

PRESS RELEASE

C R I 2015年8月号特集レポート 要約版

2015年7月30日
(株)長谷工総合研究所

2015上半期不動産市場の現状と展望

～ 首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～

株式会社長谷工総合研究所では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、7月30日発行の「C R I」8月号に掲載しています。



I. 2015年上半期 分譲マンション市場動向

(1) 首都圏マンション市場の特徴

新規供給戸数	921件	18,018戸	前年同期比7.1%の減少
総販売戸数		19,124戸	前年同期比7.9%の減少
新規物件の平均初月販売率		76.1%	前年同期(78.4%)より2.3ポイントダウン
新規物件の累計販売率		86.0%	前年同期(87.4%)より1.4ポイントダウン
6月末分譲中戸数		4,936戸	2014年末(6,042戸)より1,106戸の減少
6月末完成在庫		2,214戸	2014年末(1,512戸)より702戸の増加

1. 新規供給戸数は921件 1万8,018戸、前年同期を下回る

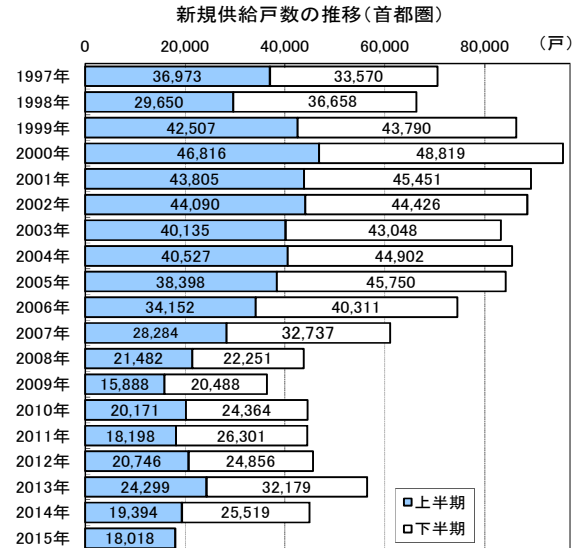
- 2015年上半期の新規供給戸数は921件1万8,018戸、前年同期比7.1%減。消費税率引上げの影響もあって、低調な供給となった前年同期をさらに下回る低調な供給にとどまった。
- 新規供給の特徴をみると、小分け供給の傾向が再び強まり、921件中437件(構成比47.4%)が1回当たりの供給戸数が10戸未満の物件で、前年同期(886件中398件構成比44.9%)を上回った。
- 地域別では都心地域、郊外地域共に前年同期を下回った。都内23区山手エリアは前年同期比6.8%減となり、郊外地域にあたる横浜・川崎市を除く神奈川県、埼玉県、千葉県では前年同期を15%以上上回る大幅減となっている。

2. 初月販売率は76.1%と前年を1.0ポイント上回る

- 2015年上半期の初月販売率は76.1%と前年(75.1%)を1.0ポイント上回った。月別にみても、70%を下回る月はなく、順調に移したといえる。
- 6月末の分譲中戸数は4,936戸、完成在庫は2,214戸で、前年末から分譲中戸数は1,106戸減少したものの、完成在庫は702戸増加した。2014年12月の駆け込み的な供給もあって、2014年12月末の分譲中戸数が6,042戸に急増したこともあるが、過去と比較すると在庫削減のスピードは鈍化している。

3. 都内23区の平均価格は6,231万円、2007年(6,120万円)を上回る

- 2015年上半期の首都圏全体の分譲単価は前年比5.2%アップの748千円/㎡、平均価格は同比3.9%アップの5,256万円に上昇し、都内23区の平均価格は6,231万円と、2007年(6,120万円)以来で6,000万円を上回った。
- また都内23区以外(都下～千葉県)の分譲単価は前年比3.6%アップの601千円/㎡、平均価格は同比2.9%アップの4,379万円に上昇し、大量供給の始まった1994年以降では最高値となった。新規供給戸数が減少した影響もあるが、郊外地域でも分譲単価・平均価格が上昇している。



資料：長谷工総合研究所作成。2015年は1～6月実績

地域別供給状況(首都圏)

	2014年			2015年		
	1-6月(戸)	1-12月(戸)	対前年比増減率	1-6月(戸)	対前年同期比増減率	
都内23区	8,827	20,774	▲26.7%	8,535	▲3.3%	
山手エリア	4,767	11,124	▲25.1%	4,441	▲6.8%	
下町エリア	4,060	9,650	▲28.5%	4,094	0.8%	
都下	1,672	4,425	▲0.2%	2,383	42.5%	
神奈川県	4,598	10,121	▲14.3%	3,648	▲20.7%	
横浜市	2,225	4,590	▲26.2%	1,803	▲19.0%	
川崎市	1,443	3,187	▲0.9%	1,338	▲7.3%	
その他	930	2,344	▲1.0%	507	▲45.5%	
埼玉県	2,159	4,473	▲32.4%	1,673	▲22.5%	
さいたま市	966	1,704	10.8%	483	▲50.0%	
その他	1,193	2,769	▲45.5%	1,190	▲0.3%	
千葉県	2,138	5,120	▲3.0%	1,779	▲16.8%	
千葉市	649	1,125	▲12.5%	314	▲51.6%	
その他	1,489	3,995	0.0%	1,465	▲1.6%	
首都圏全体	19,394	44,913	▲20.5%	18,018	▲7.1%	

資料：(株)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(㎡)		
	2014年1-12月	2015年1-6月	増減率%	2014年1-12月	2015年1-6月	増減率%	2014年1-12月	2015年1-6月	増減率%
都内23区	5,994	6,231	4.0%	873	923	5.7%	68.63	67.49	▲1.7%
山手エリア	7,005	7,255	3.6%	1,023	1,086	6.2%	68.47	66.78	▲2.5%
下町エリア	4,829	5,120	6.0%	702	750	6.8%	68.81	68.26	▲0.8%
都下	4,726	4,470	▲5.4%	648	615	▲5.1%	72.97	72.69	▲0.4%
神奈川	4,384	4,645	6.0%	610	645	5.7%	71.86	72.03	0.2%
横浜市	4,411	4,998	13.3%	607	687	13.2%	72.62	72.74	0.2%
川崎市	5,086	4,488	▲11.8%	724	631	▲12.8%	70.28	71.10	1.2%
その他	3,375	3,802	12.7%	465	528	13.5%	72.51	71.96	▲0.8%
埼玉県	3,930	4,093	4.1%	544	570	4.8%	72.26	71.78	▲0.7%
さいたま市	4,679	4,674	▲0.1%	632	677	7.1%	74.00	69.01	▲6.7%
その他	3,469	3,858	11.2%	487	529	8.6%	71.19	72.91	2.4%
千葉県	3,879	3,981	2.6%	500	526	5.2%	77.51	75.71	▲2.3%
千葉市	3,677	3,691	0.4%	460	473	2.8%	80.00	78.06	▲2.4%
その他	3,936	4,043	2.7%	512	538	5.1%	76.81	75.21	▲2.1%
首都圏全体	5,060	5,256	3.9%	711	748	5.2%	71.16	70.31	▲1.2%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は、2015年1～6月実績の前年実績に対する増減率 ▲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

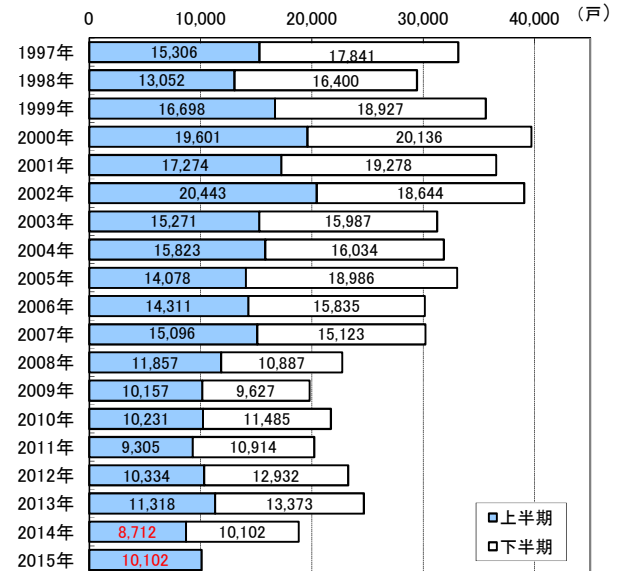
(2) 近畿圏マンション市場の特徴

新規供給戸数	611件	10,102戸	前年同期比16.0%の増加
総販売戸数		10,060戸	前年同期比11.8%の増加
新規物件の平均初月販売率	72.4%		前年同期(77.3%)より4.9ポイントダウン
新規物件の累計販売率	84.8%		前年同期(85.2%)より0.4ポイントダウン
6月末分譲中戸数	2,136戸		2014年末(2,094戸)より42戸の増加
6月末完成在庫	678戸		2014年末(559戸)より119戸の増加

1. 新規供給戸数は611件 10,102戸。前年同期比16.0%増

- 2015年上半期の新規供給戸数は611件10,102戸、前年同期比16.0%増と、2013年(11,318戸)以来で1万戸を上回った。
- ただ、新規供給件数は前年同期比26.5%増の611件となったのに対し、新規供給戸数は同比16.0%増と、供給件数ほど供給戸数が増加しなかった。これは1回当たりの供給戸数が10戸未満にとどまった物件が611件中360件(構成比58.9%)と、前年同期(483件中252件・52.2%)をさらに上回り、小分け供給の傾向が強まった影響が大きい。
- また、ワンルーム住戸を中心としたワンルームマンションが19物件1,656戸(前年同期13物件1,028戸)に増加したことも新規供給戸数が前年同期を上回った1つの要因である
- 地域別の供給状況を見ると、主要地域では大阪市・阪神間・北摂は前年同期比30%以上の増加となっている。

新規供給戸数の推移(近畿圏)



資料：長谷工総合研究所作成。2015年は1～6月実績

2. 初月販売率は72.4%と70%を上回り、在庫も低水準

- 2015年上半期の初月販売率は72.4%。前年(76.6%)比4.2ポイントダウンとなった。月別の初月販売率を見ると、2月(67.1%)以外は70%を上回ったものの、75%を上回ったのは5月(75.2%)のみとなっている。
- 6月末の分譲中戸数は2,136戸、完成在庫は678戸と低水準で推移している。

3. 近畿圏でも分譲単価、平均価格の上昇傾向が継続

- 近畿圏全体の2015年上半期における分譲単価は前年比6.4%アップの562千円/㎡、平均面積は64.61㎡と同比6.4%縮小したこともあって、平均価格は同比0.4%ダウンの3,634万円となった。ワンルームマンションの供給戸数が前年同期を上回ったこともあって、平均面積が縮小し、平均価格が低下している。
- ワンルームマンションを除くと、分譲単価は前年比5.9%アップの553千円/㎡、平均面積は同比2.6%縮小し72.43㎡、平均価格は同比3.1%アップの4,003万円と、平均価格は1994年以降では最高値となった。

地域別供給状況(近畿圏)

	2014年			2015年		
	1-6月 (戸)	1-12月 (戸)	対前年比 増減率	1-6月 (戸)	対前年同期比 増減率	
主要地域	大阪市	2,821	6,229	▲27.4%	3,775	33.8%
	阪神間	775	1,360	▲47.7%	1,021	31.7%
	神戸市	1,285	3,277	9.5%	1,571	22.3%
	北摂	1,013	2,368	▲40.7%	1,449	43.0%
	東大阪	443	841	▲42.4%	416	▲6.1%
	南大阪	301	549	▲38.5%	190	▲36.9%
	京都市	908	1,957	▲9.1%	839	▲7.6%
小計	1,166	2,233	10.3%	617	▲47.1%	
外周地域	兵庫県	237	378	55.6%	357	50.6%
	京都府	273	730	393.2%	119	▲56.4%
	滋賀県	268	394	▲47.0%	129	▲51.9%
	奈良県	269	579	▲19.9%	172	▲36.1%
	和歌山県	119	152	▲9.5%	64	▲46.2%
	近畿圏全体	8,712	18,814	▲23.8%	10,102	16.0%

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(近畿圏)

		平均価格(万円)			分譲単価(千円/㎡)			平均面積(㎡)		
		2014年		増減率 %	2014年		増減率 %	2014年		増減率 %
		1-12月	1-6月		1-12月	1-6月		1-12月	1-6月	
主要地域	大阪市	3,294	3,345	1.5%	576	604	4.8%	57.20	55.39	▲3.2%
	阪神間	4,728	4,395	▲7.0%	600	588	▲2.0%	78.74	74.75	▲5.1%
	神戸市	3,595	3,192	▲11.2%	503	551	9.5%	71.48	57.88	▲19.0%
	北摂	4,044	4,222	4.4%	517	553	6.9%	78.15	76.38	▲2.3%
	東大阪	3,218	3,404	5.8%	446	496	11.2%	72.15	68.66	▲4.8%
	南大阪	3,142	3,229	2.8%	403	411	2.0%	78.01	78.51	0.6%
	京都市	4,288	4,261	▲0.6%	580	614	5.9%	73.95	69.40	▲6.2%
小計	3,352	3,398	1.4%	444	447	0.7%	75.42	76.07	0.9%	
外周地域	兵庫県	3,188	3,216	0.9%	428	421	▲1.7%	74.44	76.45	2.7%
	京都府	3,543	3,624	2.3%	467	488	4.5%	75.82	74.18	▲2.2%
	滋賀県	3,208	3,319	3.5%	434	443	2.1%	73.90	74.84	1.3%
	奈良県	3,460	3,825	10.5%	450	485	7.8%	76.91	78.88	2.6%
	和歌山県	2,807	2,999	6.9%	378	414	9.5%	74.32	72.41	▲2.6%
	近畿圏全体	3,647	3,634	▲0.4%	528	562	6.4%	69.06	64.61	▲6.4%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2015年1～6月の2014年1～12月に対する増減率 ▲はマイナス

II. 2015年下半期市場の見通し

【新規供給戸数：首都圏では年初予測を下回る可能性、近畿圏は年初予測通りの供給が行われる】

首都圏、近畿圏共に供給材料は整っており、首都圏で5万戸、近畿圏2万5,000戸程度の供給が可能な状況に変化はない。問題は実際に発売されるかどうかである。都心地域や好立地物件では価格の先高感もあって供給時期の先送りの動きがみられる一方で、近郊・郊外地域では価格上昇への対応もあって、上半期同様、供給時期の先送り、小分け供給が継続すると判断した。下半期は首都圏で2万2,000～2万5000戸程度、近畿圏で1万1,000戸程度の供給が行われ、2015年年間では首都圏で年初予測(4万5,000戸)を若干下回る4万～4万3,000戸、近畿圏で年初予測通りの2万1,000戸の供給が行われると判断した。

【販売状況：都心地域・好立地物件に対する需要は依然旺盛、実需も回復基調に転じる】

2015年下半期も都心地域や好立地物件に対する需要は旺盛に推移すると思われる。一方、近郊・郊外地域を中心として実需層については、年初予測では上半期は模様眺めが継続、下半期に給与などの待遇改善の影響が浸透し、回復基調に転じるとしたが、年初予測どおりの動きになると思われる。

ただし、近郊・郊外地域でも価格が上昇し、バブル崩壊後の1993年頃の水準となっていることは懸念材料である。利便性の高い物件が増加していること、住宅ローン金利が低水準であることなど、単純に比較はできないものの、価格上昇に対する実需層の対応がどのように推移するかには十分留意する必要がある。

【首都圏での市場動向】

新規供給戸数	43,000戸	年初予測(45,000戸)を下方修正
総販売戸数	43,500戸	年初予測(45,500戸)を下方修正
新規供給物件	年間平均初月販売率	76%
	年間累計販売率	88%
分譲中戸数	5,500戸	年初予測(79%)を3ポイントダウン 年初予測(89%)を1ポイントダウン 年初予測(5,500戸)を変更せず

【近畿圏での市場動向】

新規供給戸数	21,000戸	年初予測(21,000戸)を変更せず
総販売戸数	20,500戸	年初予測(20,800戸)を下方修正
新規供給物件	年間平均初月販売率	75%
	年間累計販売率	89%
分譲中戸数	2,600戸	年初予測(77%)を2ポイントダウン 年初予測(90%)を1ポイントダウン 年初予測(2,300戸)を上方修正

マンション市場の推移と年初予測の見直し（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	
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	56,478	51,763	91.7%	(79.5)	5,347	4,972	93.0%	61,825	56,735	91.8%	5,090
2014年	44,913	39,345	87.6%	(75.1)	5,090	4,616	90.7%	50,003	43,961	87.9%	6,042
2015年年初予測	45,000	40,000	89%	(79)	6,042	5,500	91%	51,042	45,500	89%	5,500
1～6月実績	18,018	15,487	86.0%	(76.1)	6,042	3,637	60.2%	24,060	19,124	79.5%	4,936
2015年見直し予測	43,000	38,000	88%	(76)	6,042	5,500	91%	49,042	43,500	89%	5,500

マンション市場の推移と年初予測の見直し（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	
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	24,691	22,555	91.3%	(79.6)	2,757	2,630	95.4%	27,448	25,185	91.8%	2,263
2014年	18,814	16,970	90.2%	(76.6)	2,263	2,013	89.0%	21,077	18,983	90.1%	2,094
2015年年初予測	21,000	18,900	90%	(77)	2,094	1,900	91%	23,094	20,800	90%	2,300
1～6月実績	10,102	8,568	84.8%	(72.4)	2,094	1,492	71.3%	12,196	10,060	82.5%	2,136
2015年見直し予測	21,000	18,600	89%	(75)	2,094	1,900	91%	23,094	20,500	89%	2,600

資料：長谷工総合研究所作成

※販売率は年間累計販売率、初月は年間平均初月販売率