

PRESS RELEASE

C R I 2010年8月号特集レポート 要約版

2010年7月26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28日発行の「C R I」8月号に掲載いたします。



I. 2010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	953件	20,171戸	前年同期比27.0%増。2年ぶりに2万戸を上回る
総販売戸数		22,079戸	前年同期比 8.3%の増加
新規物件の平均初月販売率	78.9%		前年同期(68.6%)より10.3ポイントアップ
新規物件の累計販売率	88.0%		前年同期(78.7%)より 9.3ポイントアップ
6月末分譲中戸数		5,481戸	2009年末(7,389戸)より1,908戸の減少
6月末完成在庫		3,678戸	2009年末(4,796戸)より1,118戸の減少

1. 新規供給戸数は、953件 2万171戸

回復基調に転じ、2年ぶりに2万戸を上回る

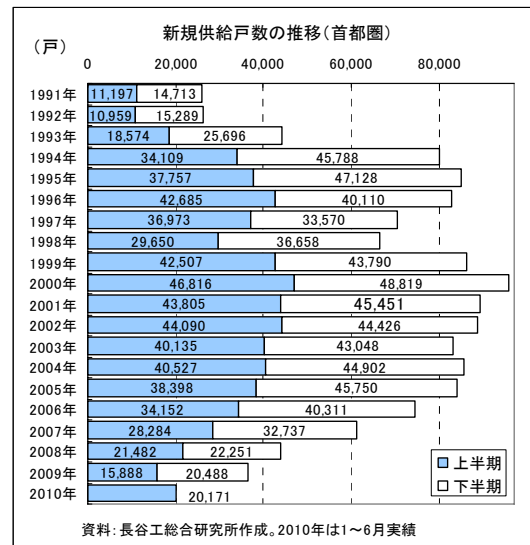
- 2010年上半期の新規供給戸数は、953件2万171戸、前年同期比27.0%増となった。2月以降、前年同月を上回る供給が行われ、2年ぶりに2万戸を上回った。
- 2010年上半期も小分けに供給を行う物件が中心で、新規供給物件953件のうち、441件(構成比46.3%)が10戸未満の供給にとどまった。しかし、その一方で、第1期発売物件が220件1万582戸(前年同期186件6,873戸)に増加、100戸以上の供給を行った物件も21物件4,131戸(前年同期11物件1,691戸)に増加するなど、新規供給戸数は回復基調にある。

2. 初月販売率は78.9%に回復。2007年同期以来で70%台に回復 分譲中戸数・完成在庫も減少傾向が継続

- 2010年上半期の平均初月販売率は78.9%と前年同期(68.6%)を10.3ポイント上回り、2007年同期(75.2%)以来で70%を上回った。
- また、分譲中戸数は4月末に5,736戸と2006年8月以来で5,000戸台に減少し、6月末も5,481戸に減少した。完成在庫も5月末に3,985戸と2008年2月以来で3,000戸台に減少し、6月末では3,678戸とさらに減少した。

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

- 2009年は分譲単価・価格の調整が本格化し、2008年を下回ったが、2010年上半期における分譲単価は657千円/㎡(前年比2.3%アップ)、平均価格も4,712万円(同3.9%アップ)と、前年を上回った。
- これは都内23区の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あり、同一エリア、同一駅勢圏などでみれば、分譲単価・価格の調整は継続している。



地域別供給状況(首都圏)

	2009年		対前年比 増減率 %	2010年 1-6月 戸	対前年同期 比増減率 %
	1-6月 戸	1-12月 戸			
都内23区	6,835	16,387	5.0%	9,098	33.1%
山手エリア	2,843	7,687	41.7%	4,437	56.1%
下町エリア	3,992	8,700	▲14.5%	4,661	16.8%
都下	1,443	3,310	▲24.0%	2,035	41.0%
神奈川県	3,997	7,700	▲34.9%	4,648	16.3%
横浜市	1,323	2,829	▲37.1%	1,995	50.8%
川崎市	1,539	2,408	▲40.4%	1,104	▲28.3%
その他	1,135	2,463	▲24.9%	1,549	36.5%
埼玉県	1,655	4,856	▲14.6%	2,576	55.6%
さいたま市	609	1,419	▲30.5%	859	41.1%
その他	1,046	3,437	▲5.8%	1,717	64.1%
千葉県	1,958	4,123	▲34.2%	1,814	▲7.4%
千葉市	623	1,353	▲21.4%	542	▲13.0%
その他	1,335	2,770	▲39.0%	1,272	▲4.7%
首都圏全体	15,888	36,376	▲16.8%	20,171	27.0%

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(首都圏)

	平均価格(万円)			分譲単価(千円/㎡)			平均面積(㎡)		
	2009年		増減率 %	2009年		増減率 %	2009年		増減率 %
	1-12月	1-6月		1-12月	1-6月		1-12月	1-6月	
都内23区	5,191	5,479	5.5%	798	820	2.8%	65.04	66.85	2.8%
山手エリア	5,854	6,145	5.0%	925	934	1.0%	63.26	65.78	4.0%
下町エリア	4,604	4,845	5.2%	691	714	3.3%	66.60	67.87	1.9%
都下	4,335	4,612	6.4%	584	606	3.8%	74.19	76.04	2.5%
神奈川県	4,241	4,140	▲2.4%	577	560	▲2.9%	73.45	73.89	0.6%
横浜市	4,302	4,366	1.5%	589	600	1.9%	72.99	72.80	▲0.3%
川崎市	4,659	4,531	▲2.7%	642	611	▲4.8%	72.58	74.11	2.1%
その他	3,761	3,570	▲5.1%	503	475	▲5.6%	74.83	75.13	0.4%
埼玉県	3,657	3,723	1.8%	488	502	2.9%	74.88	74.14	▲1.0%
さいたま市	4,147	4,541	9.5%	550	589	7.1%	75.35	77.10	2.3%
その他	3,455	3,314	▲4.1%	463	456	▲1.5%	74.69	72.66	▲2.7%
千葉県	3,676	3,845	4.6%	463	469	1.3%	79.46	82.04	3.2%
千葉市	4,065	4,013	▲1.3%	494	504	2.0%	82.27	79.60	▲3.2%
その他	3,486	3,773	8.2%	446	454	1.8%	78.08	83.08	6.4%
首都圏全体	4,535	4,712	3.9%	642	657	2.3%	70.60	71.70	1.6%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2010年1-6月の2009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	435件	10,231戸	前年同期比0.7%の増加
総販売戸数		11,366戸	前年同期比6.6%の増加
新規物件の平均初月販売率	69.1%		前年同期(58.0%)より11.1ポイントアップ
新規物件の累計販売率	81.6%		前年同期(70.3%)より11.3ポイントアップ
6月末分譲中戸数	4,098戸		2009年末(5,233戸)より1,135戸の減少
6月末完成在庫	2,859戸		2009年末(3,135戸)より276戸の減少

1. 新規供給戸数は435件 1万231戸。前年同期比0.7%増

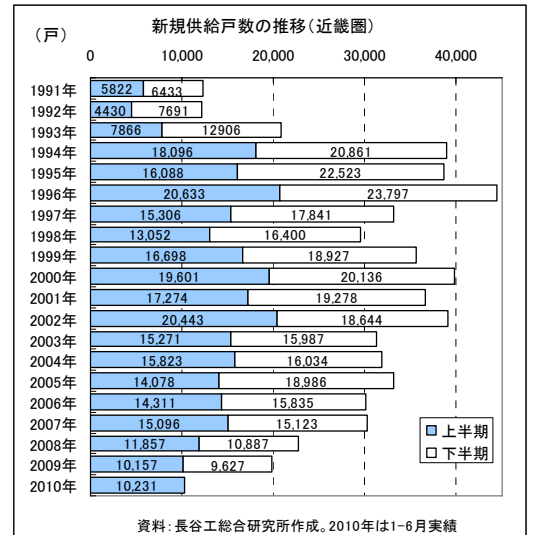
- ・1~4月までは前年同月を下回る低調な供給が続いたが、5・6月と2ヶ月連続で前年同月を上回り、特に、6月に前年同月比60.7%増の2,449戸の供給が行われたことから、前年同期(1万157戸)を上回った。
- ・2010年上半期も小分け供給物件が中心で、新規供給物件435件のうち、167件(構成比38.4%)が10戸未満の供給にとどまっている。その一方で、2009年には200戸以上の供給を行った物件はなかったが、2010年上半期では3物件で200戸を上回る供給が行われるなど、回復基調に転じ始めたと思われる。

2. 初月販売率は69.1%に改善。分譲中戸数も4,000戸程度に減少

- ・2010年上半期の平均初月販売率は69.1%と前年同期(58.0%)を11.1ポイント上回った。月別でも4月以降、3ヶ月連続で70%を上回った。
- ・また、在庫削減も進み、6月末の分譲中戸数は4,098戸に減少し、2006年11月(4,045戸)以来の水準にまで減少した。また、完成在庫も3月末に3,594戸に増加したが、4月以降、減少傾向に転じ、6月末では2,859戸と2009年11月(2,876戸)以来で3,000戸を下回った。

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

- ・近畿圏でも2009年に分譲単価、価格の調整が本格化し、2008年を下回ったが、2010年上半期の分譲単価は481千円/㎡(前年比2.1%アップ)、平均価格は3,419万円(同比0.2%アップ)と、それぞれ前年を上回った。
- ・これは首都圏と同様、大阪市内の周辺部での供給戸数の減少、高分譲単価となるワンルームマンションやコンパクト住戸の供給増、好立地での供給増などの影響もあり、同一エリアなどでみれば、2009年に本格化した分譲単価・価格の調整は継続している。



地域別供給状況(近畿圏)

	2009年		対前年比 増減率 %	2010年		対前年同期 比増減率 %
	上半期 戸	年間 戸		上半期 戸	年間 戸	
主要地域	2,938	5,761	14.1%	2,590	▲11.8%	
大阪市	785	1,490	▲43.3%	961	22.4%	
阪神間	920	2,545	▲15.2%	1,249	35.8%	
神戸市	1,518	2,844	40.4%	1,816	19.6%	
北摂	1,180	2,174	▲13.3%	1,181	0.1%	
東大阪	853	1,400	▲23.2%	757	▲11.3%	
南大阪	390	824	▲49.9%	705	80.8%	
京都市						
小計	1,573	2,746	▲32.5%	972	▲38.2%	
外周地域	318	554	▲36.1%	86	▲73.0%	
兵庫県	138	297	▲69.6%	400	189.9%	
京都府	749	1,073	▲8.8%	248	▲66.9%	
滋賀県	256	630	▲27.8%	128	▲50.0%	
奈良県	112	192	9.1%	110	▲1.8%	
和歌山県						
近畿圏全体	10,157	19,784	▲13.0%	10,231	0.7%	

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(㎡)		
	2009年	2010年	増減率	2009年	2010年	増減率	2009年	2010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	3,303	3,277	▲0.8%	494	518	4.9%	66.92	63.22	▲5.5%
大阪市	3,794	3,929	3.6%	486	514	5.8%	77.99	76.38	▲2.1%
阪神間	3,375	3,344	▲0.9%	511	500	▲2.2%	66.03	66.86	1.3%
神戸市	4,112	3,827	▲6.9%	520	497	▲4.4%	79.13	77.02	▲2.7%
北摂	3,167	3,192	0.8%	423	431	1.9%	74.88	74.01	▲1.2%
東大阪	3,336	2,914	▲12.6%	459	386	▲15.9%	72.64	75.49	3.9%
南大阪	3,298	3,601	9.2%	462	568	22.9%	71.35	63.38	▲11.2%
京都市									
小計	3,005	3,161	5.2%	384	394	2.6%	78.30	80.29	2.5%
外周地域	2,923	2,513	▲14.0%	384	315	▲18.0%	76.11	79.85	4.9%
兵庫県	3,060	3,289	7.5%	375	405	8.0%	81.49	81.13	▲0.4%
京都府	3,139	3,053	▲2.7%	398	378	▲5.0%	78.95	80.81	2.4%
滋賀県	2,809	3,754	33.6%	360	445	23.6%	77.93	84.32	8.2%
奈良県	3,053	2,759	▲9.6%	395	385	▲2.5%	77.21	71.73	▲7.1%
和歌山県									
近畿圏全体	3,411	3,419	0.2%	471	481	2.1%	72.44	71.14	▲1.8%

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1-6月の2009年1-12月に対する増減率 ▲はマイナス

II. 2010年下半期市場の見通し(年初予測の見直し)

2010年上半期には新規供給戸数が回復基調に転じ始めた一方で、販売も順調に推移したことから、下半期も回復基調が継続し、首都圏で2万4,000戸、近畿圏で1万3,000戸の供給が行われると判断した。2010年年間では年初予測どおり、首都圏で4万4,000戸、近畿圏で2万3,000戸の供給が行われる。

また、販売状況も回復基調が継続すると思われることから、2010年末の分譲中戸数は、首都圏で4,950戸(年初予測6,600戸)、近畿圏で3,800戸(同4,600戸)と、それぞれ、年初予測を下方修正した。

①首都圏市場

新規供給戸数	44,000戸(年初予測44,000戸)	回復基調が継続し、年初予測どおり
総販売戸数	46,400戸(年初予測44,700戸)	年初予測を1,700戸上方修正
新規物件の初月・年間累計販売率		79%(72%)・90%(88%) ()内は年初予測
年末分譲中戸数	4,950戸(年初予測 6,600戸)	年初予測を1,650戸下方修正

②近畿圏市場

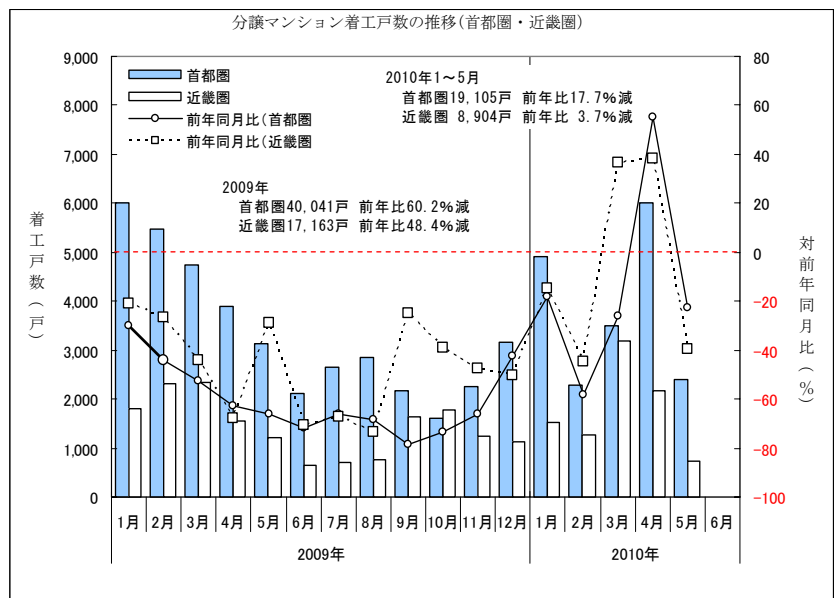
新規供給戸数	23,000戸(年初予測23,000戸)	回復基調が継続し、年初予測どおり
総販売戸数	24,400戸(年初予測23,600戸)	年初予測を800戸上方修正
新規物件の初月・年間累計販売率		72%(64%)・86%(83%) ()内は年初予測
年末分譲中戸数	3,800戸(年初予測 4,600戸)	年初予測を約800戸下方修正

(1) 新規供給戸数に対する考え方 ～ 回復基調が継続するが、今後、品薄感の強まる地域が増加 ～

- 首都圏では2月以降、5ヶ月連続で前年同月を上回る供給が行われた。加えて、販売好調物件では、供給時期の前倒し、供給戸数の上積みが行われた物件もみられるなど、新規供給戸数の回復基調が強まっている。また、近郊地域でも新規供給戸数、在庫共に大幅に減少し、品薄感が強まってきたこともあって、今後、事業を一時中断していた物件などの供給も始まると思われる。こうしたことから、下半期の新規供給戸数は2万4,000戸程度、年間では4万4,000戸の供給が行われると予測した。
- 近畿圏でも、新規供給戸数は5・6月と2ヶ月連続で前年同月を上回り、回復基調に転じ始めたと思われる。加えて、在庫削減も順調に進み始めたこと、販売状況も大規模物件を中心に回復基調に転じ始めたことなどを考慮すると、上半期を上回る1万3,000戸程度、年間では2万3,000戸の供給が行われると判断した。

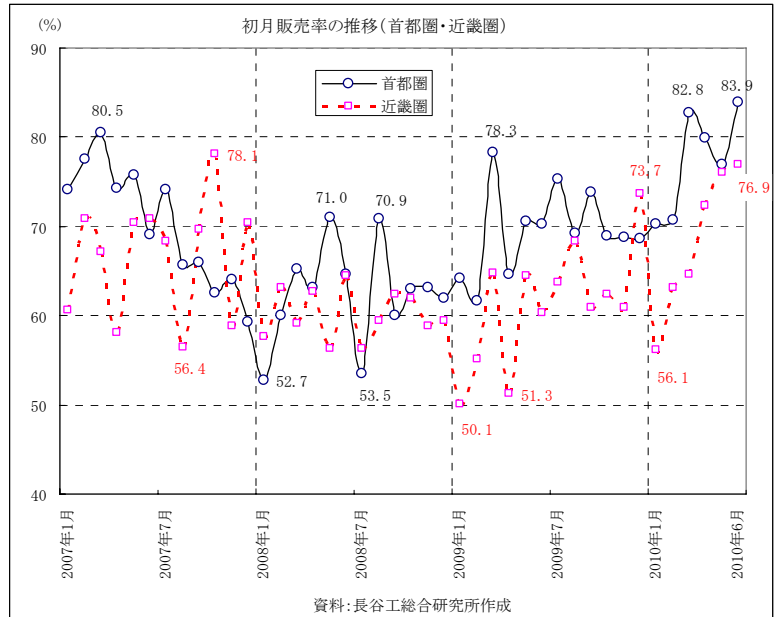
【分譲マンションの着工戸数は依然、低調。今後、品薄感がさらに強まるエリアが増加する懸念】

- 新規供給戸数は回復基調に転じたものの、2010年1～5月における分譲マンションの着工戸数は、首都圏で前年同期比17.7%減の1万9,105戸、近畿圏でも同比3.7%減の8,904戸にとどまっている。
- そのため、2010年上半期の新規供給物件は、首都圏・近畿圏共に事業再開・事業見直し物件を含め2008年以前に事業着手・着工した物件が5割以上を占めている。
(首都圏 623件/953件 65.4%)
(近畿圏 239件/435件 54.9%)
- 今後も分譲マンションの着工戸数が低調に推移すれば、首都圏6万戸/年程度、近畿圏で2.8万戸/年程度と見込まれる潜在需要に対しても、供給材料不足の感が強く、今後、品薄感が強まるエリアが増加することも予想される。



(2) 販売状況に対する考え方 ～ 回復基調が継続。在庫は年初予測を上回るペースで減少 ～

- 2010年上半期の初月販売率は首都圏で78.9%、近畿圏で69.1%と年初予測(首都圏72%、近畿圏64%)を大きく上回る状況となった。
- その背景には、経済環境の改善、税制面でのメリットに加え、住宅エコポイント制度などの新しい住宅政策の効果もあって、「買い時感」が高まっていることがある。加えて、新規物件の増加がモデルルーム来訪の1つのきっかけになっており、下半期に新規物件の供給増も見込まれることから、「買い時感」がさらに改善する可能性もある。
- こうしたことを考慮して、下半期も販売状況の回復基調は継続し、年初予測を上回る販売状況になると判断した。その結果、2010年末の分譲中戸数は首都圏で4,950戸(年初予測6,600戸)、近畿圏で3,800戸(同4,600戸)と、それぞれ年初予測を下方修正した。



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年年初予測	44,000	38,500	88%	(72)	7,389	6,200	84%	51,389	44,700	87%	6,600
上半期実績	20,171	17,741	88.0%	(78.9)	7,389	4,338	58.7%	27,560	22,079	80.1%	5,481
2010年見直し予測	44,000	39,800	90%	(79)	7,389	6,600	89%	51,389	46,400	90%	4,950

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年年初予測	23,000	19,200	83%	(64)	5,233	4,400	84%	28,233	23,600	84%	4,600
上半期実績	10,231	8,349	81.6%	(69.1)	5,233	3,017	57.7%	15,464	11,366	73.5%	4,098
2010年見直し予測	23,000	19,800	86%	(72)	5,233	4,600	88%	28,233	24,400	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