

PRESS RELEASE

C R I 2011年2月号特集レポート 要約版

2011年1月25日
(株)長谷工総合研究所

(配布先：国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会、大阪建設記者クラブ)

首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～ 2010年の総括と2011年の予測 ～

(株)長谷工総合研究所(東京都港区、社長：相川 博)では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、1月27日発行の「C R I」2月号に掲載いたします。



I. 2010年の総括

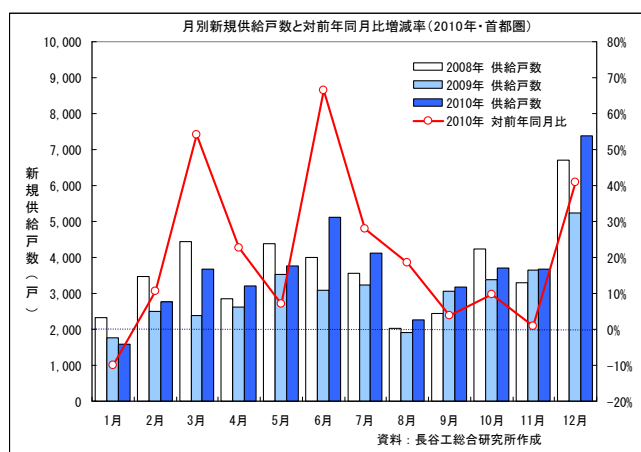
(1) 首都圏マンション市場

新規供給戸数	2,000件	44,535戸	前年比22.4%増。2年ぶりに4万戸台に回復
総販売戸数		46,324戸	前年比11.9%の増加
新規物件の平均初月販売率	78.4%		前年(69.7%)より8.7ポイントアップ
新規物件の累計販売率	90.9%		前年(84.6%)より6.3ポイントアップ
12月末分譲中戸数		5,600戸	2009年末(7,389戸)より1,789戸の減少
12月末完成在庫		3,345戸	2009年末(4,796戸)より1,451戸の減少

1. 新規供給戸数は2,000件 4万4,535戸。2年ぶりに4万戸に回復

2010年の新規供給戸数は、2,000件4万4,535戸、前年比22.4%増となった。2010年になって、回復基調に転じ、9～11月は回復ペースが鈍化したが、12月に前年同月比40.8%増の7,388戸の供給が行われたことから、4万4,535戸の供給となった。

2010年も小分けに供給を行う物件が中心で、新規供給物件2,000件のうち899件(構成比45.0%)が10戸未満の供給にとどまった。その一方で、第1期発売物件が491件2万3,477戸(前年415件1万6,332戸)に増加した。また、100戸以上の供給を行った物件も57件(前年39件)に増加するなど、回復基調が強まった。



2. 初月販売率は78.4%、2006年以来で70%台に回復

2010年の平均初月販売率は78.4%と前年を8.7ポイント上回り、2006年(78.3%)以来で70%を上回った。また、2010年に第1期発売開始となった物件だけの初月販売率は84.1%と80%を上回っている。

分譲中戸数は9月末に4,722戸と2005年9月以来で4,000戸台に減少し、完成在庫も11月末に2,915戸と2007年10月以来で3,000戸台を下回った。ただし、12月に7,388戸(前年同月比40.8%増)の供給が行われたことから、12月末の分譲中戸数は5,600戸、完成在庫は3,345戸となったが、在庫削減は順調に進んだ。

3. 供給立地の変化などもあって、分譲単価・平均価格は前年を上回る

2010年の分譲単価は664千円/㎡(前年比3.4%アップ)、平均価格は4,716万円(同比4.0%アップ)と前年を上回った。これは都心部や好立地での供給増やコンパクト住戸を中心とした物件の供給増などの影響が大きい。

また、一次取得者層向けの4,000万円未満の供給戸数は1万9,438戸と前年(1万6,776戸)を上回ったものの、依然、2万戸を下回っており、一次取得者向け住戸の供給は低水準にとどまっている。

地域別供給状況(首都圏)

	2008年 1-12月 (戸)	2009年 1-12月 (戸)	2010年 1-12月 (戸)	対前年比 増減率 (%)
都内23区	15,602	16,387	20,393	24.4%
山手エリア	5,426	7,687	10,432	35.7%
下町エリア	10,176	8,700	9,961	14.5%
都下	4,355	3,310	3,447	4.1%
神奈川県	11,824	7,700	10,194	32.4%
横浜市	4,500	2,829	4,279	51.3%
川崎市	4,043	2,408	3,063	27.2%
その他	3,281	2,463	2,852	15.8%
埼玉県	5,688	4,856	5,590	15.1%
さいたま市	2,041	1,419	1,887	33.0%
その他	3,647	3,437	3,703	7.7%
千葉県	6,264	4,123	4,911	19.1%
千葉市	1,722	1,353	1,259	▲6.9%
その他	4,542	2,770	3,652	31.8%
首都圏全体	43,733	36,376	44,535	22.4%

地域別供給商品内容(首都圏)

	平均価格(万円)			分譲単価(千円/㎡)			平均面積(㎡)		
	2009年 1-12月	2010年 1-12月	増減率 %	2009年 1-12月	2010年 1-12月	増減率 %	2009年 1-12月	2010年 1-12月	増減率 %
都内23区	5,191	5,497	5.9%	798	829	3.9%	65.04	66.28	1.9%
山手エリア	5,854	6,122	4.6%	925	950	2.7%	63.26	64.45	1.9%
下町エリア	4,604	4,841	5.1%	691	710	2.7%	66.60	68.20	2.4%
都下	4,335	4,474	3.2%	584	597	2.2%	74.19	74.91	1.0%
神奈川県	4,241	4,262	0.5%	577	585	1.4%	73.45	72.86	▲0.8%
横浜市	4,302	4,497	4.5%	589	621	5.4%	72.99	72.43	▲0.8%
川崎市	4,659	4,490	▲3.6%	642	624	▲2.8%	72.58	72.01	▲0.8%
その他	3,761	3,665	▲2.6%	503	492	▲2.2%	74.83	74.43	▲0.5%
埼玉県	3,657	3,796	3.8%	488	510	4.5%	74.88	74.46	▲0.6%
さいたま市	4,147	4,348	4.8%	550	576	4.7%	75.35	75.45	0.1%
その他	3,455	3,514	1.7%	463	475	2.6%	74.69	73.96	▲1.0%
千葉県	3,676	3,638	▲1.0%	463	454	▲1.9%	79.46	80.09	0.8%
千葉市	4,065	3,680	▲9.5%	494	474	▲4.0%	82.27	77.63	▲5.6%
その他	3,486	3,624	4.0%	446	448	0.4%	78.08	80.94	3.7%
首都圏全体	4,535	4,716	4.0%	642	664	3.4%	70.60	71.00	0.6%

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2010年の2009年に対する増減率 ▲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

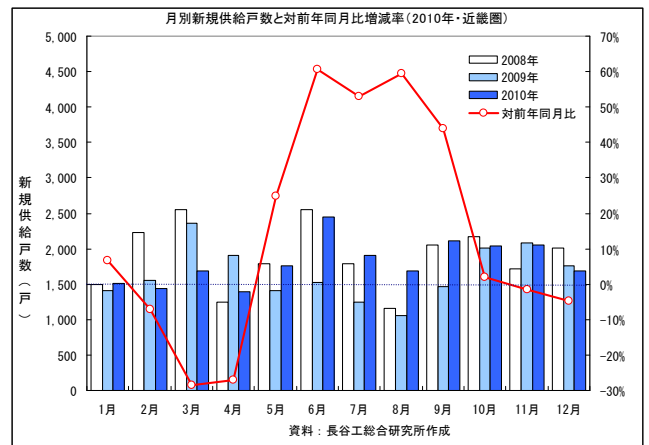
(2) 近畿圏マンション市場

新規供給戸数	951件	21,716戸	前年比9.8%の増加。2年ぶりに2万戸台に回復
総販売戸数		22,978戸	前年比10.0%の増加
新規物件の平均初月販売率	70.2%		前年(61.3%)より8.9ポイントアップ
新規物件の累計販売率	87.4%		前年(80.2%)より7.2ポイントアップ
12月末分譲中戸数	3,971戸		2009年末(5,233戸)より1,262戸の減少
12月末完成在庫	2,191戸		2009年末(3,135戸)より944戸の減少

1. 新規供給戸数は951件 2万1,716戸。2年ぶりに2万戸台に回復

新規供給戸数は、2010年5月以降回復基調が強まり、6～9月は前年同月比40%を上回る増加率で供給が行われたが、10月以降は供給ペースが鈍化し、2万1,716戸の供給にとどまった。

2010年も小分け供給物件が中心で、新規供給物件951件のうち、393件(構成比41.3%)が10戸未満の供給にとどまっている。その一方で、第1期発売物件が214件1万1,224戸(前年188件8,051戸)に増加した。また、200戸以上の供給を行った物件も6物件(前年は実績無し)と大規模物件の供給も行われた。



2. 初月販売率は70.2%。4年ぶりに70%台に回復

2010年の平均初月販売率は70.2%と前年(61.3%)を8.9ポイント上回り、2006年以来で70%台に回復した。また、2010年に第1期発売開始となった物件だけの初月販売率は72.5%と前年(59.3%)を13.2ポイント上回っており、回復基調に転じたといえる。

在庫の削減も順調に進み、分譲中戸数は8月末に3,810戸と2006年9月以来で4,000戸を下回り、12月末も3,971戸と3,000戸台で推移した。完成在庫も6月末に2,859戸と2009年11月(2,876戸)以来で2,000戸台に減少し、12月末も2,191戸にまで減少した。

3. 供給立地の変化などもあって、分譲単価・平均価格は前年を上回る

2010年の分譲単価は488千円/㎡(前年比3.6%アップ)、平均価格は3,452万円(同比1.2%アップ)と前年を上回った。大阪市内中心部や好立地物件の供給増、ワンルームマンションの供給増などの影響が大きい。

一次取得者層向けの3,000万円未満の供給戸数は8,238戸と前年(7,766戸)を上回ったが、依然として1万戸を下回っており、一次取得者向け住戸の供給は低迷している。

地域別供給状況(近畿圏)				
	2008年 1-12月 (戸)	2009年 1-12月 (戸)	2010年 1-12月 (戸)	対前年比 増減率 (%)
主要地域	大阪市	5,048	5,761	6,152
	阪神間	2,628	1,490	2,077
	神戸市	3,000	2,545	2,472
	北摂	2,026	2,844	4,354
	東大阪	2,507	2,174	1,818
	南大阪	1,823	1,400	1,270
	京都市	1,644	824	1,360
外周地域	外周地域	4,068	2,746	2,213
	兵庫県	867	554	551
	京都府	976	297	571
	滋賀県	1,176	1,073	685
	奈良県	873	630	296
	和歌山県	176	192	110
	近畿圏全体	22,744	19,784	21,716

資料：長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

地域別供給商品内容(首都圏)									
平均価格(万円)			分譲単価(千円/㎡)			平均面積(㎡)			
	2009年 1-12月	2010年 1-12月	増減率 %		2009年 1-12月	2010年 1-12月	増減率 %		2009年 1-12月
主要地域	大阪市	3,303	3,248	▲1.7%	494	522	5.7%	66.92	62.18
	阪神間	3,794	3,811	0.4%	486	495	1.9%	77.99	77.07
	神戸市	3,375	3,614	7.1%	511	520	1.8%	66.03	69.54
	北摂	4,112	3,999	▲2.7%	520	514	▲1.2%	79.13	77.86
	東大阪	3,167	3,178	0.3%	423	431	1.9%	74.88	73.79
	南大阪	3,336	2,965	▲11.1%	459	393	▲14.4%	72.64	75.47
	京都市	3,298	3,281	▲0.5%	462	521	12.8%	71.35	63.00
外周地域	外周地域	3,005	3,036	1.0%	384	404	5.2%	78.30	75.06
	兵庫県	2,923	2,561	▲12.4%	384	403	4.9%	76.11	63.60
	京都府	3,060	3,153	3.0%	375	389	3.7%	81.49	81.03
	滋賀県	3,139	3,053	▲2.7%	398	384	▲3.5%	78.95	79.45
	奈良県	2,809	3,756	33.7%	360	495	37.5%	77.93	75.94
	和歌山県	3,053	2,759	▲9.6%	395	385	▲2.5%	77.21	71.73
	近畿圏全体	3,411	3,452	1.2%	471	488	3.6%	72.44	70.70

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2010年の2009年に対する増減率 ▲はマイナス

Ⅱ. 2011年の予測

【新規供給戸数の予測】

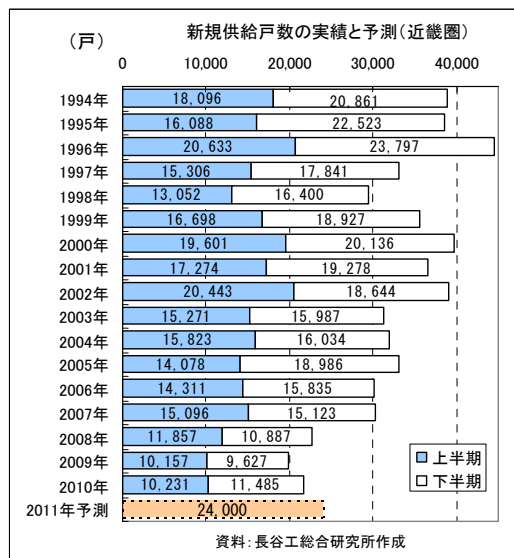
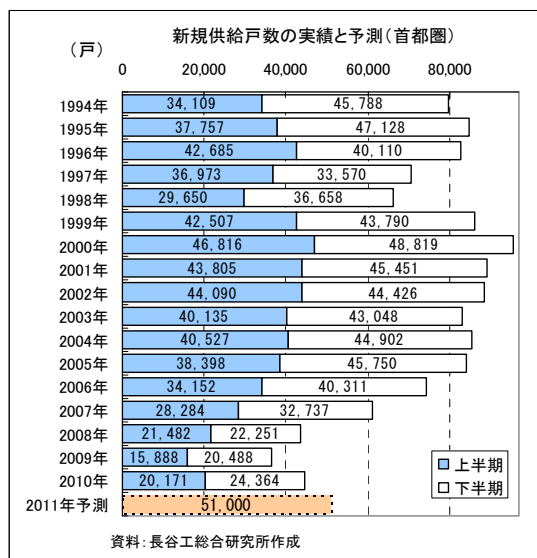
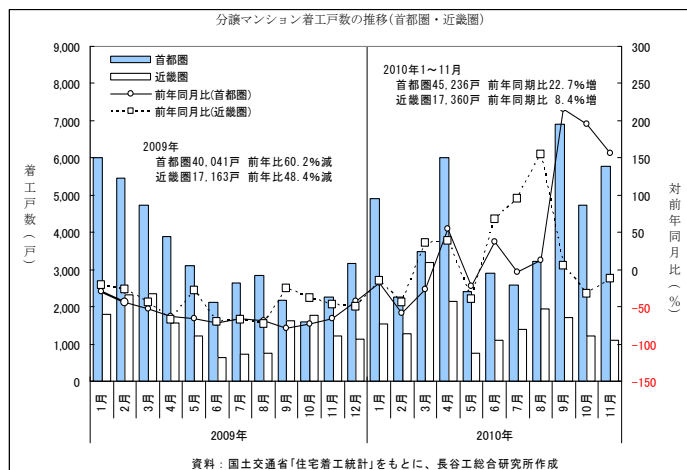
2011年の新規供給戸数は、首都圏で5万1,000戸、近畿圏で2万4,000戸と予測

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戸と大幅減となった。2010年下半期には増加傾向に転じ、2010年1～11月では首都圏が前年同期比22.7%増の4万5,236戸、近畿圏でも同比8.4%増の1万7,360戸に増加した。

2011年初における総供給材料を推計すると、新規に用地取得を行った物件に加え、事業再開物件、再開発物件、建替え物件などを含め、首都圏では8万戸程度、近畿圏では3万戸程度存在している。

2011年の新規供給戸数は、2011年に着工し、2011年内に供給を行う物件の供給動向によって、大きく増減するが、2010年の販売状況の回復もあって、比較的早期に発売を開始する物件が増加すると思われる。

こうしたことを考慮し、2011年の新規供給戸数は首都圏で5万1,000戸、近畿圏で2万4,000戸と、共に2010年を上回ると予測した。



【地域別供給戸数の予測】

①首都圏市場

地域別では、分譲マンションの着工戸数がいち早く回復している都内23区で前年比4,100戸増の2万4,500戸、都下でも前年比1,100戸増の4,500戸、神奈川県では横浜市・川崎市を中心に1万1,000戸、埼玉県・千葉県も前年を若干上回ると予測した。

②近畿圏市場

地域別では、大阪市を中心に、大規模物件の供給が予定されている北摂で、2011年も高水準の供給が継続すると思われる。

地域別供給戸数の推移と予測（首都圏）

	2009年実績		2010年実績		2011年予測		前年比増減
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
都内23区	16,387	45.0%	20,393	45.8%	24,500	48.0%	4,100
都下	3,310	9.1%	3,447	7.7%	4,500	8.8%	1,100
神奈川	7,700	21.2%	10,194	22.9%	11,000	21.6%	800
埼玉	4,856	13.3%	5,590	12.6%	6,000	11.8%	400
千葉	4,123	11.3%	4,911	11.0%	5,000	9.8%	100
首都圏計	36,376	100.0%	44,535	100.0%	51,000	100.0%	6,500

資料：長谷工総合研究所作成

▲はマイナス、概数

地域別供給戸数の推移と予測（近畿圏）

	2009年実績		2010年実績		2011年予測		前年比増減
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
大阪市	5,761	29.1%	6,152	28.3%	7,200	30.0%	1,000
阪神間	1,490	7.5%	2,077	9.6%	2,500	10.4%	400
神戸市	2,545	12.9%	2,472	11.4%	2,700	11.3%	200
北摂	2,844	14.4%	4,354	20.0%	4,800	20.0%	400
東大阪	2,174	11.0%	1,818	8.4%	1,900	7.9%	100
南大阪	1,400	7.1%	1,270	5.8%	1,400	5.8%	100
京都市	824	4.2%	1,360	6.3%	1,300	5.4%	▲100
外周地域	2,746	13.9%	2,213	10.2%	2,200	9.2%	0
近畿圏計	19,784	100.0%	21,716	100.0%	24,000	100.0%	2,300

資料：長谷工総合研究所作成

▲はマイナス、概数

【販売状況の予測】

2011年の販売状況については順調に推移し、2010年を若干上回ると予測した。住宅取得環境をみると、住宅ローン控除に加え、住宅取得資金について1,000万円の贈与税の特例非課税枠、フラット35Sの金利優遇、住宅エコポイントが2011年末までの延長と発行対象の拡充など、政策面でのバックアップが継続する。

また、景気減速など経済環境の悪化によって、需要者の購入マインドの減退が懸念されるものの、政策面でのバックアップもあって、購入マインドも堅調に推移すると思われる。

①首都圏市場

新規供給戸数	51,000戸	2010年(44,535戸)を約6,500戸上回る
総販売戸数	51,500戸	2010年(46,324戸)を約5,200戸上回る
新規供給物件	年間平均初月販売率 80%	2010年(78.4%)から約2ポイントアップ
	年間累計販売率 92%	2010年(90.9%)から約1ポイントアップ
分譲中戸数	5,100戸	2010年(5,600戸)を約500戸下回る

②近畿圏市場

新規供給戸数	24,000戸	2010年(21,716戸)を約2,300戸上回る
総販売戸数	24,100戸	2010年(22,978戸)を約1,100戸上回る
新規供給物件	年間平均初月販売率 73%	2010年(70.2%)から約3ポイントアップ
	年間累計販売率 88%	2010年(87.4%)から約1ポイントアップ
分譲中戸数	3,800戸	2010年(3,971戸)を約170戸下回る

長谷工総合研究所で推計したマンションに対する潜在需要(2011～2015年)は首都圏で6万戸/年、近畿圏でも3万戸/年程度存在している。2010年の一次取得者向けの供給戸数は、首都圏・近畿圏共に前年を上回ったものの、低水準であり、旺盛な潜在需要に見合った供給ができるかが、現在の課題である。

2011年の供給予定物件や用地取得の状況、商品企画などを勘案すると、一次取得者向けの住戸の供給は2010年を上回ると思われる。こうしたことを考慮し、2011年も販売は堅調に推移すると予測した。

マンション市場の推移と予測（首都圏）

	新規供給物件				前年繰越物件			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	
2000年	95,635	87,740	91.7%	(79.6)	8,712	7,704	88.4%	104,347	95,444	91.5%	8,903
2001年	89,256	80,571	90.3%	(78.1)	8,903	8,017	90.0%	98,159	88,588	90.2%	9,571
2002年	88,516	77,930	88.0%	(75.4)	9,571	8,546	89.3%	98,087	86,476	88.2%	11,611
2003年	83,183	74,936	90.1%	(78.1)	11,611	10,130	87.2%	94,794	85,066	89.7%	9,728
2004年	85,429	78,071	91.4%	(79.0)	9,728	9,186	94.4%	95,157	87,257	91.7%	7,900
2005年	84,148	78,703	93.5%	(82.5)	7,900	7,358	93.1%	92,048	86,061	93.5%	5,987
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年予測	51,000	47,000	92%	(80)	5,600	4,500	80%	56,600	51,500	91%	5,100

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

マンション市場の推移と予測（近畿圏）

	新規供給物件				前年繰越物件			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	
2000年	39,737	35,289	88.8%	(75.7)	5,338	3,668	68.7%	45,075	38,957	86.4%	6,118
2001年	36,552	31,709	86.8%	(74.3)	6,118	4,806	78.6%	42,670	36,515	85.6%	6,155
2002年	39,087	33,238	85.0%	(70.8)	6,155	4,836	78.6%	45,242	38,074	84.2%	7,168
2003年	31,258	26,887	86.0%	(71.9)	7,168	5,875	82.0%	38,426	32,762	85.3%	5,664
2004年	31,857	28,455	89.3%	(76.4)	5,664	4,722	83.4%	37,521	33,177	88.4%	4,344
2005年	33,064	29,765	90.0%	(76.9)	4,344	3,789	87.2%	37,408	33,554	89.7%	3,854
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年予測	24,000	21,000	88%	(73)	3,971	3,100	78%	27,971	24,100	86%	3,800

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