

# PRESS RELEASE

C R I 2014年2月号特集レポート 要約版

2014年1月30日

(株)長谷工総合研究所

## 首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～ 2013年の総括と2014年の予測 ～

(株)長谷工総合研究所(東京都港区、社長：久田見 卓)では、表題のレポートをまとめました。  
レポートの全文は、本日(1月30日)発行の「C R I」2月号に掲載いたします。



# I. 2013年の総括

## (1) 首都圏マンション市場

新規供給戸数	2,308件	56,476戸	前年比23.8%増。2007年以来で5万戸台に回復
総販売戸数		56,733戸	前年比22.2%増
新規物件の平均初月販売率	79.5%		前年(76.3%)より3.2ポイントアップ
新規物件の累計販売率	91.7%		前年(90.0%)より1.7ポイントアップ
12月末分譲中戸数	5,090戸		2012年末(5,347戸)より257戸の減少
12月末完成在庫	1,452戸		2012年末(2,134戸)より682戸の減少

### 1. 新規供給戸数は2,308件 5万6,476戸。

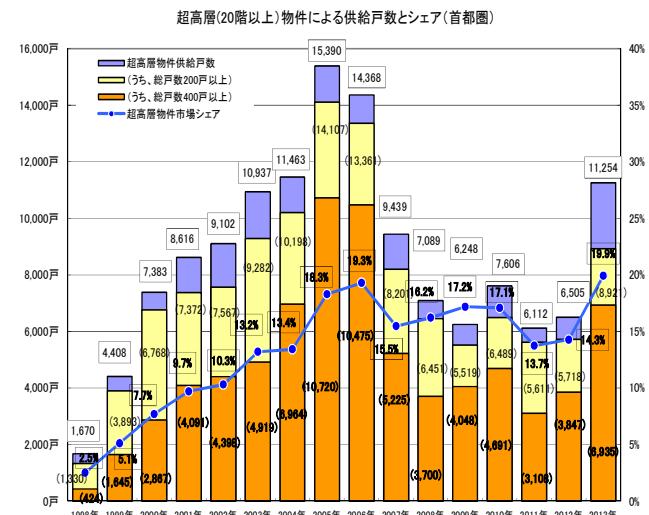
#### 2007年以来で5万戸台に回復

2013年の新規供給戸数は、2,308件5万6,476戸、前年比23.8%増となった。新規供給戸数が5万戸台に回復するのは2007年(6万1,021戸)以来、6年ぶりである。

2013年は20階建以上の超高層マンションによる供給戸数が前年比73.0%増の1万1,254戸と2006年以来で1万戸を上回り、新規供給戸数全体に占める割合も19.9%と過去最高値となった。

また、10戸未満の供給にとどまった物件は新規供給物件2,308件のうち1,000件(構成比43.3%)で、2013年も小分け供給物件が供給の中心となっている。

(前年2,221件中1,143件、構成比51.5%)



### 2. 初月販売率は79.5%、在庫も低水準で推移

2013年間の初月販売率は79.5%と前年(76.3%)を3.2ポイント上回った。月別では3月、6~9月が80%を上回るなど、好調な売れ行きとなった。分譲中戸数は10月(3,771戸)、11月(3,940戸)と1990年8・9月以来で2ヶ月連続で4,000戸を下回り、完成在庫も3月以降1,000戸台で推移し、11月末には1,283戸と1990年10月以来の低水準となった。12月の駆け込み的な供給の影響もあって、12月末の分譲中戸数は5,090戸、完成在庫も1,452戸と11月末を上回ったものの、過去と比較して、低水準で推移している。

### 3. 供給立地の変化などもあって、分譲単価・平均価格は上昇傾向

2013年の分譲単価は697千円/m<sup>2</sup>(前年比8.1%アップ)、平均価格は4,929万円(同比8.6%アップ)と前年を上回った。また、1億円以上の供給戸数は1,504戸と2008年(1,268戸)以来で1,000戸を上回った。都心部での高額物件、湾岸エリアでの超高層物件の供給増によって、都内23区の供給戸数が前年比46.1%増の2万8,338戸と2005年(3万1,025戸)以来の高水準となり、新規供給戸数全体に占める割合が50.2%と、1990年以降では初めて50%を上回った影響が大きい。

	地域別供給状況(首都圏)		
	2011年 1~12月 (戸)	2012年 1~12月 (戸)	2013年 1~12月 (戸)
都内23区	19,410	19,398	28,338
山手エリア	9,210	9,433	14,845
下町エリア	10,200	9,965	13,493
都下	4,262	4,863	4,436
神奈川県	11,495	11,262	11,805
横浜市	5,665	6,077	6,220
川崎市	2,567	3,071	3,217
その他	3,263	2,114	2,368
埼玉県	5,874	5,828	6,617
さいたま市	1,744	2,300	1,538
その他	4,130	3,528	5,079
千葉県	3,458	4,251	5,280
千葉市	985	908	1,286
その他	2,473	3,343	3,994
首都圏全体	44,499	45,602	56,476
対前年比 増減率 (%)			23.8%

	地域別供給商品内容(首都圏)		
	2012年 1~12月	2013年 1~12月	増減率
都内23区	5,283	801	10.8%
山手エリア	6,145	955	12.0%
下町エリア	4,722	662	5.7%
都下	4,318	580	▲1.9%
神奈川	4,167	574	1.1%
横浜市	4,235	584	▲2.6%
川崎市	4,448	621	6.1%
その他	3,563	502	5.2%
埼玉県	3,687	512	0.8%
さいたま市	4,063	559	12.6%
その他	3,442	467	0.5%
千葉県	3,563	460	3.1%
千葉市	3,277	446	12.2%
その他	3,640	485	0.9%
首都圏全体	4,540	645	8.6%
平均価格(万円)	4,929	645	8.6%
分譲単価(千円/m <sup>2</sup> )		697	8.0%
平均面積(m <sup>2</sup> )		70.43	70.77
2012年 1~12月			0.5%
2013年 1~12月			
増減率			

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

※地域区分について ①山手エリア:港・中央・千代田・渋谷・新宿・文京・目黒・世田谷・豊島・杉並・中野・練馬  
②下町エリア:台東・墨田・江東・足立・葛飾・江戸川・品川・大田・北・荒川・板橋

## (2) 近畿圏マンション市場

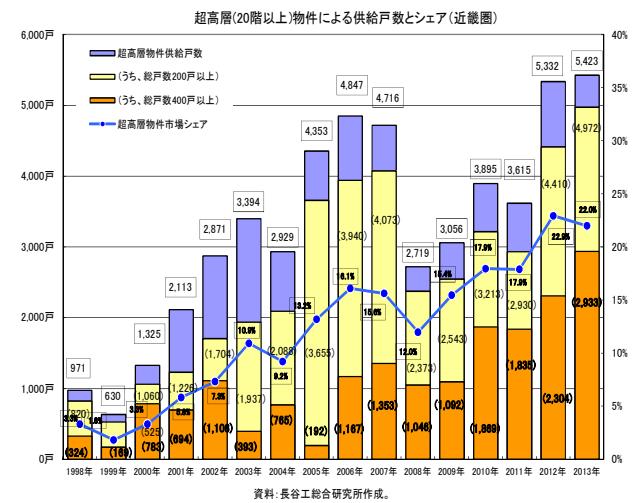
新規供給戸数	1,113戸	24,684戸	前年比6.1%の増加。2年連続で前年を上回る
総販売戸数		27,441戸	前年比15.2%の増加
新規物件の平均初月販売率	79.6%		前年(76.9%)より2.7ポイントアップ
新規物件の累計販売率	91.4%		前年(91.1%)より0.3ポイントアップ
12月末分譲中戸数		2,260戸	2012年末(2,757戸)より497戸の減少
12月末完成在庫		490戸	2012年末(959戸)より469戸の減少

### 1. 新規供給戸数は1,113戸 2万4,684戸。

#### 2年連続で前年を上回る

新規供給戸数は1,113戸2万4,684戸、前年比6.1%増となり、2年連続で前年を上回った。近畿圏でも首都圏と同様、20階建以上の超高層マンションによる供給戸数が前年比1.7%増の5,423戸となり、2年連続で5,000戸を上回り、過去最多となった。

2013年も小分け供給物件が中心で、新規供給物件1,113戸のうち493件(構成比44.3%)が10戸未満の供給にとどまっている(前年969件中415件、42.8%)。



### 2. 初月販売率は79.6%に上昇、在庫も低水準で推移

2013年間の初月販売率は79.6%と前年(76.9%)を2.7ポイント上回った。1~11月では80.7%であったため、1996年(81.4%)以来で80%を上回ることも期待されたが、12月に駆け込み的な供給が行われた物件もみられたことから、わずかであるが80%は下回った。

新規物件の好調な販売結果もあって、12月末の分譲中戸数は2,260戸、完成在庫は490戸と2012年末からそれぞれ497戸、469戸減少した。特に、分譲中戸数は4月(1,828戸)に1990年8月以来で2,000戸を下回って以降8月まで、10・11月も2,000戸を下回るなど、低水準が継続している。

### 3. 大阪市は2年連続で8,500戸を上回り、分譲単価・平均価格は前年を上回る

2013年の地域別供給状況をみると、大阪市は8,576戸で前年比0.3%減となったものの、2年連続で8,500戸を上回る供給戸数となった。また、京都市も同比39.2%増の2,153戸と、2007年(2,539戸)以来で、2,000戸を上回る供給が行われた。

2013年の分譲単価は501千円/m<sup>2</sup>(前年比2.0%アップ)、平均価格は3,496万円(同比1.7%アップ)と前年を上回った。分譲単価は1997年(505千円/m<sup>2</sup>)以来で500千円/m<sup>2</sup>を上回った。

地域別供給状況(近畿圏)		(戸)			
		2011年 1~12月 (戸)	2012年 1~12月 (戸)	2013年 1~12月 (戸)	対前年比 (%)
主要地域	大阪市	7,554	8,602	8,576	▲0.3%
	阪神間	2,351	2,195	2,592	18.1%
	神戸市	2,007	2,631	2,993	13.8%
	北摂	3,421	4,008	3,993	▲0.4%
	東大阪	882	1,567	1,459	▲6.9%
	南大阪	904	827	893	8.0%
	京都市	1,385	1,547	2,153	39.2%
	小計	1,715	1,889	2,025	7.2%
外周地域	兵庫県	392	284	243	▲14.4%
	京都府	228	255	148	▲42.0%
	滋賀県	625	655	743	13.4%
	奈良県	470	651	723	11.1%
	和歌山県	0	44	168	281.8%
	近畿圏全体	20,219	23,266	24,684	6.1%

地域別供給商品内容(近畿圏)		平均価格(万円)			分譲単価(千円/m <sup>2</sup> )			平均面積(m <sup>2</sup> )		
		2012年 1~12月	2013年 1~12月	増減率 %	2012年 1~12月	2013年 1~12月	増減率 %	2012年 1~12月	2013年 1~12月	増減率 %
主要地域	大阪市	3,252	3,386	4.1%	524	528	0.8%	62.10	64.12	3.3%
	阪神間	3,792	3,940	3.9%	489	514	5.1%	77.60	76.71	▲1.1%
	神戸市	3,570	3,549	▲0.6%	519	512	▲1.3%	68.76	69.31	0.8%
	北摂	3,758	3,655	▲2.7%	481	490	1.9%	78.17	74.54	▲4.6%
	東大阪	3,102	2,942	▲5.2%	426	413	▲3.1%	72.85	71.29	▲2.1%
	南大阪	3,015	2,963	▲1.7%	381	389	2.1%	79.23	76.14	▲3.9%
	京都市	3,781	3,957	4.7%	572	612	7.0%	66.07	64.64	▲2.2%
	小計	3,197	3,143	▲1.7%	404	408	1.0%	79.13	77.07	▲2.6%
外周地域	兵庫県	2,931	3,094	5.6%	327	395	20.8%	89.71	78.40	▲12.6%
	京都府	3,071	2,488	▲19.0%	399	309	▲22.6%	77.02	80.46	4.5%
	滋賀県	3,128	3,041	▲2.8%	405	398	▲1.7%	77.33	76.41	▲1.2%
	奈良県	3,500	3,546	1.3%	447	453	1.3%	78.21	78.24	0.0%
	和歌山県	2,167	2,508	15.7%	341	358	5.0%	63.52	70.02	10.2%
	近畿圏全体	3,438	3,496	1.7%	491	501	2.0%	70.06	69.72	▲0.5%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス。

資料:長谷工総合研究所作成。増減率は2013年1~12月の2012年1~12月に対する増減率 ▲はマイナス

## II. 2014年の予測

### 【新規供給戸数の予測】

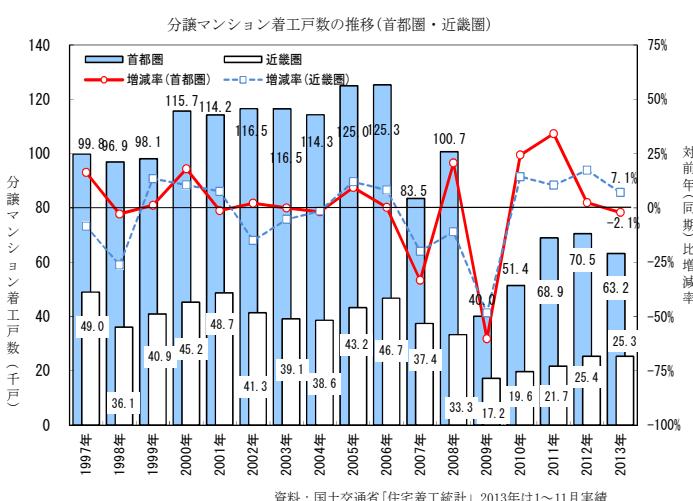
2014年の新規供給戸数は、首都圏で5万7,000戸、近畿圏で2万5,000戸と予測

新規供給戸数の先行指標である分譲マンションの着工戸数は、2009年には首都圏では前年比60.2%減の4万41戸、近畿圏で同比48.4%減の1万7,163戸と大幅に減少したもの、その後は回復基調に転じている。2013年1~11月では首都圏が前年同期比2.1%減の6万3,163戸、近畿圏では同比7.1%増の2万5,299戸と、首都圏では3年連続で6万戸、近畿圏でも2年連続で2万5,000戸を上回った。

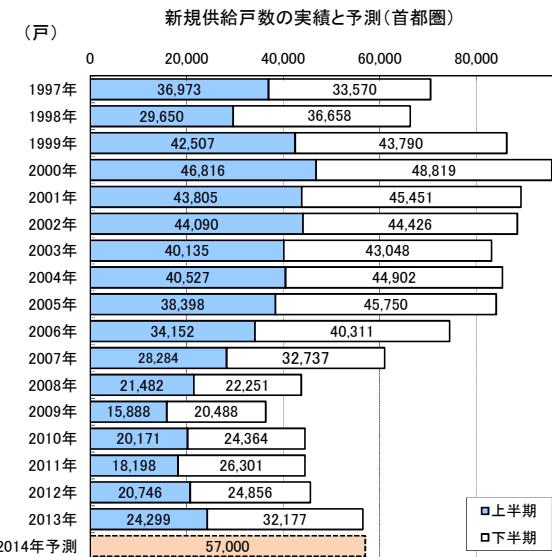
2014年初における供給材料を推計すると、首都圏では7万戸以上、近畿圏では2万8,000戸程度存在している。

加えて、首都圏、近畿圏ともに工期の1/2の段階までに発売する物件の割合が高まり、2013年に着工し、2013年に発売された戸数は首都圏で1万1,418戸(前年7,334戸)、近畿圏で8,272戸(同7,435戸)に増加している

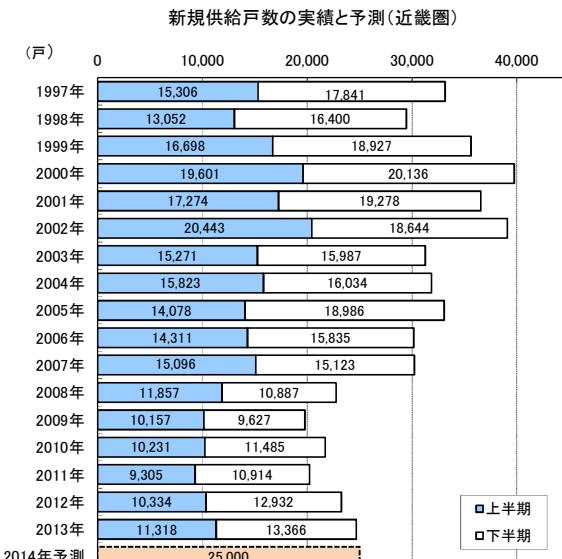
こうした傾向が2014年も継続すると思われることから、2014年の新規供給戸数は首都圏で5万7,000戸、近畿圏で2万5,000戸と予測した。



資料：国土交通省「住宅着工統計」2013年は1~11月実績



資料：長谷工総合研究所作成。



資料：長谷工総合研究所作成。

### 【地域別供給戸数の予測】

#### ①首都圏市場

地域別では、依然、都内23区で供給能力が高いことから、前年並の2万8,000戸程度の高水準の供給が継続すると思われる。

	2012年実績		2013年実績		2014年予測		
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	前年比増減
都内23区	19,398	42.5%	28,338	50.2%	28,000	49.1%	▲300
都下	4,863	10.7%	4,436	7.9%	5,000	8.8%	600
神奈川	11,262	24.7%	11,805	20.9%	12,500	21.9%	700
埼玉	5,828	12.8%	6,617	11.7%	6,500	11.4%	▲100
千葉	4,251	9.3%	5,280	9.3%	5,000	8.8%	▲300
首都圏計	45,602	100.0%	56,476	100.0%	57,000	100.0%	500

	2012年実績		2013年実績		2014年予測		
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	前年比増減
大阪市	8,602	37.0%	8,576	34.7%	8,000	32.0%	▲600
阪神間	2,195	9.4%	2,592	10.5%	3,000	12.0%	400
神戸市	2,631	11.3%	2,993	12.1%	3,200	12.8%	200
北 摂	4,008	17.2%	3,993	16.2%	4,000	16.0%	0
東大阪	1,567	6.7%	1,459	5.9%	1,500	6.0%	0
南大阪	827	3.6%	893	3.6%	1,000	4.0%	100
京都市	1,547	6.6%	2,153	8.7%	2,000	8.0%	▲200
外周地域	1,889	8.1%	2,025	8.2%	2,300	9.2%	300
近畿圏計	23,266	100.0%	24,684	100.0%	25,000	100.0%	300

資料：長谷工総合研究所作成

▲はマイナス、概数

#### ②近畿圏市場

地域別では、大阪市で8,000戸と3年連続で、高水準の供給が継続すると思われる。

## 【販売状況の予測】

2013年には地価の見通し、景況観や住宅の買い時感などの指標が改善していることに加えて、2014年春闘では大手企業が中心になるがベースアップが行われるなど、所得環境も改善しへじめることも予想される。また、用地取得費、建築費などの上昇もあって、マンション価格の先高観が広まることも予測される。

こうしたことから、消費税率の引上げ直後は、生活費などに対する影響を見極めるため、購入マインドが若干減退する可能性はあるものの、早期に回復に転じ、2013年並の販売状況を維持すると判断した。

### ①首都圏市場

新規供給戸数	57,000戸	2013年(56,476戸)を約500戸上回る
総販売戸数	56,800戸	2013年(56,733戸)を約70戸上回る
新規供給物件	年間平均初月販売率 79%	2013年(79.5%)並で推移
	年間累計販売率 91%	2013年(91.7%)並で推移
分譲中戸数	5,300戸	2013年末(5,090戸)より約200戸増

### ②近畿圏市場

新規供給戸数	25,000戸	2013年(24,684戸)を約300戸上回る
総販売戸数	24,900戸	2013年(25,181戸)を約280戸下回る
新規供給物件	年間平均初月販売率 79%	2013年(79.6%)並で推移
	年間累計販売率 91%	2013年(91.4%)並で推移
分譲中戸数	2,400戸	2013年末(2,260戸)を約150戸上回る

## マンション市場の推移と予測

### ●首都圏

	新規供給物件				前年継続物件			合計			分譲中戸数
	供給	販売	販売率	(初月)	供給	販売	販売率	供給	販売	販売率	
2006年	74,463	66,769	89.7%	(78.3)	5,987	5,508	92.0%	80,450	72,277	89.8%	8,173
2007年	61,021	51,155	83.8%	(69.7)	8,173	7,276	89.0%	69,194	58,431	84.4%	10,763
2008年	43,733	34,242	78.3%	(62.7)	10,763	7,827	72.7%	54,496	42,069	77.2%	12,427
2009年	36,376	30,780	84.6%	(69.7)	12,427	10,634	85.6%	48,803	41,414	84.9%	7,389
2010年	44,535	40,467	90.9%	(78.4)	7,389	5,857	79.3%	51,924	46,324	89.2%	5,600
2011年	44,499	39,787	89.4%	(77.8)	5,600	4,146	74.0%	50,099	43,933	87.7%	6,166
2012年	45,602	41,049	90.0%	(76.3)	6,166	5,372	87.1%	51,768	46,421	89.7%	5,347
2013年	56,476	51,761	91.7%	(79.5)	5,347	4,972	93.0%	61,823	56,733	91.8%	5,090
2014年予測	57,000	52,000	91%	(79)	5,090	4,800	94%	62,090	56,800	91%	5,300

### ●近畿圏

	新規供給物件				前年継続物件			合計			分譲中戸数
	供給	販売	販売率	(初月)	供給	販売	販売率	供給	販売	販売率	
2006年	30,146	26,012	86.3%	(72.9)	3,854	3,317	86.1%	34,000	29,329	86.3%	4,671
2007年	30,219	25,325	83.8%	(68.0)	4,671	3,796	81.3%	34,890	29,121	83.5%	5,769
2008年	22,744	17,739	78.0%	(60.4)	5,769	4,430	76.8%	28,513	22,169	77.8%	6,344
2009年	19,784	15,875	80.2%	(61.3)	6,344	5,020	79.1%	26,128	20,895	80.0%	5,233
2010年	21,716	18,971	87.4%	(70.2)	5,233	4,007	76.6%	26,949	22,978	85.3%	3,971
2011年	20,219	17,803	88.1%	(71.7)	3,971	3,080	77.6%	24,190	20,883	86.3%	3,307
2012年	23,266	21,194	91.1%	(76.9)	3,307	2,622	79.3%	26,573	23,816	89.6%	2,757
2013年	24,684	22,551	91.4%	(79.6)	2,757	2,630	95.4%	27,441	25,181	91.8%	2,260
2014年予測	25,000	22,800	91%	(79)	2,260	2,100	93%	27,260	24,900	91%	2,400

販売率: 年間累計販売率、初月: 年間平均初月販売率

資料: 長谷工総合研究所作成