

PRESS RELEASE

CRI 2014年8月号特集レポート 要約版

2014年7月24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 ～ 2014年上半期の総括と下半期の見通し ～

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29日発行の「CRI」8月号に掲載しています。



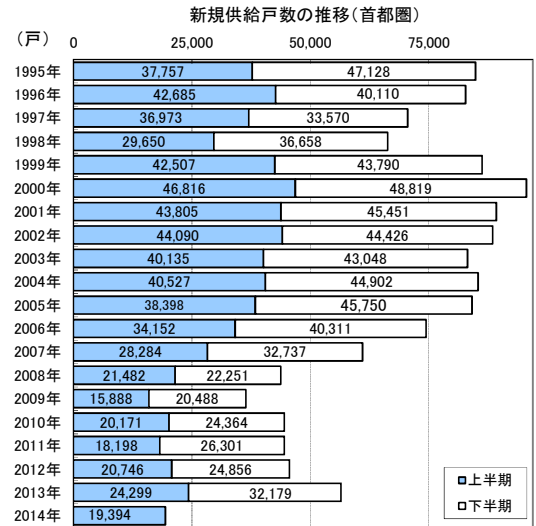
I. 2014年上半期市場の総括

(1) 首都圏マンション市場

新規供給戸数	886件	19,394戸	前年同期比20.2%減。3年ぶりに2万戸を下回る
総販売戸数		20,766戸	前年同期比 18.3%の減少
新規物件の平均初月販売率	78.4%		前年同期(78.8%)より0.4ポイントダウン
新規物件の累計販売率	87.4%		前年同期(87.7%)より0.3ポイントダウン
6月末分譲中戸数		3,718戸	2013年末(5,090戸)より1,372戸の減少
6月末完成在庫		1,298戸	2013年末(1,452戸)より154戸の減少

1. 新規供給戸数は886件 1万9,394戸。上半期としては2011年以来で2万戸を下回る

- 2014年上半期の新規供給戸数は886件1万9,394戸、前年同期比20.2%減。2011年同期(1万8,198戸)以来で2万戸を下回る低調な供給にとどまった。
- 消費税率引き上げ後の4～6月は、その影響を見極めるため、低調な供給にとどまると予測していたが、455件1万276戸と前年同期(572件1万3,948戸)比26.3%減と想定以上に低調な供給にとどまった。
- 地域別では都心地域、郊外地域共に前年同期を下回っており、慎重に供給が行われている。都内23区では山手エリア、下町エリアとも前年同期を20%近く下回り、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20%以上上回る大幅減となっている。



資料：長谷工総合研究所作成。2014年は1～6月実績

2. 初月販売率は78.4%と前年並みで推移。在庫は低水準で推移

- 2014年上半期の初月販売率は78.4%と前年同期(78.8%)並みで推移した。月別の初月販売率をみても、4月を除いて75%を上回るなど、好調に推移している。
- 在庫の状況を見ると、2013年12月の駆け込み的な供給もあって、2013年12月末の分譲中戸数は5,090戸、完成在庫も1,452戸に増加したが、販売が順調に推移していることから、6月末の分譲中戸数は3,718戸、完成在庫は1,298戸と、共に大量供給の始まった1994年以降では最低水準で推移している。

3. 郊外部でも分譲単価・平均価格が上昇傾向に転じる

- 2014年上半期の首都圏全体の分譲単価は前年比1.4%アップの707千円/㎡、平均価格は同比1.6%アップの5,010万円に上昇した。2013年は都内23区での分譲㎡単価、平均価格の上昇が本格化したが、2014年上半期は都内23区以外の地域での分譲単価、平均価格の上昇が顕在化し始めた。
- その結果、2014年上半期の一次取得者向けの4,000万円未満の供給戸数は6,394戸と前年同期(1万1,318戸)を下回り、2012年同期(9,275戸)、2011年同期(7,698戸)をも下回っている。

地域別供給状況(首都圏)

	2013年			2014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	10,898	28,340	46.1%	8,827	▲19.0%
山手エリア	5,813	14,847	57.4%	4,767	▲18.0%
下町エリア	5,085	13,493	35.4%	4,060	▲20.2%
都下	2,297	4,436	▲8.8%	1,672	▲27.2%
神奈川県	5,072	11,805	4.8%	4,598	▲9.3%
横浜市	2,319	6,220	2.4%	2,225	▲4.1%
川崎市	1,362	3,217	4.8%	1,443	5.9%
その他	1,391	2,368	12.0%	930	▲33.1%
埼玉県	3,351	6,617	13.5%	2,159	▲35.6%
さいたま市	975	1,538	▲33.1%	966	▲0.9%
その他	2,376	5,079	44.0%	1,193	▲49.8%
千葉県	2,681	5,280	24.2%	2,138	▲20.3%
千葉市	715	1,286	41.6%	649	▲9.2%
その他	1,966	3,994	19.5%	1,489	▲24.3%
首都圏全体	24,299	56,478	23.8%	19,394	▲20.2%

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(㎡)		
	2013年1-12月	2014年1-6月	増減率	2013年1-12月	2014年1-6月	増減率	2013年1-12月	2014年1-6月	増減率
都内23区	5,853	5,884	0.5%	865	872	0.8%	67.64	67.49	▲0.2%
山手エリア	6,881	6,801	▲1.2%	1,028	1,012	▲1.6%	66.93	67.19	0.4%
下町エリア	4,722	4,806	1.8%	690	708	2.6%	68.42	67.83	▲0.9%
都下	4,238	4,513	6.5%	580	619	6.7%	73.07	72.95	▲0.2%
神奈川県	4,212	4,453	5.7%	574	610	6.3%	73.39	72.95	▲0.6%
横浜市	4,126	4,437	7.5%	560	605	8.0%	73.69	73.28	▲0.6%
川崎市	4,718	5,104	8.2%	656	721	9.9%	71.89	70.80	▲1.5%
その他	3,749	3,482	▲7.1%	502	461	▲8.2%	74.66	75.48	1.1%
埼玉県	3,718	4,056	9.1%	512	555	8.4%	72.65	73.04	0.5%
さいたま市	4,575	4,722	3.2%	627	633	1.0%	72.96	74.63	2.3%
その他	3,458	3,517	1.7%	477	490	2.7%	72.56	71.75	▲1.1%
千葉県	3,675	3,955	7.6%	475	515	8.4%	77.40	76.76	▲0.8%
千葉市	3,677	3,878	5.5%	446	475	6.5%	82.43	81.66	▲0.9%
その他	3,674	3,989	8.6%	485	534	10.1%	75.78	74.63	▲1.5%
首都圏全体	4,929	5,010	1.6%	697	707	1.4%	70.77	70.89	0.2%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2014年1～6月の2013年1～12月に対する増減率 ▲はマイナス

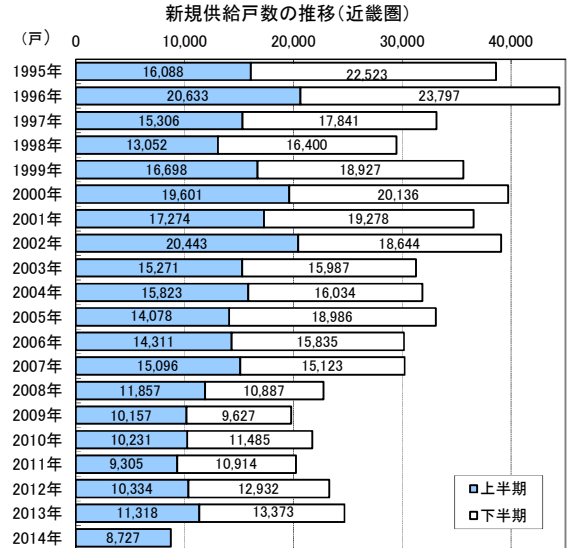
※地域区分について ①山手エリア：港・中央・千代田・渋谷・新宿・文京・目黒・世田谷・豊島・杉並・中野・練馬
②下町エリア：台東・墨田・江東・足立・葛飾・江戸川・品川・大田・北・荒川・板橋

(2) 近畿圏マンション市場

新規供給戸数	484件	8,727戸	前年同期比22.9%の減少
総販売戸数		9,009戸	前年同期比26.9%の減少
新規物件の平均初月販売率	77.3%		前年同期(80.4%)より3.1ポイントダウン
新規物件の累計販売率	85.2%		前年同期(89.6%)より4.4ポイントダウン
6月末分譲中戸数	1,981戸		2013年末(2,263戸)より282戸の減少
6月末完成在庫	540戸		2013年末(490戸)より50戸の増加

1. 新規供給戸数は484件 8,727戸。前年同期比22.9%減

- 2014年上半期の新規供給戸数は484件8,727戸、前年同期比22.9%減となった。上半期としては、2011年(9,305戸)以来で1万戸を下回る低調な供給となった。
- 10戸未満の供給にとどまる小分け供給物件が484件中252件(構成比52.1%)と、前年同期(486件中206件 42.4%)を上回り、1回当たりの供給戸数の平均値は18.0戸/件と、大量供給の始まった1994年以降では最少戸数となった。
- 地域別の供給状況をみると、主要地域では神戸市と京都市を除いて、前年同期を下回り、大阪市、阪神間、北摂は前年同期比30%以上の大幅減となった。消費税率の引き上げによる購入マインドの減退、価格上昇などの影響を見極めるため慎重に供給が行われたと思われる。



2. 初月販売率は77.3%と75%を上回り、在庫も低水準

- 2014年上半期の初月販売率は77.3%。前年同期(80.4%)を下回ったものの、75%を上回り順調に推移した。
- 6月末の分譲中戸数は1,981戸、完成在庫は540戸と低水準で推移している。分譲中戸数は2013年12月末に2,263戸に増加したが、その後は減少傾向に転じている。完成在庫も竣工物件の増加もあって、3月末に676戸に増加したが、5月(576戸)、6月(540戸)と順調に減少している。

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2014年上半期における分譲単価は前年比3.0%アップの516千円/m²、平均価格は同比1.5%アップの3,550万円となった。
- 価格帯別の供給状況をみると、2014年上半期の一次取得者向けの3,500万円未満の供給戸数は4,636戸と前年同期(6,554戸)、2012年同期(6,204戸)を下回った。近畿圏でも分譲m²単価の上昇傾向もあって、一次取得者向け住戸の供給が困難になり始めていると思われる。

地域別供給状況(近畿圏)

		2013年			2014年		
		1~6月	1~12月	対前年比	1~6月	対前年同期比	
		(戸)	(戸)	増減率	(戸)	増減率	
主要地域	大阪市	4,492	8,576	▲0.3%	2,821	▲37.2%	
	阪神間	1,125	2,599	18.4%	775	▲31.1%	
	神戸市	1,194	2,993	13.8%	1,285	7.6%	
	北摂	2,015	3,993	▲0.4%	1,028	▲49.0%	
	東大阪	501	1,459	▲6.9%	443	▲11.6%	
	南大阪	322	893	8.0%	301	▲6.5%	
	京都市	832	2,153	39.2%	908	9.1%	
	小計	837	2,025	7.2%	1,166	39.3%	
外周地域	兵庫県	153	243	▲14.4%	237	54.9%	
	京都府	148	148	▲42.0%	273	84.5%	
	滋賀県	212	743	13.4%	268	26.4%	
	奈良県	312	723	11.1%	269	▲13.8%	
	和歌山県	12	168	281.8%	119	891.7%	
	近畿圏全体	11,318	24,691	6.1%	8,727	▲22.9%	

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/m ²)			平均面積(m ²)		
		2013年	2014年	増減率	2013年	2014年	増減率	2013年	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	3,386	3,136	▲7.4%	528	557	5.5%	64.12	56.31	▲12.2%
	阪神間	3,942	4,562	15.7%	514	568	10.5%	76.71	80.24	4.6%
	神戸市	3,549	3,571	0.6%	512	506	▲1.2%	69.31	70.56	1.8%
	北摂	3,655	3,926	7.4%	490	506	3.3%	74.54	77.62	4.1%
	東大阪	2,942	3,233	9.9%	413	447	8.2%	71.29	72.33	1.5%
	南大阪	2,963	3,216	8.5%	389	409	5.1%	76.14	78.64	3.3%
	京都市	3,957	4,061	2.6%	612	568	▲7.2%	64.64	71.45	10.5%
	小計	3,143	3,334	6.1%	408	443	8.6%	77.07	75.32	▲2.3%
外周地域	兵庫県	3,094	3,171	2.5%	395	421	6.6%	78.40	75.23	▲4.0%
	京都府	2,488	3,219	29.4%	309	433	40.1%	80.46	74.39	▲7.5%
	滋賀県	3,041	3,174	4.4%	398	429	7.8%	76.41	74.03	▲3.1%
	奈良県	3,546	3,979	12.2%	453	510	12.6%	78.24	77.97	▲0.3%
	和歌山県	2,508	2,828	12.8%	358	379	5.9%	70.02	74.51	6.4%
	近畿圏全体	3,496	3,550	1.5%	501	516	3.0%	69.72	68.74	▲1.4%

資料: 長谷工総合研究所作成。増減率は2014年1~6月の2013年1~12月に対する増減率 ▲はマイナス

Ⅱ. 2014年年初予測の見直しについて

【新規供給戸数：首都圏5万戸、近畿圏2万1,000戸と年初予測を下方修正】

首都圏、近畿圏共に供給材料は整っており、年初予測(首都圏5万7,000戸、近畿圏2万5,000戸)程度の供給が可能状況に変化はない。下半期には価格の先高観や2015年10月の消費税率引き上げを意識して、上半期に先送りされた物件の供給が促進され、首都圏で3万戸程度、近畿圏で1万2,000戸程度の供給が行われると予測した。上半期を上回る供給が行われるものの、2014年年間では首都圏で5万戸、近畿圏で2万1,000戸と年初予測を下回ると思われる。

【販売状況：下半期の新規供給戸数は増加するものの、販売は順調の推移する】

2014年上半期は消費税率の引き上げの影響を見極めるため、購入マインドの減退、販売状況の悪化も懸念されたが、住宅ローン減税の拡充などの政策的なバックアップ、低金利水準が継続したこと、新規供給物件を絞り込んだことなどもあって、販売状況の大幅な悪化は生じなかった。下半期は、価格の先高観がさらに強まることに加え、2015年10月の消費税率の引き上げを意識した動きが本格化することや、魅力ある新規プロジェクトの供給も増加することから、販売は好調に推移すると判断した。

【首都圏での市場動向】

新規供給戸数	50,000戸	年初予測(57,000戸)を下方修正
総販売戸数	49,800戸	年初予測(56,800戸)を下方修正
新規供給物件	年間平均初月販売率 79%	年初予測(79%)を変更せず
	年間累計販売率 90%	年初予測(91%)を1ポイントダウン
分譲中戸数	5,300戸	年初予測(5,300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(25,000戸)を下方修正
総販売戸数	20,900戸	年初予測(24,900戸)を下方修正
新規供給物件	年間平均初月販売率 78%	年初予測(79%)を1ポイントダウン
	年間累計販売率 90%	年初予測(91%)を1ポイントダウン
分譲中戸数	2,400戸	年初予測(2,400戸)を変更せず

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	
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	56,478	51,763	91.7%	(79.5)	5,347	4,972	93.0%	61,825	56,735	91.8%	5,090
2014年年初予測	57,000	52,000	91%	(79)	5,090	4,800	94%	62,090	56,800	91%	5,300
1~6月実績	19,394	16,942	87.4%	(78.4)	5,090	3,824	75.1%	24,484	20,766	84.8%	3,718
2014年見直し予測	50,000	45,000	90%	(79)	5,090	4,800	94%	55,090	49,800	90%	5,300

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	
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	24,691	22,555	91.3%	(79.6)	2,757	2,630	95.4%	27,448	25,185	91.8%	2,263
2014年年初予測	25,000	22,800	91%	(79)	2,263	2,100	93%	27,263	24,900	91%	2,400
1~6月実績	8,727	7,435	85.2%	(77.3)	2,263	1,574	69.6%	10,990	9,009	82.0%	1,981
2014年見直し予測	21,000	18,800	90%	(78)	2,263	2,100	93%	23,263	20,900	90%	2,400

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