

PRESS RELEASE

首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向

～ 2011年の市場総括と2012年の見通し ～

(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、本日発行(1月27日)の「C R I」2月号に掲載しております。

1. 2011年の市場総括

【首都圏市場】

- **新規供給戸数は1,915件 4万4,499戸(前年比0.1%減)。前年(4万4,535戸)並の供給にとどまる**
新規供給の特徴としては、第1期発売物件(新規プロジェクト)は610件(2万7,443戸)と前年(491件2万3,477戸)を上回り、順調に供給が行われた。その一方で、竣工後に発売した物件は1,915件中501件(構成比26.2%)と前年(836件、構成比41.8%)を大きく下回るなど、2010年からの継続発売物件の供給が低調であった。
- **都心部、郊外部での供給は低調**
地域別の供給状況をみると、都内23区山手エリアが9,210戸(前年比11.7%減)に減少したことから、都内23区全体でも1万9,410戸(同比4.8%減)と前年を下回った。また、千葉県は同29.6%減の3,458戸と全般的に供給は低調であった。一方、都下は同23.6%増の4,262戸、神奈川県は同12.8%増の1万1,495戸、埼玉県は同5.1%増の5,874戸と前年を上回る供給が行われた。
- **2011年の初月販売率は77.8%。在庫も低水準で推移**
2011年の初月販売率は77.8%と前年(78.4%)比0.6ポイントダウンとなったものの、8月(69.9%)以外の月は70%を上回り、順調に推移したといえる。また、在庫も低水準で推移し、分譲中戸数は2月～9月は5,000戸を下回り、完成在庫も3月以降2,000戸台で推移している。12月に8,017戸の供給が行われたため、12月末の分譲中戸数は6,166戸に増加したが、過去の水準と比較しても依然、低水準である。
- **高額物件、高単価物件の供給減によって、平均価格・分譲単価は前年を下回る**
2011年における首都圏全体の分譲単価は、650千円/㎡と前年比2.1%ダウン、平均価格も同比2.9%ダウンの4,578万円となった。都心部での高額物件や高分譲単価となる小型住戸の供給が減少したこともあって、分譲単価、平均価格とも前年を下回った。また、価格帯別の供給戸数をみると、一次取得者層向けの4,000万円未満の供給戸数は1万9,618戸と前年(1万9,438戸)をわずかに上回った。

【近畿圏市場】

- **新規供給戸数は918件 2万219戸(前年比6.9%減)。前年(2万1,716戸)を下回るものの2万戸を上回る**
首都圏と同様、第1期発売物件(新規プロジェクト)は246件1万1,205戸と物件数では前年(214件1万1,224戸)を上回った。しかし、小分け供給物件が供給の中心で918件中389件(構成比42.4%)が10戸未満の供給にとどまっている(前年951件中393件、構成比41.3%)。加えて、一度に200戸以上の供給を行った物件も2010年の6物件に対し、2011年は2物件にとどまった。
- **大阪市、阪神間、京都市では増加、東大阪、南大阪では大幅減**
地域別の供給状況をみると、大阪市は7,554戸(前年比22.8%増)、阪神間は2,351戸(同比13.2%増)、京都市も1,385戸(同比1.8%増)に増加した。一方、神戸市、北摂、東大阪、南大阪は前年を下回り、神戸市は2007戸(前年比18.8%減)、北摂は3,421戸(同比21.4%減)、東大阪は882戸(同比51.5%減)、南大阪は904戸(同比28.8%減)と前年を下回り、特に東大阪、南大阪では1,000戸を下回る低水準の供給となった。
- **初月販売率は71.7%、前年比1.5ポイントアップ。在庫削減も進み、低水準**
2011年の平均初月販売率は71.7%と前年(70.2%)を1.5ポイント上回った。分譲中戸数も6月末に2,916戸と1990年10月以来で3,000戸を下回り、12月末には駆け込み的な供給もあって3,307戸に増加したものの、低水準で推移している。12月末の完成在庫も1,746戸と6月以降7ヵ月連続で、1,000戸台で推移している。
- **高額物件、高単価物件の供給もあって分譲単価・平均価格ともに前年を上回る**
2011年の分譲単価は499千円/㎡(前年比2.3%アップ)、平均価格は3,490万円(同比1.1%アップ)となった。また、価格帯別の供給戸数をみると、3,000万円未満の供給戸数は8,235戸と前年(8,238戸)並の供給にとどまった。一次取得者向け住戸の供給が行われる東大阪、南大阪、外周地域での供給減の影響が大きく、一次取得者向け住戸の品薄状態は依然、継続している。



2. 2012年の見通し 【新規供給戸数の予測】

2012年の新規供給戸数は、首都圏で5万4,000戸、近畿圏で2万2,000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をみると、2011年1～11月では首都圏は前年同期比41.7%増の6万4,111戸、近畿圏で同比10.1%増の1万9,109戸と、共に前年同期を上回っており、供給能力は増加している。

加えて、首都圏、近畿圏共に、2011年に供給を先送りされた物件が存在していることから、首都圏で5万戸以上、近畿圏でも2万戸を上回る供給能力は存在している。

2012年も大手デベロッパーが供給の中心となる傾向は継続するものの、首都圏を中心に、2011年には新たに供給を始めるデベロッパーや供給を再開するデベロッパーもみられたことから、2012年には中堅以下のデベロッパーによる供給戸数も増加してくると思われる。

こうしたことを考慮し、2012年の新規供給戸数は首都圏で5万4,000戸、近畿圏で2万2,000戸と予測した。

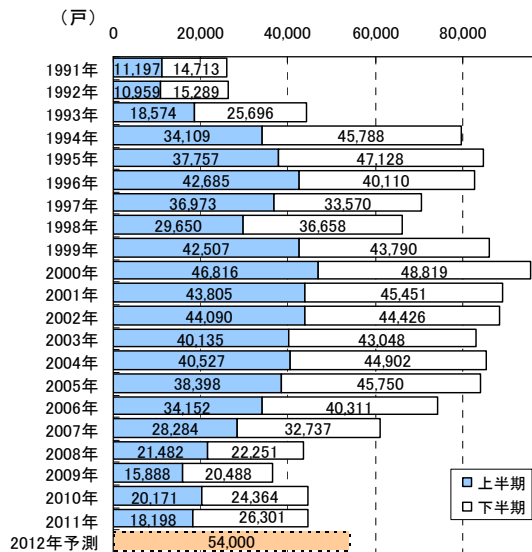
都道府県別分譲マンション着工戸数の推移

都道府県名	2009年	対前年比増減率	2010年	対前年比増減率	2011年1～11月	対前年同期比増減率
首都圏	40,041	▲60.2%	51,372	28.3%	64,111	41.7%
東京都	22,200	▲56.4%	32,064	44.4%	38,896	35.1%
神奈川県	8,999	▲61.5%	10,954	21.7%	16,369	76.8%
埼玉県	5,231	▲62.1%	4,215	▲19.4%	5,885	61.9%
千葉県	3,611	▲71.4%	4,139	14.6%	2,961	▲16.9%
近畿圏	17,163	▲48.4%	19,619	14.3%	19,109	10.1%
京都府	1,730	▲10.2%	1,336	▲22.8%	1,608	38.3%
大阪府	10,880	▲47.7%	12,164	11.8%	11,925	11.4%
兵庫県	4,019	▲45.9%	4,812	19.7%	4,964	18.5%
滋賀県	318	▲79.2%	716	125.2%	389	▲45.7%
奈良県	214	▲81.5%	513	139.7%	223	▲56.5%
和歌山県	2	▲99.5%	78	3,800.0%	0	▲100.0%

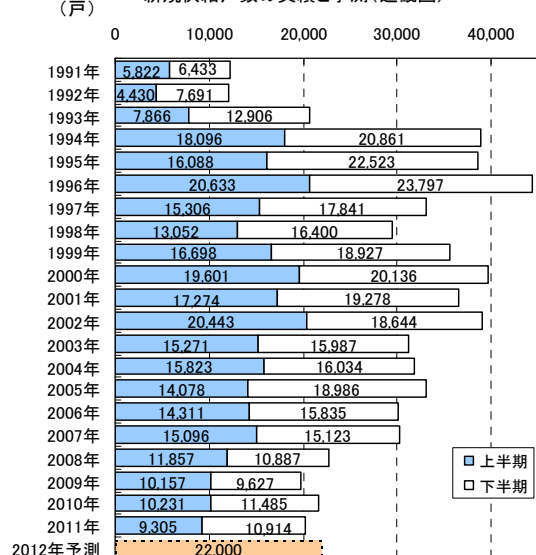
資料出所：国土交通省「住宅着工統計」。

▲はマイナス

新規供給戸数の実績と予測(首都圏)



新規供給戸数の実績と予測(近畿圏)



資料：長谷工総合研究所作成

【地域別供給戸数の予測】

①首都圏市場

地域別では、2011年に発売を先送りされた物件が多い都内23区で前年比5,100戸増の2万4,500戸、神奈川県でも横浜市・川崎市を中心に同比2,000戸増の1万3,500戸、埼玉県・千葉県でも前年を若干上回ると予測した。

地域別供給戸数の推移と予測(首都圏)

	2010年実績		2011年実績		2012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	20,393	45.8%	19,410	43.6%	24,500	45.4%	5,100
都下	3,447	7.7%	4,262	9.6%	5,500	10.2%	1,200
神奈川	10,194	22.9%	11,495	25.8%	13,500	25.0%	2,000
埼玉	5,590	12.6%	5,874	13.2%	6,500	12.0%	600
千葉	4,911	11.0%	3,458	7.8%	4,000	7.4%	500
首都圏計	44,535	100.0%	44,499	100.0%	54,000	100.0%	9,500

資料：長谷工総合研究所作成

▲はマイナス、概数

②近畿圏市場

地域別では、大阪市、阪神間、北摂で大規模物件の供給が予定されていることから、高水準の供給が見込まれるが、東大阪、南大阪では2012年も低調な供給にとどまると予測される。

地域別供給戸数の推移と予測(近畿圏)

	2010年実績		2011年実績		2012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	6,152	28.3%	7,554	37.4%	7,600	34.5%	0
阪神間	2,077	9.6%	2,351	11.6%	2,300	10.5%	0
神戸市	2,472	11.4%	2,007	9.9%	2,700	12.3%	700
北摂	4,354	20.0%	3,421	16.9%	4,300	19.5%	900
東大阪	1,818	8.4%	882	4.4%	1,200	5.5%	300
南大阪	1,270	5.8%	904	4.5%	1,000	4.5%	100
京都市	1,360	6.3%	1,385	6.8%	1,200	5.5%	▲200
外周地域	2,213	10.2%	1,715	8.5%	1,700	7.7%	0
近畿圏計	21,716	100.0%	20,219	100.0%	22,000	100.0%	1,800

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】

2012年の経済状況、所得環境については厳しい状況の継続が見込まれるものの、住宅ローン控除制度に加え、2011年度第3次補正予算で「復興支援・住宅エコポイント」制度の再開、「フラット35Sエコ」が創設された。2012年度税制改正大綱には住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税非課税限度額の引き上げ措置の3年間延長が盛り込まれるなど、住宅取得に対する政策的なバックアップは継続する。

また、供給面をみると、首都圏、近畿圏共に魅力ある大規模物件の供給が予定されていることに加えて、首都圏が中心であるが一次取得者向け物件の供給増も見込めることから、模様眺めの傾向が強かったエンドユーザーの購入マインドも改善し、販売状況も2011年実績を若干上回ると予測した。

①首都圏市場

新規供給戸数	54,000戸	2011年(44,499戸)を約9,500戸上回る	
総販売戸数	54,200戸	2011年(43,933戸)を約1万戸上回る	
新規供給物件	年間平均初月販売率	79%	2011年(77.8%)から約1ポイントアップ
	年間累計販売率	91%	2011年(89.4%)から約2ポイントアップ
分譲中戸数	5,900戸	2011年(6,166戸)を約300戸下回る	

②近畿圏市場

新規供給戸数	22,000戸	2011年(20,219戸)を約2,000戸上回る	
総販売戸数	22,300戸	2011年(20,883戸)を約1,400戸上回る。	
新規供給物件	年間平均初月販売率	73%	2011年(71.7%)から約1ポイントアップ。
	年間累計販売率	90%	2011年(88.1%)から約2ポイントアップ。
分譲中戸数	3,000戸	2011年(3,307戸)を約300戸下回る	

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	
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	44,499	39,787	89.4%	(77.8)	5,600	4,146	74.0%	50,099	43,933	87.7%	6,166
2012年予測	54,000	49,400	91%	(79)	6,166	4,800	78%	60,166	54,200	90%	5,900

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	
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	20,219	17,803	88.1%	(71.7)	3,971	3,080	77.6%	24,190	20,883	86.3%	3,307
2012年予測	22,000	19,700	90%	(73)	3,307	2,600	79%	25,307	22,300	88%	3,000

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