

首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向
～ 2013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「C R I」8月号に掲載しています。

I. 2013年上半期市場の総括

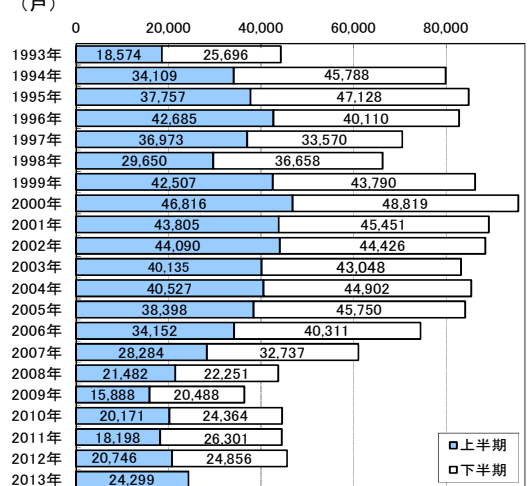
(1) 首都圏マンション市場

新規供給戸数	1,067件	24,299戸	前年同期比17.1%増。2年連続で2万戸を上回る
総販売戸数		25,425戸	前年同期比 16.0%の増加
新規物件の平均初月販売率		78.8%	前年同期(77.6%)より1.2ポイントアップ
新規物件の累計販売率		87.7%	前年同期(86.4%)より1.3ポイントアップ
6月末分譲中戸数		4,221戸	2012年末(5,347戸)より1,126戸の減少
6月末完成在庫		1,766戸	2012年末(2,134戸)より368戸の減少

1. 新規供給戸数は1,067件 2万4,299戸。2年連続で2万戸を上回り、2008年以降では最多。

- 2013年上半期の新規供給戸数は1,067件2万4,299戸、前年同期比17.0%増で、2008年以降では最多となった。
- 2013年1～3月には竣工後発売開始物件が495件中225件(構成比45.5%)を占め、供給時期を先送りした物件や在庫物件の供給が促進されたと思われる。その一方で、3月以降、第1期発売開始物件も増加し、2013年上半期では293物件1万5,716戸と前年同期(238物件1万2,471戸)を上回った。
- 地域別では都下、横浜市、さいたま市は前年同期を下回ったものの、その他の地域は前年同期を上回った。千葉県、都内23区山手エリア、その他神奈川、その他埼玉では前年同期を30%以上上回った。

新規供給戸数の推移(首都圏)



資料：長谷工総合研究所作成。2013年は1～6月実績

2. 初月販売率は78.8%に回復。在庫は低水準で推移

- 2013年上半期の平均初月販売率は78.8%と前年同期(77.6%)を1.2ポイント上回り、好調に推移した。
- 新規物件の販売が好調であったことから、6月末の分譲中戸数は4,221戸、完成在庫は1,766戸に減少した。大量供給の始まった1994年以降では最低水準に近く、在庫の水準だけでみればマンションブームともいえる状況である。

3. 分譲単価・平均価格は前年を上回る。一次取得者向け住戸も1万戸を上回る

- 2013年上半期における分譲単価は672千円/㎡(前年比4.2%アップ)、平均価格も4,736万円(同比4.3%アップ)となった。都心部を中心に超高層物件、高額物件の供給が増加したことに加え、郊外地域でも新規プロジェクトの供給が増加したこともあって、分譲単価、平均価格ともに前年を上回った
- また、価格帯別の供給戸数をみると、4,000万円未満の一次取得者向け住戸は1万1,318戸と、2007年上半期(1万3,242戸)以来で1万戸を上回った。

地域別供給状況(首都圏)

	2012年			2013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	8,784	19,398	▲0.1%	10,898	24.1%
山手エリア	4,360	9,433	2.4%	5,813	33.3%
下町エリア	4,424	9,965	▲2.3%	5,085	14.9%
都下	2,749	4,863	14.1%	2,297	▲16.4%
神奈川県	5,105	11,262	▲2.0%	5,072	▲0.6%
横浜市	3,052	6,077	7.3%	2,319	▲24.0%
川崎市	1,157	3,071	19.6%	1,362	17.7%
その他	896	2,114	▲35.2%	1,391	55.2%
埼玉県	2,433	5,828	▲0.8%	3,351	37.7%
さいたま市	1,160	2,300	31.9%	975	▲15.9%
その他	1,273	3,528	▲14.6%	2,376	86.6%
千葉県	1,675	4,251	22.9%	2,681	60.1%
千葉市	402	908	▲7.8%	715	77.9%
その他	1,273	3,343	35.2%	1,966	54.4%
首都圏全体	20,746	45,602	2.5%	24,299	17.1%

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(㎡)		
	2012年1-12月	2013年1-6月	増減率%	2012年1-12月	2013年1-6月	増減率%	2012年1-12月	2013年1-6月	増減率%
都内23区	5,283	5,637	6.7%	801	850	6.1%	65.97	66.29	0.5%
山手エリア	6,145	6,683	8.8%	955	1,008	5.5%	64.34	66.27	3.0%
下町エリア	4,468	4,441	▲0.6%	662	670	1.2%	67.50	66.32	▲1.7%
都下	4,318	4,176	▲3.3%	580	570	▲1.7%	74.38	73.23	▲1.5%
神奈川県	4,167	4,193	0.6%	576	578	0.3%	72.29	72.52	0.3%
横浜市	4,235	3,966	▲6.4%	584	562	▲3.8%	72.47	70.52	▲2.7%
川崎市	4,448	5,007	12.6%	621	681	9.7%	71.65	73.48	2.6%
その他	3,563	3,773	5.9%	490	504	2.9%	72.66	74.90	3.1%
埼玉県	3,687	3,802	3.1%	503	520	3.4%	73.28	73.13	▲0.2%
さいたま市	4,063	4,675	15.1%	559	640	14.5%	72.65	73.07	0.6%
その他	3,442	3,443	0.0%	467	471	0.9%	73.68	73.15	▲0.7%
千葉県	3,563	3,753	5.3%	460	480	4.3%	77.50	78.13	0.8%
千葉市	3,277	3,766	14.9%	423	450	6.4%	77.47	83.70	8.0%
その他	3,640	3,748	3.0%	470	492	4.7%	77.51	76.11	▲1.8%
首都圏全体	4,540	4,736	4.3%	645	672	4.2%	70.43	70.50	0.1%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2012年1-12月実績に対する2013年1-6月の増減率 ▲はマイナス

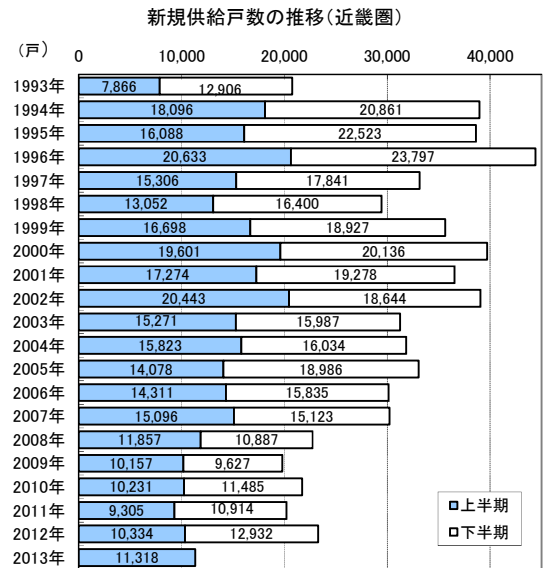
※地域区分について ①山手エリア：港・中央・千代田・渋谷・新宿・文京・目黒・世田谷・豊島・杉並・中野・練馬
②下町エリア：台東・墨田・江東・足立・葛飾・江戸川・品川・大田・北・荒川・板橋

(2) 近畿圏マンション市場

新規供給戸数	486件 11,318戸	前年同期比9.5%の増加
総販売戸数	12,330戸	前年同期比11.7%の増加
新規物件の平均初月販売率	80.4%	前年同期(75.9%)より4.5ポイントアップ
新規物件の累計販売率	89.6%	前年同期(87.3%)より2.3ポイントアップ
6月末分譲中戸数	1,745戸	2012年末(2,757戸)より1,012戸の減少
6月末完成在庫	640戸	2012年末(959戸)より319戸の減少

1. 新規供給戸数は486件 1万1,318戸。前年同期比9.5%増

- ・2013年上半期の新規供給戸数は486件1万1,318戸、前年同期比9.5%増となり、2年連続で1万戸を上回る供給となった。
- ・近畿圏では大規模物件、超高層物件の供給が増加している。2013年上半期の総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は4,559戸と前年同期(2,893戸)を上回った。また、20階建以上の超高層物件による供給戸数も3,437戸と前年同期(1,796戸)を大きく上回り、構成比も30.4%と初めて30%を上回った。
- ・地域別では大阪市、阪神間、東大阪、京都市で前年同期比20%以上の増加となった。特に、大阪市は超高層物件の供給が始まった中央区(前年同期373戸→1,033戸)などでの大幅増もあって2006年同期(4,331戸)以来で4,000戸を上回った。その一方、南大阪は減少傾向が続き、前年同期比35.1%減の322戸の供給にとどまっている。



資料：長谷工総合研究所作成。2013年は1～6月実績

2. 初月販売率は80.4%と80%を上回り、在庫も低水準

- ・2013年上半期の平均初月販売率は80.4%。上半期としては2006年同期(84.9%)以来で80%を上回った。
- ・6月末の分譲中戸数は1,745戸、完成在庫は640戸にまで減少した、分譲中戸数、完成在庫ともに大量供給の始まった1994年以降では最低水準にまで減少している。初月販売率、在庫水準をみれば、販売状況は首都圏以上に好調で、マンションブームといえる状況になっている。

3. 分譲単価・平均価格は前年を上回る

- ・2013年上半期の近畿圏全体の分譲単価は505千円/㎡(前年比2.9%アップ)に上昇し、平均価格も3,532万円(同比2.7%アップ)と、それぞれ前年を上回った。主要地域での分譲単価をみると、神戸市、東大阪を除いて、前年を上回った。

地域別供給状況(近畿圏)

		2012年			2013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
主要地域	大阪市	3,659	8,602	13.9%	4,492	22.8%
	阪神間	918	2,195	▲6.6%	1,125	22.5%
	神戸市	1,159	2,631	31.1%	1,194	3.0%
	北摂	2,285	4,008	17.2%	2,015	▲11.8%
	東大阪	402	1,567	77.7%	501	24.6%
	南大阪	496	827	▲8.5%	322	▲35.1%
	京都市	673	1,547	11.7%	832	23.6%
	小計	742	1,889	10.1%	837	12.8%
外周地域	兵庫県	79	284	▲27.6%	153	93.7%
	京都府	168	255	11.8%	148	▲11.9%
	滋賀県	201	655	4.8%	212	5.5%
	奈良県	250	651	38.5%	312	24.8%
	和歌山県	44	44	-	12	▲72.7%
	近畿圏全体	10,334	23,266	15.1%	11,318	9.5%

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/㎡)			平均面積(㎡)		
		2012年1-12月	2013年1-6月	増減率%	2012年1-12月	2013年1-6月	増減率%	2012年1-12月	2013年1-6月	増減率%
主要地域	大阪市	3,252	3,577	10.0%	524	542	3.4%	62.10	66.01	6.3%
	阪神間	3,792	3,968	4.6%	489	517	5.7%	77.60	76.72	▲1.1%
	神戸市	3,570	3,474	▲2.7%	519	484	▲6.7%	68.76	71.82	4.5%
	北摂	3,758	3,639	▲3.2%	481	493	2.5%	78.17	73.75	▲5.7%
	東大阪	3,102	3,081	▲0.7%	426	422	▲0.9%	72.85	72.99	0.2%
	南大阪	3,015	3,091	2.5%	381	415	8.9%	79.23	74.48	▲6.0%
	京都市	3,781	3,506	▲7.3%	572	599	4.7%	66.07	58.52	▲11.4%
	小計	3,197	2,997	▲6.3%	404	389	▲3.7%	79.13	76.99	▲2.7%
外周地域	兵庫県	2,931	2,867	▲2.2%	327	374	14.4%	89.71	76.61	▲14.6%
	京都府	3,071	2,488	▲19.0%	399	309	▲22.6%	77.02	80.46	4.5%
	滋賀県	3,128	2,790	▲10.8%	405	352	▲13.1%	77.33	79.33	2.6%
	奈良県	3,500	3,465	▲1.0%	447	468	4.7%	78.21	74.05	▲5.3%
	和歌山県	2,167	2,444	12.8%	341	330	▲3.2%	63.52	74.08	16.6%
	近畿圏全体	3,438	3,532	2.7%	491	505	2.9%	70.06	69.88	▲0.3%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2012年1-12月実績に対する2013年1-6月の増減率 ▲はマイナス

II. 2013年年初予測の見直しについて

【新規供給戸数：首都圏5万4,000戸、近畿圏2万5,000戸と年初予測を変更せず】

下半期には2014年4月の消費税率引き上げを意識して、2014年3月までに竣工する物件の供給がさらに促進されると思われる。加えて、上半期の販売好調、在庫の大幅減を受けて、新規プロジェクトの供給も増加することから、上半期を上回る供給が行われ、年間では年初予測通りの首都圏5万4,000戸、近畿圏2万5,000戸の供給が行われると判断した。

【販売状況：アベノミクス効果などもあって、購入マインドが変化。販売は好調で在庫を下方修正】

2013年上半期は首都圏、近畿圏ともに販売は好調で、分譲中戸数・完成在庫は1994年以降では最低水準に減少するなど、年初予測を上回る好調な販売結果であった。下半期も新規プロジェクトの供給増に加え、消費税率引き上げを意識した動きがさらに強まると思われ、上半期同様、好調に推移すると判断した。その結果、2013年末の分譲中戸数は、首都圏で5,000戸(年初予測6,000戸)、近畿圏で2,000戸(同2,800戸)に下方修正した。

【首都圏での市場動向】

新規供給戸数	54,000戸	年初予測(54,000戸)を変更せず
総販売戸数	54,300戸	年初予測(53,300戸)から1,000戸上方修正。
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 91%	年初予測(90%)を1ポイントアップ
分譲中戸数	5,000戸	年初予測(6,000戸)を1,000戸下方修正

【近畿圏での市場動向】

新規供給戸数	25,000戸	年初予測(25,000戸)を変更せず
総販売戸数	25,700戸	年初予測(25,000戸)を700戸上方修正
新規供給物件	年間平均初月販売率 80%	年初予測(77%)を3ポイントアップ
	年間累計販売率 93%	年初予測(91%)を2ポイントアップ
分譲中戸数	2,000戸	年初予測(2,800戸)を800戸下方修正

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	
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	45,602	41,049	90.0%	(76.3)	6,166	5,372	87.1%	51,768	46,421	89.7%	5,347
2013年年初予測	54,000	48,500	90%	(79)	5,347	4,800	90%	59,347	53,300	90%	6,000
1~6月実績	24,299	21,309	87.7%	(78.8)	5,347	4,116	77.0%	29,646	25,425	85.8%	4,221
2013年見直し予測	54,000	49,300	91%	(79)	5,347	5,000	94%	59,347	54,300	91%	5,000

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

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	
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	23,266	21,194	91.1%	(76.9)	3,307	2,622	79.3%	26,573	23,816	89.6%	2,757
2013年年初予測	25,000	22,800	91%	(77)	2,757	2,200	80%	27,757	25,000	90%	2,800
1~6月実績	11,318	10,144	89.6%	(80.4)	2,757	2,186	79.3%	14,075	12,330	87.6%	1,745
2013年見直し予測	25,000	23,200	93%	(80)	2,757	2,500	91%	27,757	25,700	93%	2,000

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