

PRESS RELEASE

C R I 2018年8月号特集レポート 要約版

2018年7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

～ 2018年上半年期の総括と下半期の見通し ～

株式会社長谷工総合研究所では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、7月27日発行の「C R I」8月号に掲載しています。

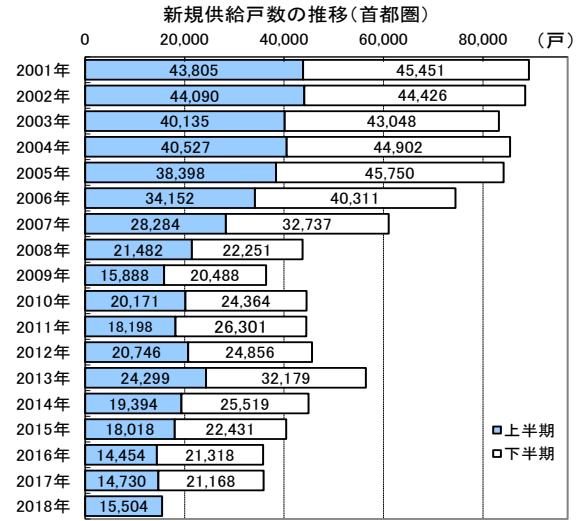
I. 2018年上半年市場の総括

(1)首都圏マンション市場

新規供給戸数	1,093戸	15,504戸	前年同期比5.3%増。3年ぶりに15,000戸を上回る
総販売戸数		16,242戸	前年同期比3.6%の増加
新規物件の平均初月販売率	66.7%		前年同期(67.3%)より0.6ポイントダウン
新規物件の累計販売率	78.5%		前年同期(77.0%)より1.5ポイントアップ
6月末分譲中戸数		6,368戸	2017年末(7,016戸)より738戸の減少
6月末完成在庫		3,189戸	2017年末(2,715戸)より474戸の増加

1. 新規供給戸数は1,093戸1万5,504戸。上半期としては3年ぶりに1万5,000戸を上回る

- ・2018年上半年の新規供給戸数は1,093戸1万5,504戸、前年同期比5.3%増となり、3年ぶりに1万5,000戸を上回った。
- ・2018年上半年の第1期発売開始物件は171物件8,078戸と前年同期(167物件7,442戸)を上回ったものの、1回当たりの供給戸数が10戸未満にとどまる小分け供給物件が1,093件中684件と前年同期(606件)を上回った。また、構成比も62.6%と初めて60%を上回るなど、新規供給戸数の本格的な回復という状況には至っていない。
- ・地域別の供給状況をみると、都内23区山手エリア、横浜市、その他埼玉、その他千葉では前年同期を大きく上回った。山手エリアでは中央区(前年同期382戸→702戸)、横浜市では「ザ・タワー横浜北仲」が供給された中区(同16戸→395戸)、その他埼玉では川口市(同115戸→217戸)、その他千葉では習志野市(同53戸→610戸)などで大幅増となっている。



資料：長谷工総合研究所作成。2018年は1-6月実績

2. 初月販売率は3年連続で70%を下回るもの、在庫の減少傾向が継続

- ・2018年上半年の初月販売率は66.7%で、上半期としては3年連続で70%を下回った。その一方で、在庫物件の販売は順調で、2017年12月末には7,106戸に増加した分譲中戸数は6月末には6,368戸と738戸減少した。また、完成在庫も2・3月竣工物件が多かったこともあって、3月末に3,376戸、4月末に3,435戸に増加したが、5月以降は減少に転じ、6月末は3,189戸に減少している。

3. 郊外地域では分譲単価、平均価格の上昇傾向が継続

- ・2018年上半年における首都圏全体の分譲単価は前年比1.9%アップの875千円/m²となったものの、平均面積が68.17m²と同0.9%縮小したことから、平均価格は5,962万円、同0.9%アップにとどまった。
- ・都内23区以外(都下～千葉)の分譲単価は前年比1.2%アップの701千円/m²、1991年(789千円/m²)以来で700千円/m²を上回り、平均価格も同1.3%アップの5,022万円と1991年(5,279万円)以来で、5,000万円を上回った。郊外地域でも超高層物件などの供給が行われたこともあって、分譲単価・平均価格共に前年を上回った。

地域別供給状況(首都圏)

	2017年		2018年		対前年同期比増減率
	1-6月 (戸)	7-12月 (戸)	1-6月 (戸)	7-12月 (戸)	
都内23区	7,008	9,009	7,155	9,216	2.1%
山手エリア	3,107	4,461	3,743	5,100	20.5%
下町エリア	3,901	4,548	3,412	4,783	▲12.5%
都下	2,154	1,862	1,635	1,862	▲24.1%
神奈川県	2,832	5,708	3,008	6,200	6.2%
横浜市	974	3,056	1,331	2,700	36.7%
川崎市	1,058	903	791	1,058	▲25.2%
その他	800	1,749	886	1,000	10.8%
埼玉県	1,432	2,524	1,676	2,524	17.0%
さいたま市	474	1,033	518	1,033	9.3%
その他	958	1,491	1,158	1,491	20.9%
千葉県	1,304	2,065	2,030	2,065	55.7%
千葉市	283	842	236	842	▲16.6%
その他	1,021	1,223	1,794	1,223	75.7%
首都圏全体	14,730	21,168	15,504	21,168	5.3%

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)		
	2017年 1-12月 1-6月	2018年 1-12月 1-6月	増減率 %	2017年 1-12月 1-6月	2018年 1-12月 1-6月	増減率 %	2017年 1-12月 1-6月	2018年 1-12月 1-6月	増減率 %
都内23区	7,089	7,059	▲0.4%	1,083	1,100	1.6%	65.46	64.17	▲2.0%
山手エリア	8,523	8,381	▲1.7%	1,307	1,319	0.9%	65.20	63.56	▲2.5%
下町エリア	5,804	5,608	▲3.4%	884	865	▲2.1%	65.69	64.85	▲1.3%
都下	5,054	5,246	3.8%	712	744	4.5%	70.97	70.49	▲0.7%
神奈川県	5,524	5,665	2.6%	771	792	2.7%	71.62	71.52	▲0.1%
横浜市	6,403	6,416	0.2%	889	899	1.1%	72.04	71.39	▲0.9%
川崎市	5,354	5,059	▲5.5%	752	717	▲4.7%	71.23	70.59	▲0.9%
その他	4,265	5,077	19.0%	599	700	16.9%	71.26	72.56	1.8%
埼玉県	4,365	4,286	▲1.8%	611	612	0.2%	71.46	69.99	▲2.1%
さいたま市	5,097	4,491	▲11.9%	723	666	▲7.9%	70.51	67.46	▲4.3%
その他	3,915	4,194	7.1%	543	590	8.7%	72.04	71.13	▲1.3%
千葉県	4,099	4,497	9.7%	570	608	6.7%	71.92	73.92	2.8%
千葉市	4,194	4,613	10.0%	583	598	2.6%	71.88	77.10	7.3%
その他	4,052	4,482	10.6%	563	610	8.3%	71.94	73.50	2.2%
首都圏全体	5,908	5,962	0.9%	859	875	1.9%	68.81	68.17	▲0.9%

資料：株式会社長谷工総合研究所作成。▲はマイナス。増減率は2018年1-6月実績に対する増減率

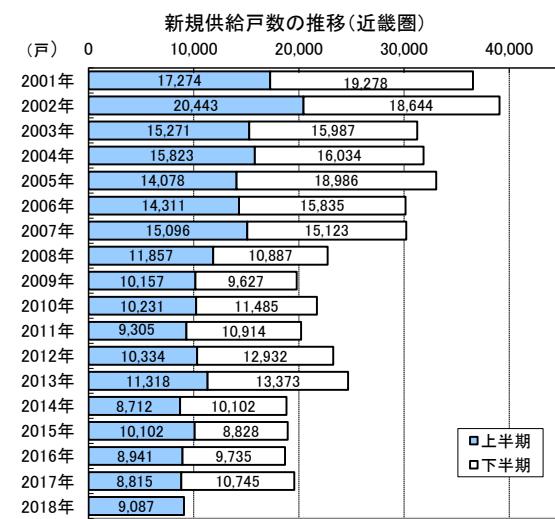
※地域区分について ①山手エリア：港・中央・千代田・渋谷・新宿・文京・目黒・世田谷・豊島・杉並・中野・練馬
②下町エリア：台東・墨田・江東・足立・葛飾・江戸川・品川・大田・北・荒川・板橋

(2)近畿圏マンション市場

新規供給戸数	615戸	9,087戸	前年同期比3.1%増。3年ぶりに前年同期を上回る
総販売戸数		9,328戸	前年同期比1.0%の減少
新規物件の平均初月販売率	74.1%		前年同期(76.9%)より2.8ポイントダウン
新規物件の累計販売率	84.2%		前年同期(87.0%)より2.8ポイントダウン
6月末分譲中戸数		2,298戸	2017年末(2,539戸)より241戸の減少
6月末完成在庫		842戸	2017年末(1,025戸)より183戸の減少

1.新規供給戸数は615戸 9,087戸。前年同期比3.1%増。3年ぶりに前年同期を上回る

- 2018年上半年の新規供給戸数は615戸9,087戸、前年同期比3.1%増となり、3年ぶりに前年同期を上回り、かつ3年ぶりに9,000戸台を上回った。また、ワンルームマンションの供給戸数は32物件2,776戸と前年同期(31物件2,311戸)をさらに上回り、上半期としての最多戸数となった。
- 近畿圏でも首都圏と同様、10戸未満の供給にとどまる小分け供給物件が供給の中心で、2018年上半年も615戸中392件、構成比では63.7%を占め、2年連続で60%を上回った。
- 地域別の供給状況をみると、主要地域においては大阪市、阪神間、京都市で前年同期を下回った。大阪市では北区(前年同期1,129戸→377戸)、京都市では右京区(同238戸→63戸)、伏見区(同201戸→85戸)で大幅減となっている。一方、神戸市では中央区で大規模物件、超高層物件の供給が行われたことなどもあって、前年同期比2.2倍となっている。



資料:長谷工総合研究所作成。2018年は1~6月実績

2.初月販売率は74.1%と70%台を維持し、在庫も低水準で推移

- 2018年上半年の初月販売率は74.1%、前年(76.1%)を2.0ポイント下回ったものの、70%台で推移した。ワンルームマンションを除いた初月販売率も69.8%と前年(71.7%)を下回ったものの、順調に推移している。
- また、6月末の分譲中戸数は2,298戸で、前年末(2,539戸)より241戸減少した。一方、完成在庫は3月末に1,048戸、4月末に1,036戸と1,000戸を上回ったが、5月以降は減少に転じ、6月末には842戸に減少している。

3.ワンルームマンションを除く平均価格は4,569万円に上昇

- 近畿圏全体の2018年上半年における分譲単価は前年比2.4%アップの645千円/m²、平均面積はワンルームマンションの供給増もあって、58.38m²と同4.1%縮小したことから、平均価格は同1.9%ダウンの3,763万円となった。ワンルームマンションを除くと、分譲単価は前年比1.1%アップの624千円/m²、平均面積は73.24m²で同1.8%拡大したことから、平均価格も同2.8%アップの4,569万円に上昇した。平均価格は1992年(4,493万円)を上回り、1991年(5,860万円)以来で、4,500万円を上回った。
- 地域別の分譲単価をみると、京都市・大阪市を除いて前年を上回ったが、南大阪では前年比14.7%アップの522千円/m²、平均価格も同12.1%アップの3,862万円に上昇している。高石市で駅直結の再開発物件が供給された影響が大きくなっている。

地域別供給状況(近畿圏)

		2017年		対前年同期比増減率
		1~6月(戸)	7~12月(戸)	
主要地域	大阪市	4,444	5,038	3,861 ▲13.1%
	阪神間	551	877	447 ▲18.9%
	神戸市	707	1,040	1,568 121.8%
	北摂	1,070	1,152	1,207 12.8%
	東大阪	223	445	328 47.1%
	南大阪	425	300	557 31.1%
	京都市	751	469	485 ▲35.4%
小計		644	1,424	634 ▲1.6%
外周地域	兵庫県	129	360	183 41.9%
	京都府	149	100	64 ▲57.0%
	滋賀県	139	798	213 53.2%
	奈良県	130	23	152 16.9%
	和歌山県	97	143	22 ▲77.3%
	近畿圏全体	8,815	10,745	9,087 3.1%

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/m ²)			平均面積(m ²)		
		2017年1~12月	2018年1~6月	増減率%	2017年1~12月	2018年1~6月	増減率%	2017年1~12月	2018年1~6月	増減率%
主要地域	大阪市	4,869	4,914	0.9%	714	708	▲0.9%	68.18	69.45	1.9%
	阪神間	4,622	5,249	13.6%	611	660	8.1%	75.68	79.52	5.1%
	神戸市	4,787	5,193	8.5%	639	672	5.2%	74.98	77.22	3.0%
	北摂	4,205	4,367	3.9%	566	592	4.7%	74.33	73.76	▲0.8%
	東大阪	3,571	3,756	5.2%	505	526	4.1%	70.66	71.38	1.0%
	南大阪	3,445	3,862	12.1%	455	522	14.7%	75.70	73.96	▲2.3%
	京都市	4,525	4,298	▲5.0%	640	585	▲8.6%	70.72	73.50	3.9%
小計		3,806	3,913	2.8%	508	519	2.2%	74.97	75.43	0.6%
外周地域	兵庫県	3,443	4,136	20.1%	471	554	17.5%	73.02	74.69	2.3%
	京都府	4,021	4,978	23.8%	542	644	18.8%	74.20	77.30	4.2%
	滋賀県	4,005	3,474	▲13.2%	530	471	▲11.1%	75.57	73.87	▲2.2%
	奈良県	3,783	3,876	2.5%	484	503	4.0%	78.21	77.07	▲1.5%
	和歌山県	3,563	3,464	▲2.8%	473	432	▲8.6%	75.37	80.27	6.5%
	近畿圏全体	4,443	4,569	2.8%	617	624	1.1%	71.91	73.24	1.8%

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2018年1~6月の前年実績に対する増減率 ▲はマイナス

II. 下半期市場の見通し(年初予測の見直し)について

【新規供給戸数：年初予測通りの首都圏3万8,000戸、近畿圏1万9,000戸の供給が行われる】

首都圏、近畿圏共に供給材料は整っており、年初予測でみたように、首都圏で4万戸程度、近畿圏で2万戸程度の供給が可能な状況に変化はない。上半期の供給・販売状況をみると、小分け物件が供給の中心となっているものの、第1期発売開始物件は首都圏・近畿圏共に前年同期を上回り、順調に供給が行われている。下半期は首都圏で前年同期(2万1,168戸)を若干上回る2万3,000戸、近畿圏でも前年同期(1万745戸)並の1万戸程度の供給が行われ、2018年年間では年初予測通りの首都圏3万8,000戸、近畿圏1万9,000戸の供給が行われると判断した。

【販売状況：下半期も在庫物件の販売が順調に推移し、初月販売率も改善に向かう】

首都圏における上半期の初月販売率は66.7%と、上半期としては3年連続で70%を下回ったものの、じっくり時間をかけて販売する傾向が強まっていることもあって、在庫販売は順調に推移している。再開発物件をはじめとした希少性の高い物件などは高額であっても販売好調という傾向は継続している。下半期も大規模物件・再開発物件の発売が予定されていることから、初月販売率も徐々に改善していくと思われる。

一方、近畿圏では上半期の初月販売率は74.1%と70%台を維持し、順調に推移しており、下半期の販売状況も順調に推移すると判断した。

【首都圏での市場動向】

新規供給戸数	38,000戸	年初予測(38,000戸)を変更せず
総販売戸数	38,300戸	年初予測(38,400戸)を下方修正
新規供給物件	年間平均初月販売率 69%	年初予測(70%)を1ポイントダウン
	年間累計販売率 85%	年初予測(85%)を変更せず
分譲中戸数	6,800戸	年初予測(6,700戸)を上方修正

【近畿圏での市場動向】

新規供給戸数	19,000戸	年初予測(19,000戸)を変更せず
総販売戸数	19,250戸	年初予測(19,150戸)を上方修正
新規供給物件	年間平均初月販売率 77%	年初予測(77%)を変更せず
	年間累計販売率 89%	年初予測(89%)を変更せず
分譲中戸数	2,300戸	年初予測(2,400戸)を下方修正

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	
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	35,898	29,858	83.2%	(68.1)	7,160	6,094	85.1%	43,058	35,952	83.5%	7,106
2018年年初予測	38,000	32,500	86%	(70)	7,106	5,900	83%	45,106	38,400	85%	6,700
上半期実績	15,504	12,165	78.5%	(66.7)	7,106	4,077	57.4%	22,610	16,242	71.8%	6,368
2018年見直予測	38,000	32,100	84%	(69)	7,106	6,200	87%	45,106	38,300	85%	6,800

●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	
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	19,560	17,433	89.1%	(76.1)	2,782	2,370	85.2%	22,342	19,803	88.6%	2,539
2018年年初予測	19,000	17,000	89%	(77)	2,539	2,150	85%	21,539	19,150	89%	2,400
1-6月実績	9,087	7,652	84.2%	(74.1)	2,539	1,676	66.0%	11,626	9,328	80.2%	2,298
2018年見直予測	19,000	17,000	89%	(77)	2,539	2,250	89%	21,539	19,250	89%	2,300

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