

PRESS RELEASE

大規模物件の供給動向

～ 2012年は首都圏・近畿圏共に増加に転じる ～

(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、3月25日(月)発行の「C R I」4月号に掲載いたします。

2012年における総戸数200戸以上の大規模物件による新規供給戸数は首都圏で前年比16.5%増の1万7,737戸、近畿圏では同比36.1%増の7,800戸に増加しました。販売面でも好調な売れ行きを示す物件が増加し、2012年における大規模物件の初月販売率は80%前後となり、需給両面で回復基調に転じました。

2013年の首都圏・近畿圏分譲マンション市場においても、大規模物件による供給戸数の増加が見込まれることから、今月号では2012年までの首都圏、近畿圏における大規模物件の供給動向について、分析を行いました。なお、本レポートでは、総戸数200戸以上のマンションを大規模物件としています。

【2012年は首都圏・近畿圏共に大規模物件の供給戸数が増加】

- 2012年の首都圏における総戸数200戸以上の大規模物件による新規供給戸数は前年比16.5%増の1万7,737戸となった。2012年は一度に300戸以上の供給が行われた物件が「プラウド船橋 一街区・二街区」(船橋市/総573戸)をはじめ7物件(前年2物件)に増加したことなどから、総戸数400戸以上の物件による供給戸数が8,480戸と、前年比54.7%増と大幅に増加した。
- 近畿圏における2012年の総戸数200戸以上の大規模物件による新規供給戸数は前年比36.1%増の7,800戸となった。近畿圏でも2年ぶりに一度に300戸以上の供給を行った物件がみられたことなどから、総戸数400戸以上の物件による供給戸数が前年比43.3%増の3,593戸となり、1988年以降で最多となった。
- 2012年は首都圏・近畿圏共に、大規模物件、特に総戸数400戸以上の大規模物件による供給戸数が増加した。

【近畿圏では大規模・超高層物件の供給が増加】

- 総戸数200戸以上でかつ20階建以上の物件(以下、「大規模・超高層物件」とする)の新規供給戸数をみると、近畿圏では4,410戸、前年比50.5%増と、1998年以降では最多となった。特に、大阪市内で「大阪ひびきの街 ザ・サンクタスタワー」(西区/総874戸/53階建)、「なんばセントラルプラザリバーガーデン」(浪速区/総553戸/25階建)をはじめとして、9物件の供給が始まったこともあって、大幅増となった。
- 一方、首都圏での大規模・超高層物件の新規供給戸数は5,718戸と前年(5,611戸)を上回ったものの、前年比1.9%増と小幅な増加にとどまった。

【大規模物件でも小分け供給物件が増加】

- 2012年の首都圏・近畿圏マンション市場全体では、小分け供給物件が供給の中心で、首都圏では新規供給物件2,221件中1,143件(構成比51.5%)、近畿圏でも同969件中415件(同42.8%)が10戸未満の供給物件であった。
- 近年、大規模物件でも10戸未満の供給にとどまる物件の占める割合が高まっている。首都圏では2007年までは15%を下回っていたが、2008年に29.0%、2012年には42.3%(560件中237件)にまで高まった。近畿圏でも10戸未満の供給にとどまる物件の占める割合は2007年までは10%台であったが、2008年に40.1%、2011年には51.2%(293件中150件)と50%を上回り、2012年も46.3%(272件中126件)を占めている。
- その結果、大規模物件でも1回当たりの供給戸数の平均値が小規模化し、首都圏では2007年までは50戸/件を上回っていたが、2008年以降は30戸台/件となり、2012年は31.7戸/件となった。近畿圏でも2006年までは40戸/件を上回っていたが、2008年以降小規模化し、2011年は19.6戸/件、2012年は28.7戸/件となった。

【販売状況も改善。2013年は需給共にさらなる活性化が期待】

- 大規模物件の初月販売率は2006年までは首都圏・近畿圏共に80%を上回っていたが、その後は低下傾向に転じ、2008年には60%台にまで低下した。しかし、2010年以降は回復に転じ、2012年には総戸数400戸以上の大規模物件の初月販売率は首都圏・近畿圏共に80%を上回った。
- 大量供給、大量販売時代に大規模物件の販売が好調であったのは、①敷地内環境の良さ、②充実した共用部分、③充実した管理体制、④低ランニングコスト、⑤住戸プランの多様性などに加えて、⑥商業施設や生活利便施設をはじめとした複合開発など、大規模物件のもつメリットに対する評価が高かったためである。こうした大規模物件のメリットは需要者にとって、依然として魅力的である。2013年も首都圏・近畿圏共に魅力的な大規模物件の供給増が見込まれることから、2012年以上に活性化することが期待される。