

PRESS RELEASE

2012年上半期首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向

～ 回復基調に転じた大規模物件 ～

(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、8月29日(水)発行の「C R I」9月号に掲載いたします。

2012年上半期の新規供給戸数は、首都圏で1,059件2万746戸(前年同期比14.0%増)、近畿圏で440件1万334戸(同比11.1%増)と共に前年同期を上回りました。総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は2008年秋のリーマン・ショック後、減少傾向に転じ、2011年3月11日の東日本大震災の影響もあって、低調な供給となっていました。2012年上半期には注目の大規模物件の供給が始まったことから、回復基調に転じています。

今月号では、首都圏と近畿圏マンション市場における総戸数200戸以上の大規模物件の供給状況について、分析を行いました。

【2012年上半期市場の総括】

- 首都圏における2012年上半期の新規供給戸数は前年同期比14.0%増の2万746戸と2年ぶりに2万戸を上回った。総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は8,398戸と前年同期(6,270戸)比33.9%増となり、新規供給戸数全体に占める割合も40.5%と前年同期(34.5%)を上回った。
- 近畿圏における2012年上半期の新規供給戸数は前年同期比11.1%増の1万334戸と2年ぶりに1万戸を上回った。総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は2,893戸と前年同期(2,869戸)比1.5%増となったものの、新規供給戸数全体に占める割合は28.0%と、前年同期(30.8%)を下回った。
- 首都圏、近畿圏共に、注目の大規模物件の供給が始まったこともあって、回復基調に転じ、新規供給戸数は前年同期を上回っている。

【首都圏における大規模物件の供給動向】

- 首都圏における大規模物件の地域別供給状況をみると、近年、20階建以上の超高層の大規模物件の供給増もあって、都内23区の割合が高まり、2008～2010年には大規模物件による供給戸数の40%程度を占めていた。2012年上半期は前年同期比10.2%減の2,247戸となり、構成比も26.8%に低下した。
- 都内23区で供給が減少したものの、都内23区以外の地域で増加した。都下では「Brillia多摩ニュータウン」(1期1次～2期2次・502戸・多摩市)の供給が始まったこともあって、前年同期比114.2%増の1,283戸、神奈川県では「Brillia City横浜磯子」(1期1・2次・325戸・横浜市磯子区)、「ステーションタワー小田急相模原」(1期1・2次・158戸・相模原市)などの供給が始まったことから同比82.9%増の2,413戸、埼玉県ではさいたま市浦和区で「プラウドシティ浦和」(1期1～3次・315戸)、南区で「パークシティ南浦和」(1期1次～2期4次・146戸)の供給が始まったこともあって、同比46.6%増の1,390戸と、前年同期を上回った。
- 販売状況も回復基調に転じ、2012年上半期の総戸数規模別の初月販売率をみると、総戸数200～400戸未満では77.1%、総戸数400戸以上では86.3%となった。また、2012年上半期に第1期発売開始となった物件だけの初月販売率をみると、総戸数200～400戸未満では83.6%、総戸数400戸以上では85.5%と共に80%を上回っており、販売は好調に推移している。

【近畿圏における大規模物件の供給動向】

- 近畿圏における大規模物件の地域別供給状況をみると、大阪市と北摂が供給の中心で、大阪市で20～40%程度、北摂で20%台を占めている。2012年上半期も大阪市で「ジオ新町」(1期1～3次・160戸・西区)、「堂島レジデンスマークター」(1期～3期1次・188戸・北区)の供給が始まったことなどもあって、前年同期比16.8%増の1,264戸(構成比は43.7%)となり、北摂でも同比7.8%増の825戸(同28.5%)と、両地域が供給の中心となっている。
- 総戸数規模別の初月販売率をみると、2012年上半期では総戸数200～400戸未満では76.9%、総戸数400戸以上で72.4%と70%台に回復した。また、2012年上半期に第1期発売開始となった物件だけの初月販売率をみると、総戸数200～400戸未満では89.0%、供給戸数が122戸と少ないものの総戸数400戸以上では85.2%と80%を上回る好調な売れ行きとなっている。

【まとめ】

- 2012年上半期に首都圏、近畿圏共に大規模物件の供給は回復基調にあり、販売も大規模物件でも小分け供給物件が増加するなど販売手法には変化もみられるものの、全般的に好調に推移している。2012年下半期も大規模物件の供給増が見込まれることから、その販売状況が注目される。

