

PRESS RELEASE

C R I 2016年2月号特集レポート 要約版

2016年1月29日
(株)長谷工総合研究所

首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～ 2015年の総括と2016年の見通し ～

(株)長谷工総合研究所(東京都港区、社長：久田見 卓)では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、本日(1月29日)発行の「C R I」2月号に掲載いたします。

I. 2015年市場の総括

(1) 首都圏マンション市場

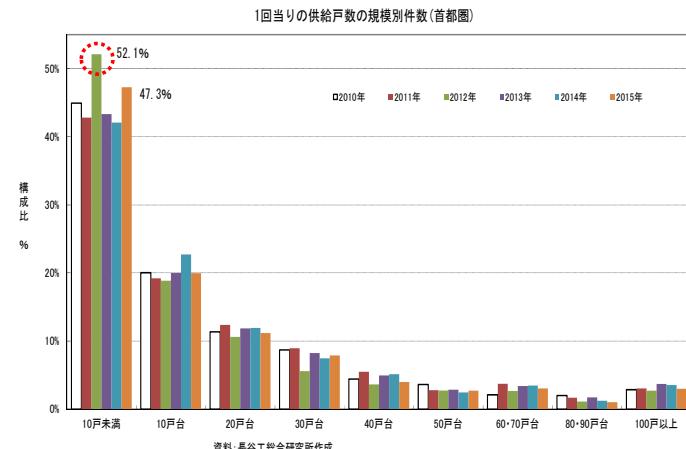
新規供給戸数	1,880戸	40,449戸	前年比9.9%減。前年(44,913戸)を下回る
総販売戸数		40,060戸	前年比8.9%減
新規物件の平均初月販売率	74.5%		前年(75.1%)より0.6ポイントダウン
新規物件の累計販売率	86.9%		前年(87.6%)より0.7ポイントダウン
12月末分譲中戸数	6,431戸		2014年末(6,042戸)より389戸の増加
12月末完成在庫	2,641戸		2014年末(1,512戸)より1,129戸の増加

1. 新規供給戸数は1,880戸 4万449戸。低調な供給が継続し、前年比9.9%減

2015年の新規供給戸数は1,880戸4万449戸、前年比9.9%減となった。

新規供給戸数が低調となったのは、10戸未満の供給にとどまった物件が新規供給物件1,880件のうち889件、構成比47.3%にまで高まるなど、小分け供給物件が供給の中心となった影響が大きい(前年1,931件中813件、構成比42.1%)。

地域別にみても、都心地域・郊外地域ともに低調で、特に、都内23区は供給能力も高く、高水準の供給を見込んでいたが、前年比11.1%減の1万8,472戸と2万戸を下回る低調な供給にとどまった。



1回当たりの供給戸数の規模別件数(首都圏)

2. 初月販売率は74.5%、前年比0.6ポイントダウン

2015年間の初月販売率は74.5%と前年(75.1%)を0.6ポイント下回った。月別では9・10月は2ヵ月連続60%台で推移するなど、下半期の販売状況は厳しさを増したといえる。12月末の分譲中戸数は6,431戸、完成在庫は2,641戸で、それぞれ2014年末より389戸、1,129戸増加した。完成在庫は2014年10月末では966戸と1,000戸を下回る水準にまで減少したが、その後は増加傾向に転じている。

3. 分譲単価・平均価格の上昇傾向が継続し、1992年以来の高水準

2015年の分譲単価は779千円/m²(前年比9.6%アップ)、平均価格は5,518万円(同比9.1%アップ)となった。平均価格は1992年(5,066万円)を上回り、バブル経済崩壊直後の1991年(5,900万円)に次ぐ水準にまで上昇している。地域別の平均価格をみると、都内23区は高額物件の供給が相次いだことによって、前年比12.3%アップの6,732万円、都内23区以外(都下～千葉県)の地域でも4,497万円と、1992年(6,941万円・4,550万円)以来の高水準となっている。

地域別供給状況(首都圏)

	2013年 1-12月 (戸)	2014年 1-12月 (戸)	2015年 1-12月 (戸)	対前年比 (%)
都内23区	28,340	20,774	18,472	▲11.1%
山手エリア	14,847	11,124	9,192	▲17.4%
下町エリア	13,493	9,650	9,280	▲3.8%
都下	4,436	4,425	5,427	22.6%
神奈川県	11,805	10,121	7,964	▲21.3%
横浜市	6,220	4,590	3,692	▲19.6%
川崎市	3,217	3,187	2,946	▲7.6%
その他	2,368	2,344	1,326	▲43.4%
埼玉県	6,617	4,473	4,415	▲1.3%
さいたま市	1,538	1,704	1,340	▲21.4%
その他	5,079	2,769	3,075	11.1%
千葉県	5,280	5,120	4,171	▲18.5%
千葉市	1,286	1,125	575	▲48.9%
その他	3,994	3,995	3,596	▲10.0%
首都圏全体	56,478	44,913	40,449	▲9.9%

資料:株式会社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/m ²)			平均面積(m ²)		
	2014年 1-12月	2015年 1-12月	増減率 %	2014年 1-12月	2015年 1-12月	増減率 %	2014年 1-12月	2015年 1-12月	増減率 %
都内23区	5,994	6,732	12.3%	873	987	13.1%	68.63	68.18	▲0.7%
山手エリア	7,005	7,878	12.5%	1,023	1,163	13.7%	68.47	67.74	▲1.1%
下町エリア	4,829	5,598	15.9%	702	816	16.2%	68.81	68.61	▲0.3%
都下	4,726	4,564	▲3.4%	648	621	▲4.2%	72.97	73.48	0.7%
神奈川県	4,384	4,953	13.0%	610	690	13.1%	71.86	71.82	▲0.1%
横浜市	4,411	5,181	17.5%	607	719	18.5%	72.62	72.02	▲0.8%
川崎市	5,086	5,308	4.4%	724	743	2.6%	70.28	71.41	1.6%
その他	3,375	3,530	4.6%	465	489	5.2%	72.51	72.13	▲0.5%
埼玉県	3,930	4,146	5.5%	544	578	6.3%	72.26	71.71	▲0.8%
さいたま市	4,679	5,107	9.1%	632	718	13.6%	74.00	71.12	▲3.9%
その他	3,469	3,728	7.5%	487	518	6.4%	71.19	71.96	1.1%
千葉県	3,879	3,910	0.8%	500	514	2.8%	77.51	76.07	▲1.9%
千葉市	3,677	3,807	3.5%	460	492	7.0%	80.00	77.34	▲3.3%
その他	3,936	3,927	▲0.2%	512	518	1.2%	76.81	75.86	▲1.2%
首都圏全体	5,060	5,518	9.1%	711	779	9.6%	71.16	70.81	▲0.5%

資料:株式会社長谷工総合研究所作成。増減率は、2015年実績の前年実績に対する増減率 ▲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

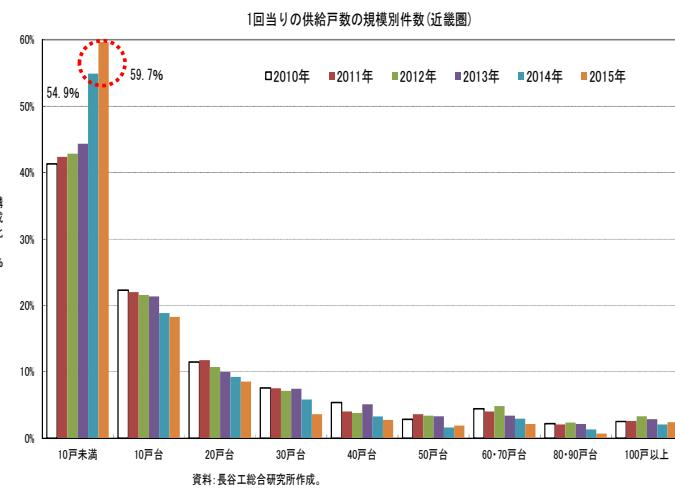
新規供給戸数	1,160件	18,930戸	前年比0.6%の増加。2年連続で2万戸を下回る
総販売戸数		18,625戸	前年比1.9%の減少
新規物件の平均初月販売率	70.8%		前年(76.6%)より5.8ポイントダウン
新規物件の累計販売率	88.4%		前年(90.2%)より1.8ポイントダウン
12月末分譲中戸数	2,399戸		2014年末(2,094戸)より305戸の増加
12月末完成在庫		912戸	2014年末(559戸)より353戸の増加

1. 新規供給戸数は1,160件 1万8,930戸。前年を上回るもの2年連続で2万戸を下回る

新規供給戸数は1,160件1万8,930戸、前年比0.6%増となったものの、2年連続で2万戸を下回った。上半期は前年同期比16.0%増の611件1万102戸となったものの、下半期は同比12.6%減の549件8,828戸に減少したことから、前年並の供給にとどまった。

首都圏と同様、小分け供給物件が供給の中心で、10戸未満の供給にとどまった物件が1,160件中692件、構成比で59.7%にまで高まった影響が大きい(前年1,062件中583件、54.9%)。

主要地域では大阪市、阪神間、北摂で前年を上回ったものの、その他の地域では前年を下回り、東大阪・南大阪では低調な供給が継続している。



2. 初月販売率は70.8%、前年比5.8ポイントダウン

2015年間の初月販売率は70.8%と前年(76.6%)を5.8ポイント下回った。2015年は80%を上回った月がなく、首都圏と同様、9・10月は2ヵ月連続で60%台に低下した。その結果、下半期の初月販売率は69.0%(上半期72.4%)に低下している。

12月末の分譲中戸数は2,399戸、完成在庫は912戸で、過去の水準と比較すると依然、低水準といえるものの、分譲中戸数、完成在庫共に2014年末からそれぞれ305戸増、353戸増と300戸以上の増加となった。

3. 分譲単価・平均価格は前年を上回る

2015年の分譲単価は582千円/m²(前年比10.2%アップ)、平均面積が65.13m²と前年比5.7%縮小したことから平均価格は3,788万円、同比3.9%アップにとどまった。これはワンルームマンションが37物件2,999戸(前年25物件2,011戸)に増加した影響が大きく、ワンルームマンションを除いた分譲単価は前年比9.8%アップの573千円/m²、平均面積は72.81m²で同比2.1%縮小したものの、平均価格は同比7.4%アップの4,171万円と、1992年(4,493万円)以来で4,000万円を上回った。

地域別供給状況(近畿圏)

	2013年 1-12月 (戸)	2014年 1-12月 (戸)	2015年 1-12月 (戸)	対前年比 増減率 (%)
主要地域	大阪市	8,576	6,229	7,137 14.6%
	阪神間	2,599	1,360	1,689 24.2%
	神戸市	2,993	3,277	2,829 ▲13.7%
	北摂	3,993	2,368	2,632 11.1%
	東大阪	1,459	841	765 ▲9.0%
	南大阪	893	549	301 ▲45.2%
	京都市	2,153	1,957	1,574 ▲19.6%
外周地域	小計	2,025	2,233	2,003 ▲10.3%
	兵庫県	243	378	677 79.1%
	京都府	148	730	743 1.8%
	滋賀県	743	394	189 ▲52.0%
	奈良県	723	579	258 ▲55.4%
	和歌山県	168	152	136 ▲10.5%
	近畿圏全体	24,691	18,814	18,930 0.6%

地域別供給商品内容(近畿圏)

	平均価格(万円)			分譲単価(千円/m ²)			平均面積(m ²)			
	2014年 1-12月	2015年 1-12月	増減率 %	2014年 1-12月	2015年 1-12月	増減率 %	2014年 1-12月	2015年 1-12月	増減率 %	
主要地域	大阪市	3,294	3,467	5.3%	576	623	8.2%	57.20	55.67	▲2.7%
	阪神間	4,728	4,367	▲7.6%	600	576	▲4.0%	78.74	75.77	▲3.8%
	神戸市	3,595	3,398	▲5.5%	503	571	13.5%	71.48	59.56	▲16.7%
	北摂	4,044	4,253	5.2%	517	560	8.3%	78.15	75.94	▲2.8%
	東大阪	3,218	3,509	9.0%	446	494	10.8%	72.15	71.11	▲1.4%
	南大阪	3,142	3,313	5.4%	403	426	5.7%	78.01	77.82	▲0.2%
	京都市	4,288	5,124	19.5%	580	745	28.4%	73.95	68.80	▲7.0%
外周地域	小計	3,352	3,513	4.8%	444	460	3.6%	75.42	76.41	1.3%
	兵庫県	3,188	3,580	12.3%	428	472	10.3%	74.44	75.82	1.9%
	京都府	3,543	3,481	▲1.7%	467	453	▲3.0%	75.82	76.78	1.3%
	滋賀県	3,208	3,369	5.0%	434	445	2.5%	73.90	75.67	2.4%
	奈良県	3,460	3,806	10.0%	450	482	7.1%	76.91	79.00	2.7%
	和歌山県	2,807	3,003	7.0%	378	409	8.2%	74.32	73.45	▲1.2%
	近畿圏全体	3,647	3,788	3.9%	528	582	10.2%	69.06	65.13	▲5.7%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス。

資料:長谷工総合研究所作成。増減率は2014年実績の2013年実績に対する増減率 ▲はマイナス

II. 2016年市場の予測

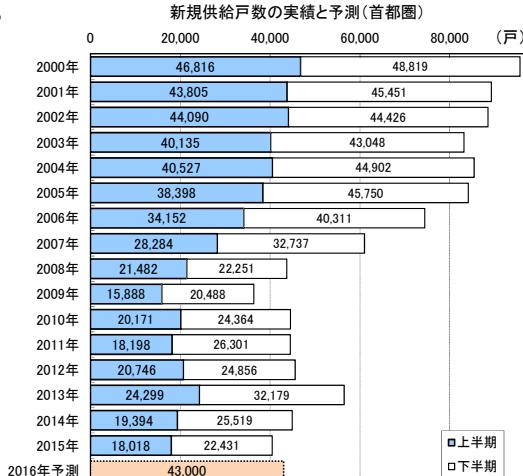
2016年は供給者サイド・需要者サイド共に2017年4月の消費税率引上げを意識した動きが強まると予測した。供給者サイドでは先送り傾向の強かった郊外・近郊地域での供給も活発になることが予測される。また、需要者サイドでも、税制・住宅ローン金利などの住宅取得環境は好環境が続くことから、これまで見送り・先送りしていた住宅・マンション供給を再開する可能性も高いと思われる。

【新規供給戸数の予測】

2016年の新規供給戸数は、首都圏で4万3,000戸、近畿圏で2万1,000戸と予測

新規供給戸数の先行指標である分譲マンションの着工戸数をみると、2015年1~11月では首都圏が前年同期比6.4%増の5万9,453戸、近畿圏では同比2.8%増の2万2,401戸と、首都圏・近畿圏共に前年同期を上回った。加えて、2015年に供給を先送りした物件が多かったこともある、首都圏で4万5,000戸程度、近畿圏で2万戸以上の供給能力は存在している。

問題は実際に供給されるかどうかであるが、2017年4月の消費税率引上げを意識して、近郊・郊外地域でも新規供給が活発になると思われ、首都圏で4万3,000戸、近畿圏で2万1,000戸と共に2015年を上回る供給が行われると判断した。



資料：長谷工総合研究所作成。

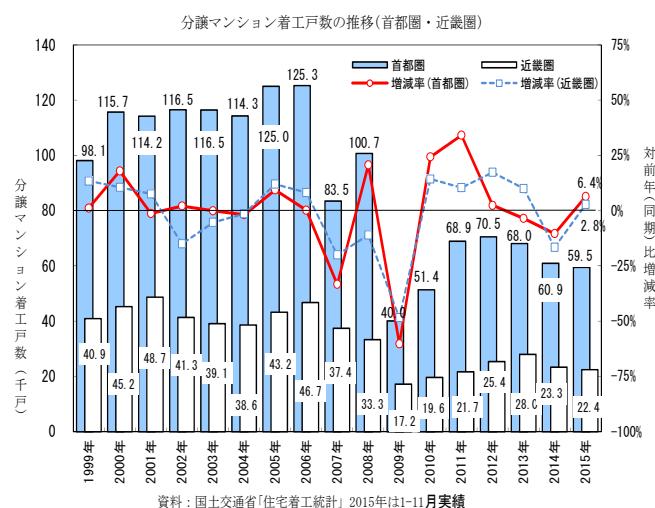
【地域別供給戸数の予測】

①首都圏市場

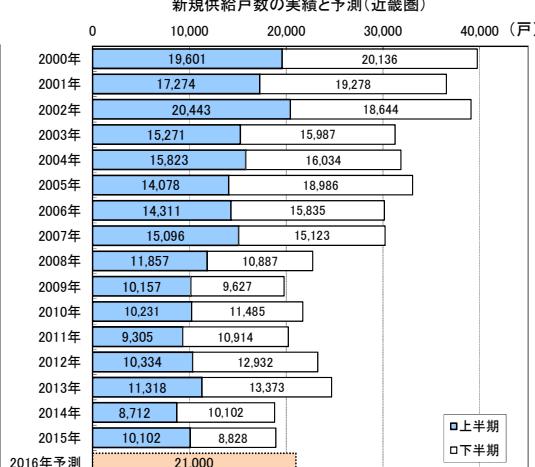
地域別では、都内23区が供給の中心であることに変化はなく、前年比1,500戸増の2万戸、神奈川県でも同比1,000戸増の9,000戸、埼玉県・千葉県もそれぞれ2015年を上回ると予測した。

②近畿圏市場

近畿圏では、大阪市内を中心に2015年に供給を先送りされた物件の供給が行われると判断し、前年比2,000戸増の2万1,000戸と予測した。



資料：国土交通省「住宅着工統計」2015年は1~11月実績



資料：長谷工総合研究所作成。

	2014年実績		2015年実績		2016年予測	
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
都内23区	20,774	46.3%	18,472	45.7%	20,000	46.5%
都下	4,425	9.9%	5,427	13.4%	5,000	11.6%
神奈川県	10,121	22.5%	7,964	19.7%	9,000	20.9%
埼玉県	4,473	10.0%	4,415	10.9%	4,500	10.5%
千葉県	5,120	11.4%	4,171	10.3%	4,500	10.5%
首都圏計	44,913	100.0%	40,449	100.0%	43,000	100.0%
						前年比増減

	2014年実績		2015年実績		2016年予測	
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
大阪市	6,229	33.1%	7,137	37.7%	7,700	36.7%
阪神間	1,360	7.2%	1,689	8.9%	2,200	10.5%
神戸市	3,277	17.4%	2,829	14.9%	2,800	13.3%
北摂	2,368	12.6%	2,632	13.9%	3,000	14.3%
東大阪	841	4.5%	765	4.0%	1,000	4.8%
南大阪	549	2.9%	301	1.6%	600	2.9%
京都市	1,957	10.4%	1,574	8.3%	1,700	8.1%
外周地域	2,233	11.9%	2,003	10.6%	2,000	9.5%
近畿圏計	18,814	100.0%	18,930	100.0%	21,000	100.0%
						前年比増減

資料：長谷工総合研究所作成

▲はマイナス、概要

【販売状況の予測】

2015年は中国経済の減速などもあって、本格的な景気回復には至らず、実質賃金・可処分所得、個人消費も低迷し、分譲マンションの販売状況も本格的な回復には至らなかった。

2016年は消費税率引き上げの影響が一巡し、物価高による実質賃金の押し下げ圧力も緩和、有効求人倍率、失業率などの雇用環境も改善していること、2016年春闘では3年連続のベースアップが実現するとみられることなど、個人消費を取り巻く環境も変化・改善する可能性が高い。

また、税制面・ローン金利など住宅取得環境は2016年も好環境が継続することに加え、2017年4月からの消費税率引上げを意識して、需要者もこれまで見送り・先送りしていた住宅・マンション購入を再開する可能性も高いと思われる。一方で、一次取得者層にとってのマンション価格は限界に近づいていることは懸念材料である。こうしたことを考慮すると、駆け込み需要の大幅増とはならないものの需要は活発になり、2016年の販売状況は2015年を上回ると予測した。

①首都圏市場

新規供給戸数	43,000戸	2015年(40,449戸)を約2,500戸上回る
総販売戸数	43,600戸	2015年(40,060戸)を約3,500戸上回る
新規供給物件	年間平均初月販売率 78%	2015年(74.5%)を上回る
	年間累計販売率 89%	2015年(86.9%)を上回る
分譲中戸数	5,800戸	2015年末(6,431戸)を約630戸下回る

②近畿圏市場

新規供給戸数	21,000戸	2015年(18,930戸)を約2,000戸上回る
総販売戸数	20,900戸	2015年(18,625戸)を約2,300戸上回る
新規供給物件	年間平均初月販売率 75%	2015年(70.8%)を上回る
	年間累計販売率 90%	2015年(88.4%)を上回る
分譲中戸数	2,500戸	2015年末(2,399戸)を約100戸上回る

マンション市場の推移と予測

●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	56,478	51,763	91.7%	(79.5)	5,347	4,972	93.0%	61,825	56,735	91.8%	5,090
2014年	44,913	39,345	87.6%	(75.1)	5,090	4,616	90.7%	50,003	43,961	87.9%	6,042
2015年	40,449	35,165	86.9%	(74.5)	6,042	4,895	81.0%	46,491	40,060	86.2%	6,431
2016年予測	43,000	38,400	89%	(78)	6,431	5,200	81%	49,431	43,600	88%	5,800

●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	24,691	22,555	91.3%	(79.6)	2,757	2,630	95.4%	27,448	25,185	91.8%	2,263
2014年	18,814	16,970	90.2%	(76.6)	2,263	2,013	89.0%	21,077	18,983	90.1%	2,094
2015年	18,930	16,741	88.4%	(70.8)	2,094	1,884	90.0%	21,024	18,625	88.6%	2,399
2016年予測	21,000	18,800	90%	(75)	2,399	2,100	88%	23,399	20,900	89%	2,500