

首都圏マンション市場動向 - 2014 年度 (14/4~15/3) の総括と今後の見通し -

株式会社長谷工総合研究所 取締役市場調査室長 酒造 豊

1. 2014 年度マンション市場の総括

2014 年度(14/4~15/3)の首都圏(1 都 3 県)・近畿圏(2 府 4 県)マンション市場動向がまとまった。新規供給戸数は、首都圏で前年度比 19.4%減の 4 万 4,529 戸、近畿圏で同比 15.0%減の 1 万 9,840 戸と、ともに前年度を下回った。首都圏は 2009 年度(3 万 7,765 戸)以来で 4 万 5,000 戸、近畿圏でも 2009 年度(1 万 9,094 戸)以来で 2 万戸を下回る低調な供給にとどまった。

また、初月販売率は首都圏で 74.6%(前年度比 5.2 ポイントダウン)、近畿圏で 75.2%(同比 3.7 ポイントダウン)と、好不調の目安である 70%を上回ったものの前年度を下回った。また、2015 年 3 月末の分譲中戸数は首都圏で 5,218 戸(2014 年 3 月末より 1,390 戸増)、近畿圏で 2,266 戸(同 217 戸剛)とともに前年度末を上回った。

2014 年 4 月の消費税率引上げ後、デベロッパー、需要者とも慎重な姿勢に転じたこともあって、新規供給戸数、販売状況ともに前年度を下回る結果となった。

以下、首都圏市場を中心に、2014 年度の市場を総括し、2015 年度の見通しを検討してみた。

2. 新規供給戸数は前年度を下回る

2014 年度の首都圏における新規供給戸数は 4 万 4,529 戸、前年度比 19.4%減となり、2009 年度(3 万 7,765 戸)以来で 4 万 5,000 戸を下回った。四半期毎の供給状況を見ると、消費税率引上げ直後の 4~6 月期は前年同期比 26.3%減、7~9 月期が同比 37.3%減、10~12 月期が同比 5.4%減、1~3 月期は同比 4.2%減と、消費税率引上げ直後の 4~6 月期、7~9 月期の供給減の影響が大きくなっている。

地域別の供給戸数を見ると、都下(都内 23 区を除く東京都)は前年度比 14.2%増の 4,978 戸、千葉県も同比 13.2%増の 5,347 戸と前年度を上回ったものの、都内 23 区は 2 万 1,121 戸(前年度比 23.1%減)、神奈川県で 8,848 戸(同比 29.3%減)、埼玉県で 4,240 戸(同比 31.3%減)と、前年度を大きく下回った。

2014 年度の新規供給戸数は、都内 23 区を中心に高水準の供給が継続すると予測したが、都内 23 区を中心とした都心部ではさらなる価格上昇を見込んで供給時期を先送りし、埼玉県を中心とした郊外地域では価格上昇の影響を確かめるため供給を先送りした影響が大きくなっている。

3. 販売状況も前年度を下回る

一方、販売状況を見ると、2014 年度の初月販売率は 74.6%(前年度比 5.2 ポイントダウン)、年間累計販売率も 89.3%(同比 4.2 ポイントダウン)とそれぞれ前年度を下回った。月別にみても、8 月以降 70%下回る月もみられるなど、秋の販売状況は厳しさを増している。超高層物件や都心部での高額物件では好調な売れ行きとなった物件が多数存在するものの、首都圏全体の初月販売率、年間累計販売率は前年度を下回った。

また、在庫の状況をみると、2015年3月末時点での分譲中戸数(販売活動中戸数)は5,218戸と前年度末より1,390戸増となった。2014年12月に駆け込み的な供給が行われ、分譲注戸数が6,042戸にまで増加した影響もある。また、分譲中戸数のうち建物が竣工済みの完成在庫は2,040戸と前年度末より718戸増と、分譲中戸数、完成在庫とも前年度末を上回った。

4. 平均価格は5,088万円、上昇傾向が継続

首都圏全体の分譲単価は前年度比1.6%アップの717千円/㎡、平均価格は同比1.6%アップの5,088万円と、分譲単価、平均価格とも小幅な上昇にとどまった。分譲単価、平均価格ともに2013年度に大幅アップ(分譲単価は2012年度比8.8%アップ、平均価格は同比9.8%アップ)となったこともあって、小幅な上昇にとどまった。

2013年度は都内23区に分譲単価は2012年度比7.4%アップの872千円/㎡、平均価格は同比11.2%アップの5,939万円と上昇傾向が顕著となったが、2014年度に分譲単価は前年度比1.1%アップの882千円/㎡、平均価格は1.6%アップの6,032万円と小幅な上昇にとどまったといえる。

一方、都内23区以外の2013年度に分譲単価は2012年度比2.1%アップの553千円/㎡、平均価格は2012年度比2.3%アップの4,088万円、2014年度に分譲単価は前年度比4.5%アップの578千円/㎡、平均価格は同比3.6%アップの4,235万円と、上昇率は都内23区を上回り、2014年は郊外地域での分譲単価、平均価格の上昇が強まったといえる。

5. 2015年度の市況は購入マインドの回復時期がポイント

このように、2014年度の新規供給戸数、販売状況が前年度を下回ったのは需要者の購入マインドが低下した影響が大きかったといえる。日本銀行の生活意識に関するアンケート調査をみると、景況観、現在の暮らし向き、地価の見通しなど2012年末から大幅に改善した指標が2014年秋以降悪化している。また、実質可処分所得、消費支出も前年同月を下回る状況が続くなど、生活者、住宅需要者のマインドが悪化したことも、需給とも慎重になった要因と思われる。

2015年度の市場動向のポイントは、初めて住宅を購入する一次取得者の購入マインドの回復である。4月22日の日経平均株価の終値が2万133円と、ITバブル時の2000年4月14日以来、約15年ぶり2万台となるなど、株価も回復している。都心部では国内外の富裕層、投資家による購入が活発であり、超高層物件、好立地物件に対する需要が旺盛であり、2014年度を上回る供給が行われ、販売も2014年度と同等、もしくは上回る好調な売れ行きが継続すると思われる。

一方、郊外地域では価格の上昇傾向もあって、需給とも低調であったが、2015年春闘によるベースアップ、夏の賞与など、所得の改善も見込まれ、一次取得者の購入マインドも改善し、供給戸数も増加し販売状況も改善すると思われる。ただし、需要者の利便性に対する意識は高まっており、駅から距離、生活利便施設の有無など、利便性によって販売状況は二極化すると思われる。