

# 首都圏マンション市場予測

- 2012年の供給予測 -

マンション供給は5.3万戸へ。都区部中心に前年比17.6%増へ。

2011年は1.2%増の4.5万戸(4万5,082戸)の見込み。震災の影響で横ばいに留まる。

2012年は17.6%増の5.3万戸。供給開始の後ズレと着工の増加で。

大手中心で市場は推移。中堅・中小企業に厳しさ残るが事業再開組も。

高リスクの超大型物件避け、100戸以下の小・中型物件中心。

超高層・超大型は人気集めるも、リスク回避で100戸以下の小・中型物件が主力に。

都区部2.4万戸、都下0.5万戸、神奈川1.3万戸、埼玉0.7万戸、千葉0.4万戸。

在庫は適正水準下回り、不足気味。着工は11年1~10月で46%増。

在庫5,221戸(11月末)は適正水準の4割減。着工戸数(1~10月)46%増の5万7,481戸。

用地費・建築コストは上昇傾向にあるも、グロス価格の抑制必至で、専有面積は縮小傾向へ。

中堅企業の事業再開も主力は大手・都区部。大手間の競争一層激化。

ローン審査の要件選別化で若年中堅所得者の購入意欲が減退。減少するパイの取り合いに。

今後数年間はバブル崩壊以前の市場規模を若干上回る5~6万戸の市場で推移。

テーマは震災と原発問題で創エネマンション(太陽光・太陽熱、蓄電池、戸別配電、見える化)

免震・制震。住戸専有面積30.00~59.99㎡のコンパクトマンションのシェア3割突破へ。

2011年12月20日

お問い合わせ先 = 株式会社 不動産経済研究所 企画調査部

東京都新宿区新宿1-9-1 NEOX新宿 7階

Tel03-3225-5301 Fax03-3225-5330

<http://www.fudousankeizai.co.jp>

# 1. マンション着工の動き

	首都圏		東京都		神奈川県		埼玉県		千葉県		
	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	
2003年	116,455	0.1	75,132	14.6	23,010	20.6	11,598	10.8	6,715	41.8	
2004年	114,287	1.9	65,592	12.7	28,506	23.9	9,846	15.1	10,343	54.0	
2005年	124,991	9.4	63,086	3.8	32,055	12.5	13,647	38.6	16,203	56.7	
2006年	125,271	0.2	61,489	2.5	27,204	15.1	15,489	13.5	21,089	30.2	
2007年	83,502	33.3	43,431	29.4	17,819	34.5	10,888	29.7	11,364	46.1	
2008年	100,726	20.6	50,924	17.3	23,374	31.2	13,802	26.8	12,626	11.1	
2009年	40,041	60.2	22,200	56.4	8,999	61.5	5,231	62.1	3,611	71.4	
2010年	51,372	28.3	32,064	44.4	10,954	21.7	4,215	19.4	4,139	14.6	
2010年	1月	4,907	18.4	2,244	33.6	2,021	28.2	235	62.3	407	6.2
	2月	2,272	58.4	1,197	56.5	429	70.4	594	70.7	52	94.3
	3月	3,494	26.2	2,410	23.8	917	15.1	167	31.0	0	100.0
	4月	6,022	55.0	4,287	181.5	1,159	24.0	124	81.9	452	39.1
	5月	2,410	22.8	1,647	0.7	251	38.6	475	52.8	37	19.6
	6月	2,901	37.6	2,334	88.7	324	41.7	243	23.1	0	0.0
	7月	2,574	3.1	1,764	19.4	477	25.8	121	56.8	212	16.9
	8月	3,236	13.2	2,177	63.7	765	7.9	258	68.4	36	800.0
	9月	6,897	216.4	4,165	185.7	827	437.0	825	245.2	1,080	228.3
	10月	4,744	196.1	3,245	179.5	1,246	271.9	163	191.1	90	80.0
	11月	5,779	155.7	3,312	147.7	840	28.6	429	58.9	1,198	-
	12月	6,136	94.0	3,282	90.0	1,698	116.6	581	66.0	575	90.4
2011年	1月	6,411	30.7	4,031	79.6	1,727	14.5	379	61.3	274	32.7
	2月	5,454	140.1	3,741	212.5	1,103	157.1	576	3.0	34	34.6
	3月	4,918	40.8	2,540	5.4	2,034	121.8	229	37.1	115	-
	4月	6,770	12.4	4,887	14.0	915	21.1	726	485.5	242	46.5
	5月	7,393	206.8	3,482	111.4	3,108	1138.2	660	38.9	143	286.5
	6月	5,581	92.4	3,445	47.6	1,433	342.3	481	97.9	222	-
	7月	5,322	106.8	3,496	98.2	511	7.1	839	593.4	476	124.5
	8月	7,190	122.2	5,668	160.4	1,236	61.6	220	14.7	66	83.3
	9月	4,509	34.6	2,427	41.7	844	2.1	886	7.4	352	67.4
	10月	3,933	17.1	2,193	32.4	597	52.1	801	391.4	342	280.0
2009年1～10月計	34,618	60.9	19,136	56.4	7,562	64.8	4,611	64.0	3,309	68.0	
2010年1～10月計	39,457	14.0	25,470	33.1	8,416	11.3	3,205	30.5	2,366	28.5	
2011年1～10月計	57,481	45.7	35,910	41.0	13,508	60.5	5,797	80.9	2,266	4.2	

(国土交通省:住宅着工統計)

2. マンション発売の動き

08.1月	2,320	-19.1%	09.1月	1,760	-24.1%	10.1月	1,586	-9.9%	11.1月	1,372	-13.5%
2月	3,460	-28.0%	2月	2,509	-27.5%	2月	2,777	10.7%	2月	3,468	24.9%
3月	4,446	-18.6%	3月	2,390	-46.2%	3月	3,685	54.2%	3月	3,685	0.0%
4月	2,865	-30.0%	4月	2,621	-8.5%	4月	3,214	22.6%	4月	2,318	-27.9%
5月	4,389	-17.9%	5月	3,528	-19.6%	5月	3,779	7.1%	5月	3,914	3.6%
6月	4,002	-30.0%	6月	3,080	-23.0%	6月	5,130	66.6%	6月	3,441	-32.9%
上期計	21,482	-24.0%	上期計	15,888	-26.0%	上期計	20,171	27.0%	上期計	18,198	-9.8%
7月	3,554	-44.5%	7月	3,230	-9.1%	7月	4,128	27.8%	7月	4,073	-1.3%
8月	2,041	-38.8%	8月	1,914	-6.2%	8月	2,268	18.5%	8月	2,306	1.7%
9月	2,427	-53.3%	9月	3,063	26.2%	9月	3,183	3.9%	9月	3,713	16.7%
10月	4,240	-26.0%	10月	3,386	-20.1%	10月	3,718	9.8%	10月	3,372	-9.3%
11月	3,293	-14.9%	11月	3,648	10.8%	11月	3,679	0.8%	11月	4,820	31.0%
12月	6,696	-38.9%	12月	5,247	-21.6%	12月	7,388	40.8%	12月	8,600(予)	16.4%
下期計	22,251	-20.5%	下期計	20,488	-7.9%	下期計	24,364	18.9%	下期計	26,884(予)	10.3%
年間合計	43,733	-31.0%	年間合計	36,376	-16.8%	年間合計	44,535	22.4%	年間合計	45,082(予)	1.2%

### 3. 地域別の供給動向

	04年	05年	06年	07年	08年	09年	10年	11年 1～11月	11年12月 (予測)	11年暦年 (予測)	前年比 (予測)	12年 (予測)	前年比 (12年/11年)
東京都区部	39,147	31,025	23,650	16,563	15,602	16,387	20,393	16,390	4000	20,390	0.0%	24,000	17.7%
都下	8,321	8,962	7,004	7,728	4,355	3,310	3,447	3,559	900	4,459	29.4%	5,000	12.1%
神奈川県	21,981	23,799	20,456	17,016	11,824	7,700	10,194	9,528	2100	11,628	14.1%	13,000	11.8%
埼玉県	7,827	10,246	10,532	8,527	5,688	4,856	5,590	4,820	1000	5,820	4.1%	7,000	20.3%
千葉県	8,153	10,116	12,821	11,187	6,264	4,123	4,911	2,185	600	2,785	43.3%	4,000	43.6%
合計	85,429	84,148	74,463	61,021	43,733	36,376	44,535	36,482	8,600	45,082	1.2%	53,000	17.6%
前年比率 増加率	2.7%	1.5%	11.5%	18.1%	28.3%	16.8%	22.4%	-	-		1.2%		17.6%

#### 4. 価格の動き

	04年	05年	06年	07年	08年	09年	10年	11年 1～11月	対前年比 (11年1～11月 /10年)
東京都区部	4,663 ( 67.0 )	4,920 ( 68.5 )	5,149 ( 71.5 )	6,120 ( 85.6 )	5,932 ( 85.3 )	5,190 ( 79.8 )	5,497 ( 82.9 )	5,309 ( 80.9 )	-3.4% ( -2.4% )
都 下	3,820 ( 48.7 )	3,834 ( 49.5 )	3,932 ( 51.4 )	4,263 ( 56.0 )	4,668 ( 61.9 )	4,335 ( 58.4 )	4,474 ( 59.7 )	4,132 ( 55.3 )	-7.6% ( -7.4% )
神奈川県	3,748 ( 48.2 )	3,927 ( 51.0 )	4,150 ( 54.0 )	4,500 ( 59.3 )	4,473 ( 60.2 )	4,241 ( 57.7 )	4,262 ( 58.5 )	4,160 ( 57.1 )	-2.4% ( -2.4% )
埼玉県	3,277 ( 42.6 )	3,176 ( 42.1 )	3,401 ( 45.4 )	3,684 ( 49.6 )	3,614 ( 47.7 )	3,657 ( 48.8 )	3,796 ( 51.0 )	3,683 ( 50.1 )	-3.0% ( -1.8% )
千葉県	3,465 ( 40.9 )	3,229 ( 40.1 )	3,330 ( 41.1 )	3,672 ( 44.8 )	3,589 ( 45.8 )	3,676 ( 46.3 )	3,638 ( 45.4 )	3,604 ( 45.4 )	-0.9% ( ± 0% )
首都圏	4,104 ( 55.0 )	4,108 ( 54.5 )	4,200 ( 55.5 )	4,644 ( 61.4 )	4,775 ( 65.0 )	4,535 ( 64.2 )	4,716 ( 66.4 )	4,577 ( 65.1 )	-2.9% ( -2.0% )

( )内は㎡単価。

# 近畿圏マンション市場予測

2012年の供給予測

マンション供給は2万700戸に、1.0%の増加。

2011年は5.6%減の2万494戸の見込み。

2012年は1.0%増の2万700戸。

大阪府下、神戸市部、兵庫県下は増加。

## 継続する縮小均衡型の市場

大手デベロッパーのブランド力さらにアップ

マンション建築着工は順調に回復

7月2257戸(+61.6%)、8月1730戸(-11.1%)、9月2179戸(+27.1%)

10月2213戸(+82.4%)

超大型物件が目白押し

総戸数1000戸前後のプロジェクト(千里丘、厚生年金会館跡地、JR尼崎等)

2012年1~6月(上半期)の供給は1万1000戸程度。

継続が決定した住宅購入支援策(住宅版エコポイント制度、住宅ローン減税等)

## 震災復興事業本格化により建築費の上昇

型枠工、配筋工の不足により人工代の上昇 建築費アップ

スーパーゼネコンを交えた受注獲得競争激化するも価格は下がらず

## 事業者数はさらに減少、大手デベロッパーのシェア拡大。

2010年は108社、2011年10月末で97社

中堅・中小デベロッパーの資金繰り回復せず、デベロッパー数はさらに減少?

上位20社のシェア70%越えも

ブランド力、企業の信用力が一層有利に。

2011年12月20日

お問い合わせ = 株式会社 不動産経済研究所 大阪事務所

大阪府中央区備後町3-2-8 大阪長谷ビル4階

Tel06-6260-1088 Fax06-6260-1090

<http://www.fudousankeizai.co.jp>

# 近畿圏1. マンション着工の動き

	近畿圏		大阪府		兵庫県		京都府		奈良県		滋賀県		和歌山県	
	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)
2004年	38,579	1.4	21,658	9.9	11,741	19.6	3,180	9.5	1,208	51.9	600	12.0	192	29.7
2005年	43,201	8.2	26,053	20.3	10,291	12.3	3,730	17.3	999	17.3	1,741	190.2	387	101.6
2006年	46,722	12.0	24,245	6.9	13,395	30.2	4,888	31.0	1,893	89.5	1,914	9.9	387	0.0
2007年	37,386	20.0	20,432	15.7	8,721	34.9	4,233	13.4	1,945	2.7	1,925	0.6	130	66.4
2008年	33,258	11.0	20,797	1.8	7,423	14.9	1,927	54.5	1,156	40.6	1,529	20.6	426	227.7
2009年	17,163	48.4	10,880	47.7	4,019	45.9	1,730	10.2	214	81.5	318	79.2	2	99.5
2010年	19,619	14.3	12,164	11.8	4,812	19.7	1,336	22.8	513	139.7	716	125.2	78	3,800.0
2010年	1月	1,531	15.0	425	67.9	627	70.4	261	133.0	80		138		0
	2月	1,280	44.7	659	33.6	484	8.5	0	100.0	137		0		0
	3月	3,190	36.4	1,932	31.5	935	56.1	175	90.2	0		70	60.7	78
	4月	2,161	38.1	1,906	124.0	178	70.5	20	82.0	0		57		0
	5月	742	39.4	421	59.0	168	366.7	44	45.7	109	38.0	0		0
	6月	1,095	68.5	634	13.0	60	50.0	0	100.0	165		236		0
	7月	1,397	95.9	674	100.0	550	257.1	0	100.0	0		173		0
	8月	1,946	155.0	1,286	114.3	546	235.0	114		0		0		0
	9月	1,715	4.6	1,104	1.5	332	5.7	279	675.0	0		0	100.0	0
	10月	1,213	32.0	750	30.6	171	61.3	270	95.7	22	82.1	0		0
	11月	1,090	11.4	909	3.8	139	60.7	0		0		42		0
	12月	2,259	98.0	1,464	127.0	622	64.1	173	82.1	0	100.0	0	100.0	0
2011年	1月	1,859	21.4	1,379	224.5	324	48.3	94	64.0	0	100.0	62	55.1	0
	2月	1,711	33.7	870	32.0	655	35.3	150		0	100.0	36		0
	3月	1,999	37.3	1,373	28.9	490	47.6	32	81.7	104		0	100.0	0
	4月	1,155	46.6	325	82.9	765	329.8	65	225.0	0		0	100.0	0
	5月	537	27.6	421	0.0	106	36.9	10	77.3	0	100.0	0		0
	6月	1,300	18.7	758	19.6	388	546.7	154		0	100.0	0	100.0	0
	7月	2,257	61.6	1,758	160.8	433	21.3	66		0		0	100.0	0
	8月	1,730	11.1	782	39.2	488	10.6	385	237.7	0		75		0
	9月	2,179	27.1	1,273	15.3	602	81.3	304	9.0	0		0		0
	10月	2,213	82.4	1,590	112.0	216	26.3	226	16.3	0	100.0	181		0
2009年1～10月計	14,792	48.3	9,359	46.5	3,286	49.8	1,635	5.0	202	81.3	308	77.0	2	99.5
2010年1～10月計	16,270	10.0	9,791	4.6	4,051	23.3	1,163	28.9	513	154.0	674	118.8	78	3,800.0
2011年1～10月計	16,940	4.1	10,529	7.5	4,467	10.3	1,486	27.8	104	79.7	354	47.5	0	100.0

近畿圏2 マンション発売の動き

08.1	1,492	44.4%	9.1	1,412	-5.4%	10.1	1,505	6.6%	11.1	1,301	-13.6%
2	2,226	-34.4%	2	1,548	-30.5%	2	1,439	7.0%	2	1,501	4.3%
3	2,544	-26.6%	3	2,358	-7.3%	3	1,684	-28.6%	3	1,719	2.1%
4	1,248	-39.0%	4	1,904	52.6%	4	1,391	-26.9%	4	1,116	-19.8%
5	1,791	-25.2%	5	1,411	-21.2%	5	1,763	24.9%	5	1,780	1.0%
6	2,556	-7.7%	6	1,524	-40.4%	6	2,449	60.7%	6	1,888	-22.9%
上期計	11,857	-21.5%	上期計	10,157	-14.3%	上期計	10,231	0.7%	上期計	9,305	-9.1%
7	1,786	-29.5%	7	1,247	-30.2%	7	1,908	53.0%	7	1,560	-18.2%
8	1,161	7.9%	8	1,057	-9.0%	8	1,684	59.3%	8	1,282	-23.9%
9	2,047	-43.8%	9	1,467	-28.3%	9	2,111	43.9%	9	1,957	-7.3%
10	2,164	-18.3%	10	2,003	-7.4%	10	2,045	2.1%	10	2,283	11.6%
11	1,716	-26.4%	11	2,088	21.7%	11	2,055	-1.6%	11	1,405	-31.6%
12	2,500	-13.6%	12	1,765	-12.3%	12	1,682	-4.7%	12(予測)	2,702	60.6%
下期計	11,374	-24.8%	下期計	9,627	-11.6%	下期計	11,485	19.3%	下期計	11,189	-2.6%
年間合計	23,232	-23.1%	年間合計	19,784	-13.0%	年間合計	21,716	9.8%	年間合計	20,494	-5.6%

近畿圏3. 地域別の供給動向

	05年	06年	07年	08年	09年	10年	11年 1～11月	11年 12月(予測)	11年 合計	12年 (予測)	前年比 (予測)
大阪市部	9,494	8,550	6,986	5,048	5,761	6,152	6,454	1,149	7,603	6,700	11.9%
大阪府下	9,472	8,802	9,623	6,356	6,418	7,442	4,640	669	5,309	6,000	13.0%
神戸市部	4,635	2,667	3,626	3,000	2,545	2,472	1,849	217	2,066	2,200	6.5%
兵庫県下	4,490	4,377	3,705	3,495	2,044	2,628	2,311	469	2,780	3,000	7.9%
京都市部	2,428	1,805	2,539	1,644	824	1,360	1,307	69	1,376	1,300	5.5%
京都府下	342	559	698	976	297	571	137	87	224	300	33.9%
奈良県	838	1,291	1,386	873	630	296	470	0	470	500	6.4%
滋賀県	1,121	1,723	1,497	1,176	1,073	685	624	42	666	600	9.9%
和歌山県	244	372	159	176	192	110	0	0	0	100	
合計	33,064	30,146	30,219	22,744	19,784	21,716	17,792	2,702	20,494	20,700	1.0%
前年比 増加率	3.8%	8.8%	0.2%	24.7%	13.0%	9.8%			5.6%	1.0%	

近畿圏4. 価格の動き

	05年	06年	07年	08年	09年	10年	11年 1～11月	対前年比 (11年1～11月/10年)
大阪市部	3261(46.2)	3419(48.7)	3560(53.9)	3611(53.3)	3303(49.4)	3248(52.2)	3213(50.3)	1.1%(3.6%)
大阪府下	3094(40.1)	3404(43.5)	3472(44.5)	3441(45.3)	3622(47.5)	3622(47.4)	3615(47.3)	0.2%(0.2%)
神戸市部	3201(43.9)	3377(45.2)	3654(50.0)	3893(50.9)	3375(51.1)	3614(52.0)	3634(55.5)	0.6%(6.7%)
兵庫県下	3374(42.7)	3710(46.3)	3519(44.4)	3693(46.7)	3558(45.9)	3549(47.8)	3670(47.1)	3.4%(1.5%)
京都市部	2939(45.5)	3364(50.8)	3595(54.8)	3832(55.3)	3298(46.2)	3281(52.1)	3539(52.2)	7.9%(0.2%)
京都府下	2653(32.1)	2684(35.9)	3278(38.3)	3014(37.0)	3060(37.5)	3153(38.9)	2583(32.8)	18.1%(15.7%)
奈良県	2971(37.1)	2989(36.9)	2946(37.9)	3038(41.4)	2809(36.0)	3756(49.5)	3402(47.0)	9.4%(5.1%)
滋賀県	2840(34.6)	2863(35.2)	3050(38.9)	3307(41.7)	3139(39.8)	3053(38.4)	2994(41.3)	1.9%(7.6%)
和歌山県	2699(36.4)	2901(40.6)	2920(38.0)	3142(39.1)	3053(39.5)	2759(38.5)		
合計	3164(42.6)	3380(44.9)	3478(47.0)	3562(47.8)	3411(47.1)	3452(48.8)	3437(49.1)	0.4%(0.6%)

( )内は㎡単位。