

PRESS RELEASE

C R I 2017年2月号特集レポート 要約版

2017年1月27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 ～ 2016年の総括と2017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27日)発行の「C R I」2月号に掲載いたします。

I. 2016年市場の総括

(1) 首都圏マンション市場

| | | | |
|--------------|--------|---------|---------------------------------|
| 新規供給戸数 | 2,069件 | 35,772戸 | 前年(40,449戸)比11.6%減。2009年以来の3万戸台 |
| 総販売戸数 | | 35,043戸 | 前年(40,060戸)比12.5%減 |
| 新規物件の平均初月販売率 | | 68.8% | 前年(74.5%)より5.7ポイントダウン |
| 新規物件の累計販売率 | | 83.5% | 前年(86.9%)より3.4ポイントダウン |
| 12月末分譲中戸数 | | 7,160戸 | 2015年末(6,431戸)より729戸の増加 |
| 12月末完成在庫 | | 2,907戸 | 2015年末(2,592戸)より315戸の増加 |

1. 新規供給戸数は2,069件 3万5,772戸。慎重に供給が行われ、2009年以来の3万戸台にとどまる。

2016年の新規供給戸数は2,069件3万5,772戸、前年比11.6%減。2009年(3万6,376戸)以来で3万戸台に減少した。新規供給が低調となったのは、①第1期発売開始物件が466物件2万5,296戸と前年(494物件3万1,178戸)を大きく下回ったこと、②10戸未満の供給にとどまる小分け供給物件が2,069件のうち1,077件、構成比で52.1%と過去最多を占めたこと、③20階建以上の超高層物件による供給戸数が3,918戸と前年(7,429戸)を下回ったことなどの影響がある。

地域別の供給状況を見ると、供給能力も高く、高水準の供給を見込んでいた都内23区は前年比20.1%減の1万4,764戸となり、2008年(1万5,602戸)以来の低調な供給にとどまっている。

2. 初月販売率は68.8%、60%台に低下

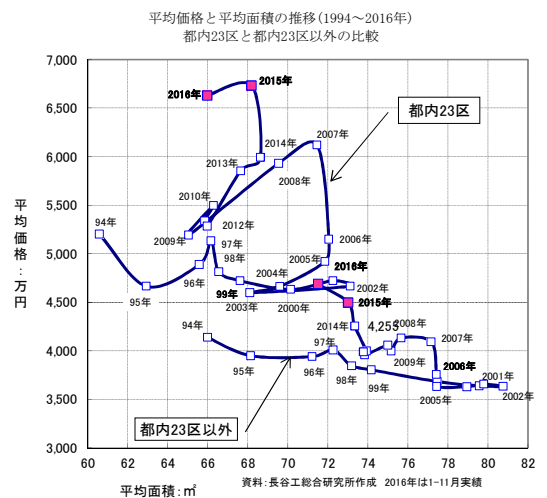
2016年年間の初月販売率は68.8%と前年(74.5%)を5.7ポイント下回った。第1期発売開始物件が少なく、2015年からの継続分譲物件が多かったことなどもあって、2009年(69.7%)以来で60%台に低下した。

また、2016年12月の供給戸数が大幅増(7,007戸・前年同月比13.2%増)となったことから、12月末の分譲中戸数は7,160戸と、2009年12月(7,386戸)以来で7,000戸を上回った。また、完成在庫は2,907戸で、2015年末より315戸増加したものの、2,000戸台で推移している。

3. 面積縮小によるグロス価格の上昇抑制の動きがみられ始める

2016年の首都圏全体の分譲単価は前年比1.8%アップの793千円/m²、平均面積は69.22m²で同比2.2%縮小し、平均価格は5,490万円と、同比0.5%ダウンとなった。分譲単価の上昇幅(前年9.6%アップ)が縮小したことに加え、平均面積の縮小もあって、平均価格は前年を下回った。

地域別にみても、分譲単価は上昇しているものの平均面積が縮小しており、面積縮小によるグロス価格の上昇抑制の動きがみられ始めている。



地域別供給状況(首都圏)

| | 2014年 | | 2015年 | | 2016年 | |
|-------|----------|----------|----------|---------|----------|-----|
| | 1-12月(戸) | 1-12月(戸) | 1-12月(戸) | 対前年比増減率 | 1-12月(戸) | 増減率 |
| 都内23区 | 20,774 | 18,472 | 14,764 | ▲20.1% | | |
| 山手エリア | 11,124 | 9,192 | 7,135 | ▲22.4% | | |
| 下町エリア | 9,650 | 9,280 | 7,629 | ▲17.8% | | |
| 都下 | 4,425 | 5,427 | 4,069 | ▲25.0% | | |
| 神奈川県 | 10,121 | 7,964 | 8,774 | 10.2% | | |
| 横浜市 | 4,590 | 3,692 | 3,920 | 6.2% | | |
| 川崎市 | 3,187 | 2,946 | 2,556 | ▲13.2% | | |
| その他 | 2,344 | 1,326 | 2,298 | 73.3% | | |
| 埼玉県 | 4,473 | 4,415 | 3,897 | ▲11.7% | | |
| さいたま市 | 1,704 | 1,340 | 1,371 | 2.3% | | |
| その他 | 2,769 | 3,075 | 2,526 | ▲17.9% | | |
| 千葉県 | 5,120 | 4,171 | 4,268 | 2.3% | | |
| 千葉市 | 1,125 | 575 | 710 | 23.5% | | |
| その他 | 3,995 | 3,596 | 3,558 | ▲1.1% | | |
| 首都圏全体 | 44,913 | 40,449 | 35,772 | ▲11.6% | | |

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/m ²) | | | 平均面積(m ²) | | |
|-------|------------|------------|-------|--------------------------|------------|-------|-----------------------|------------|-------|
| | 2015年1-12月 | 2016年1-12月 | 増減率% | 2015年1-12月 | 2016年1-12月 | 増減率% | 2015年1-12月 | 2016年1-12月 | 増減率% |
| 都内23区 | 6,732 | 6,629 | ▲1.5% | 987 | 1,005 | 1.8% | 68.18 | 65.97 | ▲3.2% |
| 山手エリア | 7,878 | 7,875 | ▲0.0% | 1,163 | 1,222 | 5.1% | 67.74 | 64.46 | ▲4.8% |
| 下町エリア | 5,598 | 5,463 | ▲2.4% | 816 | 811 | ▲0.6% | 68.61 | 67.38 | ▲1.8% |
| 都下 | 4,564 | 4,985 | 9.2% | 621 | 693 | 11.6% | 73.48 | 71.96 | ▲2.1% |
| 神奈川県 | 4,953 | 5,040 | 1.8% | 690 | 712 | 3.2% | 71.82 | 70.80 | ▲1.4% |
| 横浜市 | 5,181 | 5,125 | ▲1.1% | 719 | 725 | 0.8% | 72.02 | 70.73 | ▲1.8% |
| 川崎市 | 5,308 | 5,750 | 8.3% | 743 | 817 | 10.0% | 71.41 | 70.39 | ▲1.4% |
| その他 | 3,530 | 4,103 | 16.2% | 489 | 575 | 17.6% | 72.13 | 71.37 | ▲1.1% |
| 埼玉県 | 4,146 | 4,255 | 2.6% | 578 | 599 | 3.6% | 71.71 | 71.09 | ▲0.9% |
| さいたま市 | 5,107 | 5,064 | ▲0.8% | 718 | 711 | ▲1.0% | 71.12 | 71.19 | 0.1% |
| その他 | 3,728 | 3,815 | 2.3% | 518 | 537 | 3.7% | 71.96 | 71.03 | ▲1.3% |
| 千葉県 | 3,910 | 4,085 | 4.5% | 514 | 560 | 8.9% | 76.07 | 72.93 | ▲4.1% |
| 千葉市 | 3,807 | 3,723 | ▲2.2% | 492 | 525 | 6.7% | 77.34 | 70.90 | ▲8.3% |
| その他 | 3,927 | 4,158 | 5.9% | 518 | 567 | 9.5% | 75.86 | 73.33 | ▲3.3% |
| 首都圏全体 | 5,518 | 5,490 | ▲0.5% | 779 | 793 | 1.8% | 70.81 | 69.22 | ▲2.2% |

資料: 長谷工総合研究所作成。増減率は2016年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 | 1,103件 | 18,676戸 | 前年(18,930戸)比1.3%の減少 |
| 総販売戸数 | | 18,293戸 | 前年(18,625戸)比1.8%の減少 |
| 新規物件の平均初月販売率 | 71.9% | | 前年(70.8%)より1.1ポイントアップ |
| 新規物件の累計販売率 | 86.8% | | 前年(88.4%)より1.6ポイントダウン |
| 12月末分譲中戸数 | | 2,782戸 | 2015年末(2,399戸)より383戸の増加 |
| 12月末完成在庫 | | 802戸 | 2015年末(912戸)より110戸の減少 |

1. 新規供給戸数は1,103件 1万8,676戸。前年比1.3%減

新規供給戸数は1,103件1万8,676戸、前年比1.3%減となった。ワンルームマンションが過去最多の40物件3,429戸供給されたことから、ファミリー向け物件の供給戸数は1万5,247戸で、2015年(1万5,937戸)をさらに下回る低調な供給となった。

第1期発売開始物件は237物件1万3,794戸で前年並(218物件1万3,860戸)の供給が行われたものの、10戸未満の供給にとどまる小分け供給物件が1,103件中641件、構成比は58.1%となった。小分け供給物件の占める割合は2014年(54.9%)、2015年(59.7%)に続き、3年連続で50%を上回っている。

主要地域では大阪市、南大阪、阪神間で前年を上回った。大阪市はワンルームマンション(前年2,121戸→2,881戸)の増加もあって、2013年(8,576戸)以来で8,000戸を上回った。

2. 初月販売率は71.9%、前年比1.1ポイントアップ

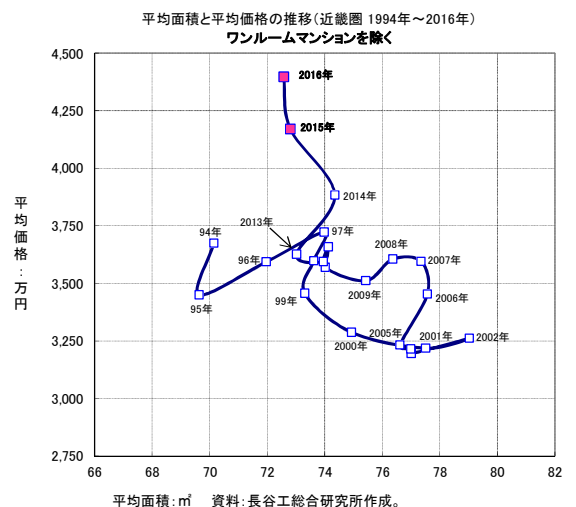
2016年年間の初月販売率は71.9%と前年(70.8%)を1.1ポイント上回った。首都圏と異なり、第1期発売開始物件が前年並みの供給が行われたこと、ワンルームマンションの初月販売率が86.9%(前年79.1%)と好調であったことも70%台を維持した要因となっている。

12月末の分譲中戸数は2,782戸で前年末(2,399戸)より383戸増となったものの、完成在庫は802戸と前年末(912戸)より110戸減少した。

3. 分譲単価・平均価格の上昇傾向が継続

2016年の近畿圏全体の分譲単価は616千円/㎡で前年比5.8%アップ、ワンルームマンションの供給増もあって平均面積は同比2.2%縮小し63.67㎡、平均価格は3,919万円と同比3.5%アップとなった。

ワンルームマンションを除いた分譲単価は前年比5.8%アップの606千円/㎡、平均面積は同比0.3%縮小し72.57㎡で、平均価格は同比5.4%アップの4,397万円に上昇した。大阪市中心部で高水準の供給となった影響があるものの、分譲単価、平均価格の上昇傾向が継続している。



地域別供給状況(近畿圏)

| | | 2014年 | 2015年 | 2016年 | |
|-------|--------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | | 1-12月 (戸) | 1-12月 (戸) | 1-12月 (戸) | 対前年比 増減率 |
| 主要地域 | 大阪市 | 6,229 | 7,137 | 8,217 | 15.1% |
| | 阪神間 | 1,360 | 1,689 | 1,719 | 1.8% |
| | 神戸市 | 3,277 | 2,829 | 1,973 | ▲30.3% |
| | 北摂 | 2,368 | 2,632 | 2,205 | ▲16.2% |
| | 東大阪 | 841 | 765 | 482 | ▲37.0% |
| | 南大阪 | 549 | 301 | 717 | 138.2% |
| | 京都市 | 1,957 | 1,574 | 1,384 | ▲12.1% |
| 外周地域 | 小計 | 2,233 | 2,003 | 1,979 | ▲1.2% |
| | 兵庫県 | 378 | 677 | 448 | ▲33.8% |
| | 京都府 | 730 | 743 | 509 | ▲31.5% |
| | 滋賀県 | 394 | 189 | 379 | 100.5% |
| | 奈良県 | 579 | 258 | 425 | 64.7% |
| | 和歌山県 | 152 | 136 | 218 | 60.3% |
| 近畿圏全体 | 18,814 | 18,930 | 18,676 | ▲1.3% | |

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス。

ワンルームマンションを除いた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(㎡) | | |
|-------|-------|----------------|----------------|----------|----------------|----------------|----------|----------------|----------------|----------|
| | | 2015年 1-12月 | 2016年 1-12月 | 増減率 % | 2015年 1-12月 | 2016年 1-12月 | 増減率 % | 2015年 1-12月 | 2016年 1-12月 | 増減率 % |
| 主要地域 | 大阪市 | 4,204 | 4,569 | 8.7% | 607 | 662 | 9.0% | 69.25 | 68.97 | ▲0.4% |
| | 阪神間 | 4,367 | 4,842 | 10.9% | 576 | 621 | 7.8% | 75.77 | 77.99 | 2.9% |
| | 神戸市 | 3,960 | 4,284 | 8.2% | 557 | 602 | 8.1% | 71.15 | 71.21 | 0.1% |
| | 北摂 | 4,253 | 4,295 | 1.0% | 560 | 564 | 0.7% | 75.94 | 76.16 | 0.3% |
| | 東大阪 | 3,509 | 3,382 | ▲3.6% | 494 | 489 | ▲1.0% | 71.11 | 69.21 | ▲2.7% |
| | 南大阪 | 3,313 | 3,298 | ▲0.4% | 426 | 436 | 2.3% | 77.82 | 75.72 | ▲2.7% |
| | 京都市 | 5,441 | 5,414 | ▲0.5% | 743 | 756 | 1.7% | 73.21 | 71.62 | ▲2.2% |
| 外周地域 | 小計 | 3,513 | 3,702 | 5.4% | 460 | 494 | 7.4% | 76.41 | 74.91 | ▲2.0% |
| | 兵庫県 | 3,580 | 3,520 | ▲1.7% | 472 | 491 | 4.0% | 75.82 | 71.73 | ▲5.4% |
| | 京都府 | 3,481 | 3,880 | 11.5% | 453 | 520 | 14.8% | 76.78 | 74.68 | ▲2.7% |
| | 滋賀県 | 3,369 | 3,455 | 2.6% | 445 | 462 | 3.8% | 75.67 | 74.77 | ▲1.2% |
| | 奈良県 | 3,806 | 4,018 | 5.6% | 482 | 514 | 6.7% | 79.00 | 78.18 | ▲1.0% |
| | 和歌山県 | 3,003 | 3,474 | 15.7% | 409 | 458 | 12.0% | 73.45 | 75.84 | 3.3% |
| 近畿圏全体 | 4,171 | 4,397 | 5.4% | 573 | 606 | 5.8% | 72.80 | 72.57 | ▲0.3% | |

資料:長谷工総合研究所作成。増減率は2016年実績の前年実績に対する増減率 ▲はマイナス

Ⅱ.2017年市場の予測

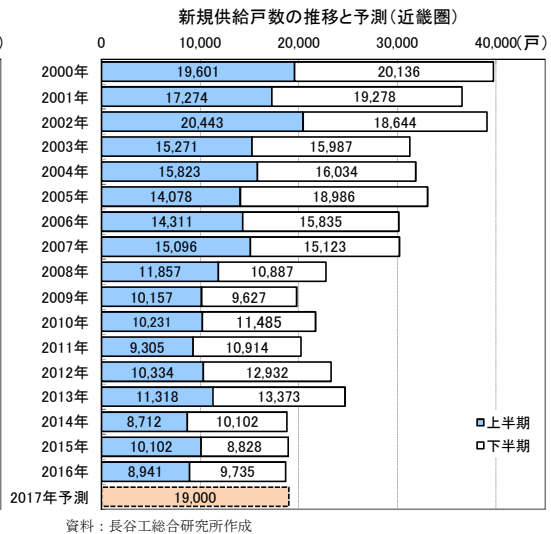
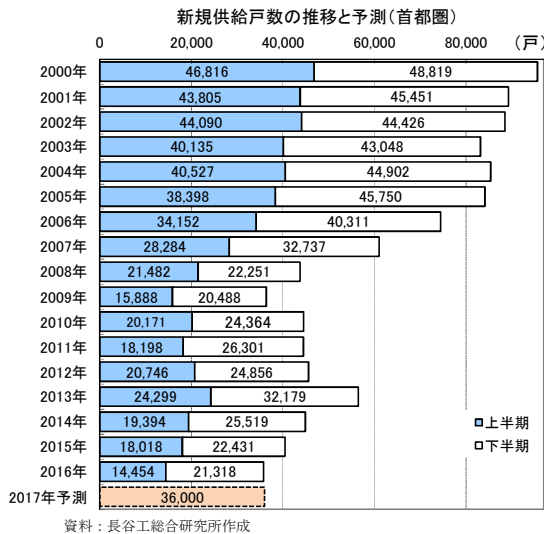
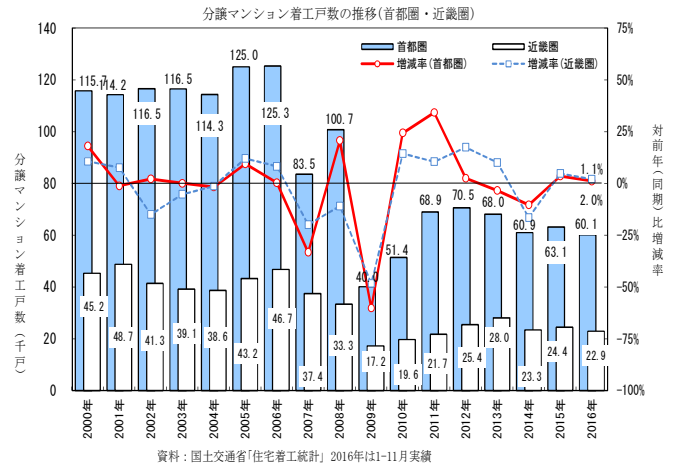
分譲マンションの着工戸数からみた供給材料などをみると、2017年も首都圏で4万戸以上、近畿圏でも2万戸以上の供給材料が存在する状況に変化はない。2016年の供給状況を見ると、市況をみながら慎重に供給が行われており、2017年もこの傾向が継続すると判断した。一方、需要者サイドでは、景気や個人消費の回復に対する期待が高まっていること、税制・住宅ローン金利などの住宅取得環境は好環境が続くことから、需要者の購入マインドも緩やかに改善し、販売状況も緩やかに改善に転じると予測した。

【新規供給戸数の予測】

2017年の新規供給戸数は、首都圏で3万6,000戸、近畿圏で1万9,000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、2016年1～11月では首都圏が前年同期比1.1%増の6万119戸、近畿圏でも同比2.0%増の2万2,859戸と、首都圏・近畿圏共に前年同期を上回った。また、供給予定物件をみても、首都圏では供給時期が先送りされた物件もあることから、2017年も首都圏で4万戸以上、近畿圏で2万戸以上の供給材料が存在する状況は継続している。

問題は実際に供給されるかどうかであるが、2017年も2016年と同様、慎重に供給を行う傾向が続くと判断し、首都圏で3万6,000戸、近畿圏で1万9,000戸と共に2016年並みの供給にとどまると予測した。



【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、2016年を上回る1万5,500戸の見通し。神奈川県は同比300戸減の8,500戸、埼玉県・千葉県でもそれぞれ4,000戸程度と予測した。

| | 2015年 | | 2016年 | | 2017年予測 | | 前年比増減 |
|-------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|-------|
| | 戸数 | 構成比 | 戸数 | 構成比 | 戸数 | 構成比 | |
| 都内23区 | 18,472 | 45.7% | 14,764 | 41.3% | 15,500 | 43.1% | 700 |
| 都下 | 5,427 | 13.4% | 4,069 | 11.4% | 4,000 | 11.1% | ▲100 |
| 神奈川 | 7,964 | 19.7% | 8,774 | 24.5% | 8,500 | 23.6% | ▲300 |
| 埼玉 | 4,415 | 10.9% | 3,897 | 10.9% | 4,000 | 11.1% | 100 |
| 千葉 | 4,171 | 10.3% | 4,268 | 11.9% | 4,000 | 11.1% | ▲300 |
| 首都圏計 | 40,449 | 100.0% | 35,772 | 100.0% | 36,000 | 100.0% | 200 |

② 近畿圏市場

大阪市は2016年並みの8,300戸と、高水準の供給が継続する見通し。神戸市、北摂でも大型物件の供給が予定されていることから、2016年並みの供給が行われると予測した。

| | 2015年 | | 2016年 | | 2017年予測 | | 前年比増減 |
|------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|-------|
| | 戸数 | 構成比 | 戸数 | 構成比 | 戸数 | 構成比 | |
| 大阪市 | 7,137 | 37.7% | 8,217 | 44.0% | 8,300 | 43.7% | 100 |
| 阪神間 | 1,689 | 8.9% | 1,719 | 9.2% | 1,800 | 9.5% | 100 |
| 神戸市 | 2,829 | 14.9% | 1,973 | 10.6% | 2,000 | 10.5% | 0 |
| 北摂 | 2,632 | 13.9% | 2,205 | 11.8% | 2,200 | 11.6% | 0 |
| 東大阪 | 765 | 4.0% | 482 | 2.6% | 500 | 2.6% | 0 |
| 南大阪 | 301 | 1.6% | 717 | 3.8% | 700 | 3.7% | 0 |
| 京都市 | 1,574 | 8.3% | 1,384 | 7.4% | 1,400 | 7.4% | 0 |
| 外周地域 | 2,003 | 10.6% | 1,979 | 10.6% | 2,100 | 11.1% | 100 |
| 近畿圏計 | 18,930 | 100.0% | 18,676 | 100.0% | 19,000 | 100.0% | 300 |

資料：長谷工総合研究所作成 ▲はマイナス、概数

【販売状況の予測】

2017年の住宅購入環境をみると、超低金利・優遇税制など、住宅取得環境は依然として好環境が継続している。また、景気や個人消費回復に対する期待も高まっていること、日銀のマイナス金利政策はしばらく継続すると思われるが、今後、長期金利が上昇しやすい状況に変化する可能性もあることなどから、需要者の購入マインドも緩やかに回復すると思われる。

販売状況については、希少性の高い物件の販売は好調に推移することに加え、分譲価格もこれまでの上昇基調から面積縮小によるグロス価格抑制の動きがみられ、また、近郊・郊外地域を中心に価格調整が行われた物件の供給も行われ始めると考えられることから、緩やかに回復に転じると判断した。

また、現時点における住宅取得環境は好環境であることを積極的にアピールすることによって、需要者の購入マインドを積極的に喚起することも重要である。

①首都圏市場

| | | | |
|--------|-----------|---------------------------|------------------|
| 新規供給戸数 | 36,000戸 | 2016年(35,772戸)並みで推移 | |
| 総販売戸数 | 36,700戸 | 2016年(35,043戸)を約1,600戸上回る | |
| 新規供給物件 | 年間平均初月販売率 | 72% | 2016年(68.8%)を上回る |
| | 年間累計販売率 | 86% | 2016年(83.5%)を上回る |
| 分譲中戸数 | 6,500戸 | 2016年末(7,160戸)を約600戸下回る | |

②近畿圏市場

| | | | |
|--------|-----------|-------------------------|------------------|
| 新規供給戸数 | 19,000戸 | 2016年(18,676戸)並みで推移 | |
| 総販売戸数 | 19,100戸 | 2016年(18,293戸)を約800戸上回る | |
| 新規供給物件 | 年間平均初月販売率 | 73% | 2016年(71.9%)を上回る |
| | 年間累計販売率 | 88% | 2016年(86.8%)を上回る |
| 分譲中戸数 | 2,700戸 | 2016年末(2,782戸)並みで推移 | |

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 | |
| 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 | 35,772 | 29,873 | 83.5% | (68.8) | 6,431 | 5,170 | 80.4% | 42,203 | 35,043 | 83.0% | 7,160 |
| 2017年予測 | 36,000 | 31,000 | 86% | (72) | 7,160 | 5,700 | 80% | 43,160 | 36,700 | 85% | 6,500 |

●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 | |
| 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 | 18,676 | 16,202 | 86.8% | (71.9) | 2,399 | 2,091 | 87.2% | 21,075 | 18,293 | 86.8% | 2,782 |
| 2017年予測 | 19,000 | 16,800 | 88% | (73) | 2,782 | 2,300 | 83% | 21,782 | 19,100 | 88% | 2,700 |

資料：長谷工総合研究所作成

※販売率は年間累計販売率、初月は年間平均初月販売率