

2014 年の分譲マンション発売戸数(首都圏)は微減にとどまると予測

2014 年 3 月 31 日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第 2 部 副主任研究員 菅田 修

- ・ 2013 年の分譲マンション発売戸数(首都圏)は 5.6 万戸に達し、前年比 24%増と大幅に増加した。
- ・ 発売戸数が増加する中で、在庫戸数が減少しており、売れ行きも好調だった。
- ・ 2013 年に入り、購入者サイドの物件購入意欲が改善した一方で、2012 年に発売される予定だった物件の後倒しが 2013 年の発売戸数を押し上げた。
- ・ 2013 年末の未発売戸数は前年比の半分程度にまで減少している。発売できる物件が前年と比べて減少しているものの、住宅取得意欲が引き続き高い状況が継続すると想定されるため、2014 年の分譲マンション発売戸数は前年比 5%減の約 5.3 万戸になると予測する。

■2013 年の分譲マンション発売戸数は 5.6 万戸(前年比 24%増)となり、売れ行きも好調

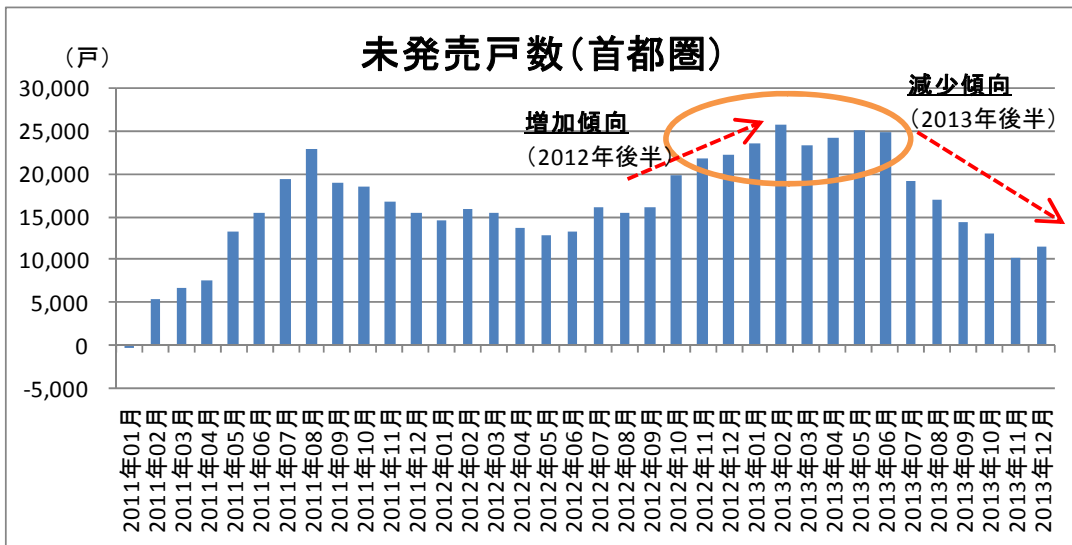
首都圏における 2013 年の分譲マンション発売戸数は、5.6 万戸と前年比 24%の増加となり、リーマンショック以降初めて 5 万戸の水準を超えた。特に、東京都区部に物件供給が集中しており、都区部比率(首都圏における東京都区部で発売された住戸の比率)は過去 20 年間で最も高い水準となる約 50%に達した。発売戸数が増加する中で在庫戸数が減少していることから、総契約戸数(新規に発売された契約戸数と在庫の中から契約された戸数の合計値)が大幅に増加しており、2013 年の分譲マンション市況は好調だったといえる。

■2012 年末に向けて増加していた未発売戸数が 2013 年の発売戸数を押し上げた

2013 年の発売戸数が大幅な増加となった要因は何か？アベノミクスによって資産インフレへの期待が持てるようになったこと、住宅ローン金利が低水準であること、消費税増税の経過措置(2014 年 4 月以降の引き渡しであっても 2013 年 9 月までに契約すれば消費税率 5%が適用される措置)の期限前に住宅購入に踏み切る消費者が多かったこと、など購入者サイドに物件購入意欲の改善が見られた影響が大きい。

一方で、供給サイドが需要マインドの改善に対応するだけの物件を抱えていたことも、2013 年の発売戸数が大幅に増加した要因と考えられる。2012 年の発売戸数は約 4.5 万戸であり、2011 年とほぼ同水準だった。しかし、発売予定物件の動向をみると、2012 年に発売されるはずだった戸数は 5 万戸以上あったものと推察される。実際に発売された戸数と発売されるはずだった戸数との乖離は、未発売戸数(既に発売を開始している物件の中で売り出されていない戸数とまだ発売を開始していない物件の戸数を合計した値)という形で表現できる(図表 1 参照)。消費税は本当に増税されるのか、所得および雇用環境は改善されるのか、という先行き不透明感から購入者の物件購入意欲が弱含んでいたことにより、2012 年末に向けて未発売戸数が増加していった。すなわち、2012 年に発売される予定だった物件の後倒しが、2013 年の発売戸数増加につながったといえる。

図表1. 未発売戸数(首都圏)の推移



出所) 有限会社 MRC のデータをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

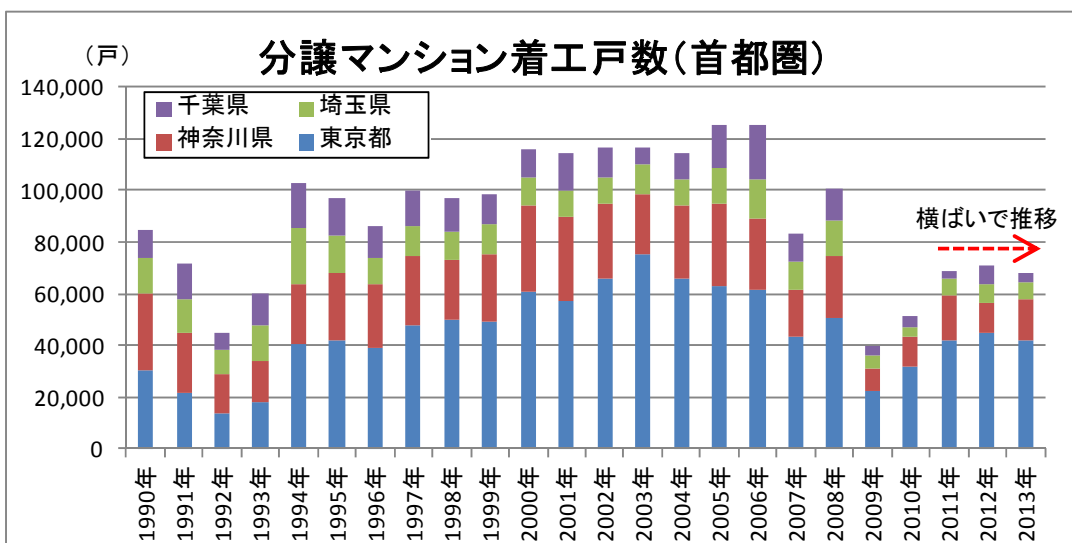
注) 未発売戸数とは、既に発売を開始している物件の中で売り出されていない戸数とまだ発売を開始していない物件の戸数を合計した値。

■2014年の分譲マンション発売戸数は5.3万戸(前年比5%減)と微減にとどまると予測

消費税増税後は、購入者の物件取得意欲減退により売れ行きが悪化し、発売戸数が減少する傾向にある。では、2014年の分譲マンション市場はどうなるのだろうか？

まず、供給サイドに目を向けると、2013年末の未発売戸数が2012年末と比べて約半分の水準にまで減少していること、首都圏(1都3県)の分譲マンション着工戸数は2011年以降ほぼ横ばいで推移していることから、2014年に供給できる戸数は2013年と比べて減少しているものと推察される。一方で、購入者サイドは、建築費が高騰(建築費指数は2013年後半から明確に上昇)している影響を受けて価格が上昇すると見込まれるため、物件購入に踏み切るまでに2013年より時間を要するであろうと想定される。しかし、2015年に二度目の消費税増税が予定されていることや、住宅ローン金利が依然として低水準のまま推移することから、物件購入意欲はそれほど悪化しないと見込まれる。そのため、2014年の分譲マンション発売戸数は5.3万戸程度(前年比5%減)と微減にとどまり、消費税増税後の急激なマーケットの変化は生じないものと予測する。

図表2. 分譲マンション着工戸数(首都圏)の推移



出所) 国土交通省「住宅着工統計」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

【お問い合わせ】投資調査第2部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/investment.html>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。