

PRESS RELEASE

C R I 2019年2月号特集レポート 要約版

2019年1月30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年市場の総括と2019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30日)発行の「C R I」2月号に掲載いたします。

I. 2018年市場の総括

(1) 首都圏マンション市場

新規供給戸数	2,355件	37,132戸	前年(35,898戸)比3.4%増。2年連続で前年を上回る
総販売戸数		34,686戸	前年(35,952戸)比3.5%減
新規物件の平均初月販売率	62.1%		前年(68.1%)より6.0ポイントダウン
新規物件の累計販売率	77.5%		前年(83.2%)より5.7ポイントダウン
12月末分譲中戸数		9,552戸	2017年末(7,106戸)より2,446戸の増加
12月末完成在庫		3,967戸	2017年末(2,715戸)より1,252戸の増加

1. 新規供給戸数は2,355件 3万7,132戸。2年連続で前年を上回る

2018年の新規供給戸数は2,355件3万7,132戸、前年比3.4%増となり、2年連続で前年を上回った。新規供給物件の特徴をみると、10戸未満の供給にとどまる小分け供給物件が2,355件のうち1,451件、新規供給件数に占める割合は61.6%と初めて60%を上回った。また、第1期発売開始物件も393物件2万3,744戸と前年(421物件2万4,203戸)を下回るなど、2018年も慎重に供給が行われる傾向が続いている。

地域別の供給状況を見ると、都内23区・都下・神奈川では前年を下回ったものの、埼玉・千葉では前年を上回っている。2018年は郊外・近郊地域での供給戸数が回復している。

2. 初月販売率は62.1%、販売手法の変化などもあって3年連続で70%を下回る

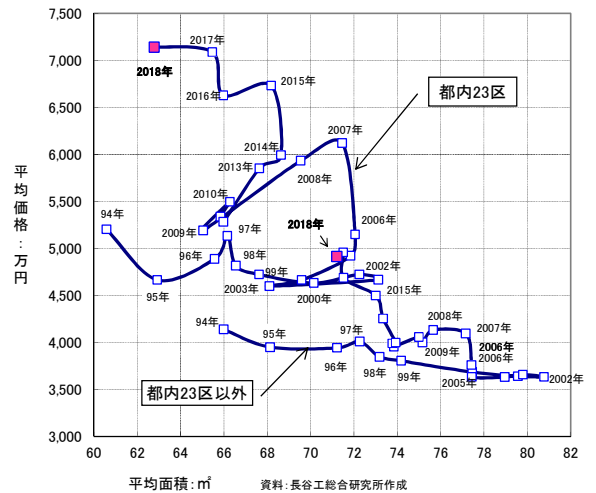
2018年年間の初月販売率は62.1%と前年(68.1%)を6.0ポイント下回った。第1期発売開始物件が少ないこと、小分け供給物件が供給の中心となるなど、販売手法の変化もあって、3年連続で70%を下回った。また、12月の新規供給戸数が大幅増(7,574戸・前年同月比15.2%増)となったことから、12月末の分譲中戸数は9,552戸と、2009年2月(9,819戸)以来で9,000戸を上回り、完成在庫も3,967戸に増加している。

3. 面積縮小によるグロス価格抑制の動きがみられる

2018年の首都圏全体の分譲単価は前年比1.2%アップの869千円/㎡に上昇したものの、平均面積が67.59㎡に縮小したことから平均価格は5,871万円と、同0.6%低下した。面積縮小によるグロス価格抑制の動きがみられた。

価格帯別の供給戸数を見ると、4,000万円未満の供給戸数は8,698戸、新規供給戸数全体に占める割合は23.4%と共に前年(7,709戸・21.5%)を上回った。その一方で1億円以上の住戸は1,800戸と前年(1,928戸)を下回ったものの、高水準の供給が継続している。

平均価格と平均面積の推移(1994~2018年)
都内23区と都内23区以外の比較



地域別供給状況(首都圏)

	2016年		2017年		2018年	
	1-12月(戸)	1-12月(戸)	1-12月(戸)	1-12月(戸)	対前年比増減率	
都内23区	14,764	16,017	15,957	▲0.4%		
山手エリア	7,135	7,568	8,383	10.8%		
下町エリア	7,629	8,449	7,574	▲10.4%		
都下	4,069	4,016	3,666	▲8.7%		
神奈川県	8,774	8,540	8,212	▲3.8%		
横浜市	3,920	4,030	3,734	▲7.3%		
川崎市	2,556	1,961	1,787	▲8.9%		
その他	2,298	2,549	2,691	5.6%		
埼玉県	3,897	3,956	4,294	8.5%		
さいたま市	1,371	1,507	1,227	▲18.6%		
その他	2,526	2,449	3,067	25.2%		
千葉県	4,268	3,369	5,003	48.5%		
千葉市	710	1,125	755	▲32.9%		
その他	3,558	2,244	4,248	89.3%		
首都圏全体	35,772	35,898	37,132	3.4%		

資料: 榊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/㎡)			平均面積(㎡)		
	2017年	2018年	増減率	2017年	2018年	増減率	2017年	2018年	増減率
	1-12月	1-12月	%	1-12月	1-12月	%	1-12月	1-12月	%
都内23区	7,089	7,142	0.7%	1,083	1,137	5.0%	65.46	62.78	▲4.1%
山手エリア	8,523	8,435	▲1.0%	1,307	1,343	2.8%	65.20	62.81	▲3.7%
下町エリア	5,804	5,710	▲1.6%	884	910	2.9%	65.69	62.76	▲4.5%
都下	5,054	5,235	3.6%	712	745	4.6%	70.97	70.28	▲1.0%
神奈川県	5,524	5,457	▲1.2%	771	769	▲0.3%	71.62	71.00	▲0.9%
横浜市	6,403	6,001	▲6.3%	889	841	▲5.4%	72.04	71.36	▲0.9%
川崎市	5,354	5,351	▲0.1%	752	775	3.1%	71.23	69.01	▲3.1%
その他	4,265	4,773	11.9%	598	665	11.2%	71.26	71.82	0.8%
埼玉県	4,365	4,305	▲1.4%	611	619	1.3%	71.46	69.55	▲2.7%
さいたま市	5,097	4,617	▲9.4%	723	690	▲4.6%	70.51	66.89	▲5.1%
その他	3,915	4,180	6.8%	543	592	9.0%	72.04	70.61	▲2.0%
千葉県	4,099	4,306	5.1%	570	585	2.6%	71.92	73.64	2.4%
千葉市	4,194	4,156	▲0.9%	583	566	▲2.9%	71.88	73.41	2.1%
その他	4,052	4,332	6.9%	563	588	4.4%	71.94	73.68	2.4%
首都圏全体	5,908	5,871	▲0.6%	859	869	1.2%	68.81	67.59	▲1.8%

資料: 榊長谷工総合研究所作成。増減率は2018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	1,291件	20,958戸	前年(19,560戸)比7.1%増、5年ぶりに2万戸台
総販売戸数		20,590戸	前年(19,803戸)比4.0%増
新規物件の平均初月販売率		74.5%	前年(76.1%)より1.6ポイントダウン
新規物件の累計販売率		88.1%	前年(89.1%)より1.0ポイントダウン
12月末分譲中戸数		2,907戸	2017年末(2,539戸)より368戸の増加
12月末完成在庫		1,086戸	2017年末(1,025戸)より61戸の増加

1. 新規供給戸数は1,291件 2万958戸。2013年以来で2万戸を上回る

新規供給戸数は1,291件2万958戸、前年比7.1%増となり、2013年(2万4,691戸)以来で2万戸を上回った。近畿圏ではワンルームマンションの高水準の供給が継続し、2018年も75物件6,150戸と、前年(56物件4,453戸)を大きく上回る過去最大の供給が行われたことも、新規供給戸数が2万戸を上回った一因である。

また、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中心で、2018年も1,291件中810件、構成比は62.7%を占め、2年連続で60%を上回っている。

地域別では、神戸市・北摂・東大阪・南大阪で大幅増となったものの、大阪市では前年を下回っている。

2. 初月販売率は74.5%、70%台を維持

2018年年間の初月販売率は74.5%と前年(76.1%)を1.6ポイント下回ったものの、70%は上回った。ワンルームマンションを除いたファミリー向け物件の初月販売率は69.5%と前年(71.7%)を下回ったものの2016年(68.5%)を上回っており、順調に推移しているといえる。

その結果、新規供給戸数が2万戸を上回ったものの12月末の分譲中戸数は2,907戸で前年末(2,539戸)より368戸増、完成在庫も1,086戸と前年末(1,025戸)より61戸増にとどまっている。

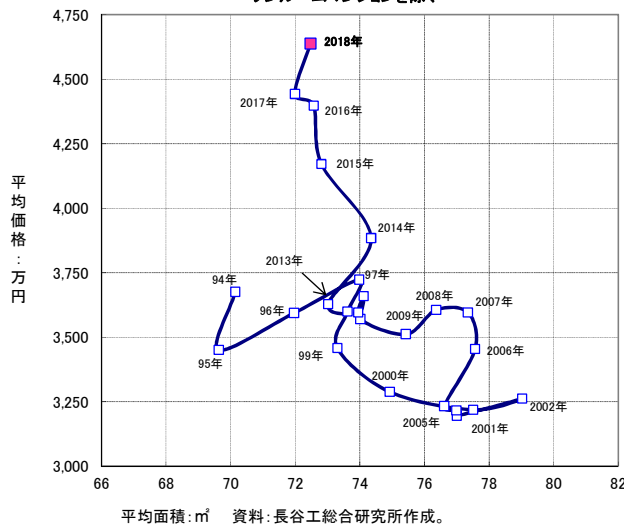
3. 分譲単価・平均価格の上昇傾向は継続

2018年の近畿圏全体の分譲単価は659千円/㎡で前年比4.6%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が58.37㎡と同4.1%縮小したことから、平均価格は3,844万円と同0.2%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3.7%アップの640千円/㎡、平均面積は同0.7%拡大し72.47㎡となり、平均価格は同4.4%アップの4,638万円と、分譲単価、平均価格の上昇傾向が継続している。

また、ワンルームマンションを除いた価格帯別の供給戸数をみると、3,000万円未満が1,092戸(前年1,626戸)、3,000万円台が5,598戸(同5,935戸)とそれぞれ前年を下回っており、一次取得者層向け住戸の減少傾向が継続している。

平均面積と平均価格の推移(近畿圏 1994年~2018年)
ワンルームマンションを除く



地域別供給状況(近畿圏)

	2016年		2017年		2018年	
	1-12月(戸)	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	8,217	9,482	9,222	▲2.7%	
	阪神間	1,719	1,428	1,512	5.9%	
	神戸市	1,973	1,747	2,465	41.1%	
	北摂	2,205	2,222	2,649	19.2%	
	東大阪	482	668	922	38.0%	
	南大阪	717	725	1,089	50.2%	
	京都市	1,384	1,220	1,277	4.7%	
小計	1,979	2,068	1,822	▲11.9%		
外周地域	兵庫県	448	489	575	17.6%	
	京都府	509	249	64	▲74.3%	
	滋賀県	379	937	808	▲13.8%	
	奈良県	425	153	301	96.7%	
	和歌山県	218	240	74	▲69.2%	
近畿圏全体	18,676	19,560	20,958	7.1%		

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(㎡)		
		2017年		増減率	2017年		増減率	2017年		増減率
		1-12月	1-12月		1-12月	1-12月		1-12月	1-12月	
主要地域	大阪市	4,869	5,252	7.9%	714	763	6.9%	68.18	68.79	0.9%
	阪神間	4,622	4,708	1.9%	611	618	1.1%	75.68	76.13	0.6%
	神戸市	4,787	5,016	4.8%	639	673	5.3%	74.98	74.59	▲0.5%
	北摂	4,205	4,475	6.4%	566	605	6.9%	74.33	73.96	▲0.5%
	東大阪	3,571	3,751	5.0%	505	524	3.8%	70.66	71.60	1.3%
	南大阪	3,445	3,903	13.3%	455	526	15.6%	75.70	74.25	▲1.9%
	京都市	4,525	4,517	▲0.2%	640	632	▲1.3%	70.72	71.45	1.0%
小計	3,806	3,911	2.8%	508	524	3.1%	74.97	74.63	▲0.5%	
外周地域	兵庫県	3,443	3,666	6.5%	471	500	6.2%	73.02	73.37	0.5%
	京都府	4,021	4,978	23.8%	542	644	18.8%	74.20	77.30	4.2%
	滋賀県	4,005	4,084	2.0%	530	537	1.3%	75.57	76.09	0.7%
	奈良県	3,783	3,704	▲2.1%	484	511	5.6%	78.21	72.54	▲7.2%
	和歌山県	3,563	3,851	8.1%	473	515	8.9%	75.37	74.80	▲0.8%
近畿圏全体	4,443	4,638	4.4%	617	640	3.7%	71.91	72.47	0.8%	

資料:長谷工総合研究所作成。増減率は2018年の前年実績に対する増減率 ▲はマイナス

II. 2019年市場の見通し

分譲マンションの着工戸数や供給予定物件などをみると、2019年も首都圏で4万戸以上、近畿圏でも2万戸程度の供給材料が存在しているが、2019年も市況をみながら慎重に供給を行う傾向が継続すると思われる。

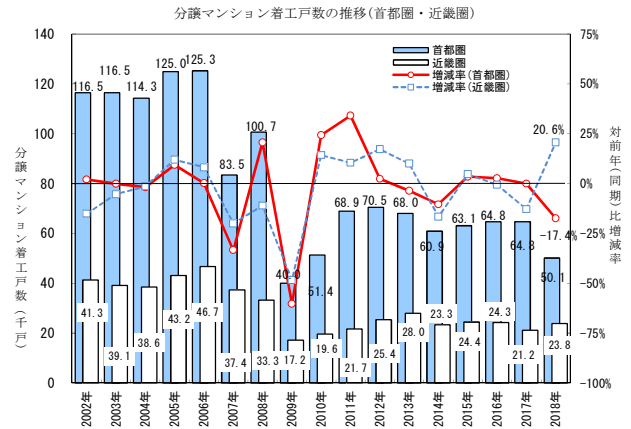
また、2019年10月には消費税率の引上げが予定されているが、分譲マンション市場においては各種の住宅購入支援策の拡充・導入されることもあって、駆け込み需要の発生とその反動減の影響は需要サイド・供給サイド共に限定的になると予測している。

【新規供給戸数の予測】

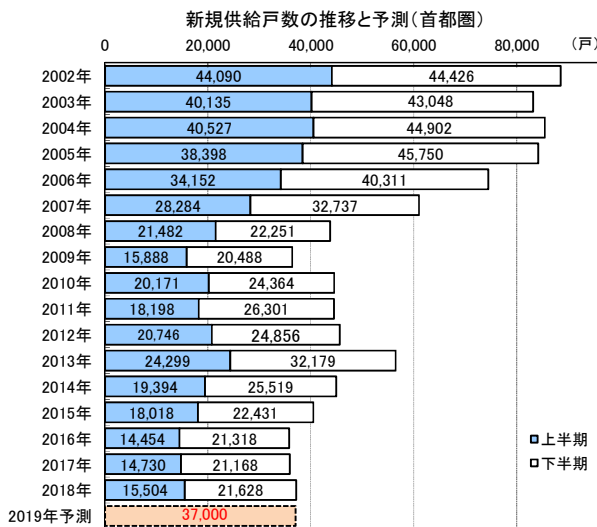
2019年の新規供給戸数は首都圏で3万7,000戸、近畿圏で2万戸と予測

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、2018年1～11月では首都圏が前年同期比17.4%減の5万122戸、近畿圏は同20.6%増の2万3,843戸となった。首都圏では大幅減となっているものの、2017年まで高水準の着工が行われていたこともあって、2019年も4万戸以上の供給材料は存在している。一方、近畿圏では分譲マンション着工戸数が前年同期比20.6%増と大幅増となったこともあって、2万戸程度の供給材料が存在する傾向は継続している。

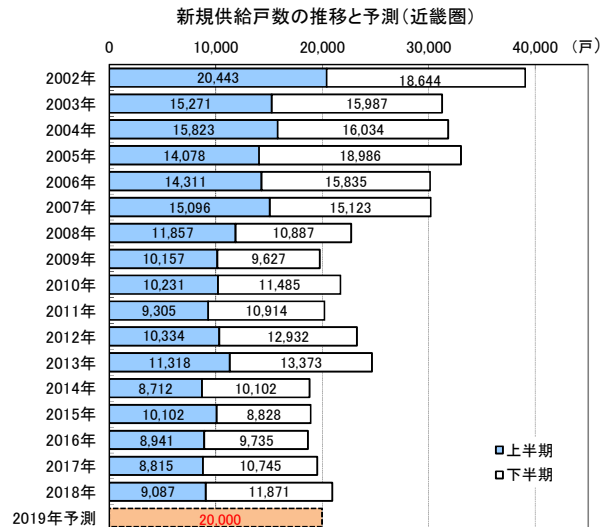
ただし、実際に供給されるかどうかは事業主の供給意欲に左右されるが、2019年も慎重に供給が行われる傾向が継続すると判断した。加えて、首都圏では2018年12月の分譲中戸数が9,552戸に増加したこともあって、在庫販売へ注力と判断し、2018年並の3万7,000戸、近畿圏でも2万戸程度の供給にとどまると判断した。



資料：国土交通省「住宅着工統計」。2018年は1～11月実績



資料：長谷工総合研究所作成。



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、2018年並の1万6,000戸程度の見通し。都下、埼玉県、神奈川県は前年を若干上回る。また、千葉県は4,000戸程度と2018年を上回る見通し。

	2017年		2018年		2019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	16,017	44.6%	15,957	43.0%	16,000	43.2%	0
都下	4,016	11.2%	3,666	9.9%	4,000	10.8%	300
神奈川県	8,540	23.8%	8,212	22.1%	8,500	23.0%	300
埼玉県	3,956	11.0%	4,294	11.6%	4,500	12.2%	200
千葉県	3,369	9.4%	5,003	13.5%	4,000	10.8%	▲1,000
首都圏計	35,898	100.0%	37,132	100.0%	37,000	100.0%	▲100

② 近畿圏市場

近畿圏ではワンルームマンションの高水準の供給が継続すると思われる。大阪市は超高層物件の供給が予定されていることから、2018年を若干上回る9,500戸と予測した。

	2017年		2018年		2019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	9,482	48.5%	9,222	44.0%	9,500	47.5%	300
阪神間	1,428	7.3%	1,512	7.2%	2,000	10.0%	500
神戸市	1,747	8.9%	2,465	11.8%	1,800	9.0%	▲700
北摂	2,222	11.4%	2,649	12.6%	2,200	11.0%	▲400
東大阪	668	3.4%	922	4.4%	800	4.0%	▲100
南大阪	725	3.7%	1,089	5.2%	1,000	5.0%	▲100
京都市	1,220	6.2%	1,277	6.1%	1,200	6.0%	▲100
外周地域	2,068	10.6%	1,822	8.7%	1,500	7.5%	▲300
近畿圏計	19,560	100.0%	20,958	100.0%	20,000	100.0%	▲1,000

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】

日本経済の状況をみると、2019年も回復基調が継続するものの成長率は減速し、個人消費も本格的な回復には至らないとの予測が多くなっている。また、2019年10月に予定される消費税率引上げによる駆け込み需要とその反動減も前回(2014年4月)の引上げ時よりも小規模になるとの見通しも多くなっている。

分譲マンション市場においては、①住宅ローン減税の拡充②すまい給付金の拡充③次世代住宅ポイント制度の創設④住宅取得等資金に係る贈与税の非課税枠に拡充の住宅購入支援策が予定されていることなどあって、駆け込み需要の発生とその反動減の影響も限定的と予測している。

また、都心地域を中心に供給が行われる希少性の高い物件の販売は2019年も好調に推移すると思われる。また、郊外・近郊地域に加え、都心地域でもグロス価格の抑制を行った物件の供給も始まることから、2019年の販売状況は2018年を若干上回ると予測した。

①首都圏市場

新規供給戸数	37,000戸	2018年(37,132戸)並で推移
総販売戸数	38,000戸	2018年(34,686戸)を約3,300戸上回る
新規供給物件	年間平均初月販売率	65% 2018年(62.1%)を約3ポイント上回る
	年間累計販売率	81% 2018年(77.5%)を3.5ポイント上回る
分譲中戸数	8,500戸	2018年末(9,552戸)を約1,000戸下回る

②近畿圏市場

新規供給戸数	20,000戸	2018年(20,958戸)を若干下回る
総販売戸数	20,100戸	2018年(20,590戸)を若干下回る
新規供給物件	年間平均初月販売率	75% 2018年(74.5%)を若干上回る
	年間累計販売率	89% 2018年(88.1%)を約1ポイント上回る
分譲中戸数	2,800戸	2018年末(2,907戸)を100戸下回る

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	
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	35,898	29,858	83.2%	(68.1)	7,160	6,094	85.1%	43,058	35,952	83.5%	7,106
2018年	37,132	28,783	77.5%	(62.1)	7,106	5,903	83.1%	44,238	34,686	78.4%	9,552
2019年予測	37,000	30,000	81%	(65)	9,552	8,000	84%	46,552	38,000	82%	8,500

●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	
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	19,560	17,433	89.1%	(76.1)	2,782	2,370	85.2%	22,342	19,803	88.6%	2,539
2018年	20,958	18,455	88.1%	(74.5)	2,539	2,135	84.1%	23,497	20,590	87.6%	2,907
2019年予測	20,000	17,700	89%	(75)	2,907	2,400	83%	22,907	20,100	88%	2,800

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