

PRESS RELEASE

C R I 2017年8月号特集レポート 要約版

2017年7月28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 ～ 2017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28日発行の「C R I」8月号に掲載しています。

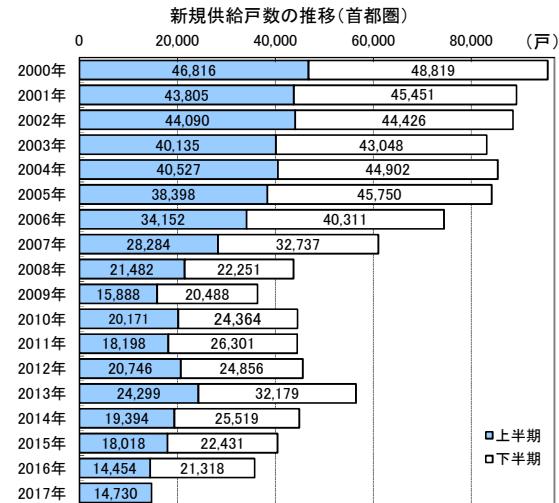
I. 2017年上半年市場の総括

(1)首都圏マンション市場

新規供給戸数	1,038件	14,730戸	前年同期比1.9%増。2年連続で15,000戸を下回る
総販売戸数		15,680戸	前年同期比 6.3%の増加
新規物件の平均初月販売率	67.3%		前年同期(68.4%)より1.1ポイントダウン
新規物件の累計販売率	77.0%		前年同期(78.3%)より1.3ポイントダウン
6月末分譲中戸数		6,210戸	2016年末(7,160戸)より950戸の減少
6月末完成在庫		2,732戸	2016年末(2,907戸)より175戸の減少

1. 新規供給戸数は1,038件1万4,730戸。上半期としては2年連続で1万5,000戸を下回る

- ・2017年上半年の新規供給戸数は1,038件1万4,730戸、前年同期比1.9%増。前年同期を上回ったものの、2年連続で1万5,000戸を下回る低調な供給にとどまった。
- ・新規供給戸数が低調となったのは、1回当たりの供給戸数の小規模化の影響が大きく、10戸未満の供給にとどまる小分け供給物件が1,038件中606件を占め、構成比も58.4%に高まつた。その結果、1回当たりの供給戸数の平均値は14.2戸/件と、1980年以降では最少となっている。
- ・地域別の供給状況をみると、都内23区下町エリア、都下、川崎市、その他神奈川、千葉市で前年同期を上回った。下町エリアでは品川区(前年同期253戸→1,108戸)、都下では小平市(同100戸→492戸)などでの増加もあって、前年同期比10%以上の増加となっている。



2. 初月販売率は2年連続で70%を下回るもの、在庫は減少傾向

- ・2017年上半年の初月販売率は67.3%。第1期発売開始物件の供給が低調で、前年からの継続分譲物件が供給の中心となつたこともあって、上半期としては2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、分譲中戸数は2016年12月末には7,160戸に増加したが、6月末には6,210戸と950戸減少した。また、完成在庫も2月末竣工物件が多かったこともあって、3月末に3,320戸にまで増加したが、その後減少に転じ、6月末には2,732戸にまで減少した。

3. 高額物件の供給増もあって、分譲単価、平均価格ともに上昇

- ・2017年上半年における首都圏全体の分譲単価は前年比7.2%アップの850千円/m²、平均価格も同比7.2%アップの5,884万円に上昇した。高額物件の供給増もあって、分譲単価・平均価格とともに前年実績を上回った。
- ・特に、都内23区山手工エリアでは1億円以上の高額住戸が前年同期(536戸)を上回る745戸供給されたこともあって、分譲単価は前年比9.8%アップの1,342千円/m²、平均価格は同比17.0%アップの9,217万円に上昇した。

地域別供給状況(首都圏)

	2016年		2017年	対前年同期比 増減率
	1~6月 (戸)	7~12月 (戸)	1~6月 (戸)	
都内23区	6,649	8,115	7,008	5.4%
山手エリア	3,145	3,990	3,107	▲1.2%
下町エリア	3,504	4,125	3,901	11.3%
都下	1,682	2,387	2,154	28.1%
神奈川県	2,947	5,827	2,832	▲3.9%
横浜市	1,468	2,452	974	▲33.7%
川崎市	926	1,630	1,058	14.3%
その他	553	1,745	800	44.7%
埼玉県	1,682	2,215	1,432	▲14.9%
さいたま市	613	758	474	▲22.7%
その他	1,069	1,457	958	▲10.4%
千葉県	1,494	2,774	1,304	▲12.7%
千葉市	157	553	283	80.3%
その他	1,337	2,221	1,021	▲23.6%
首都圏全体	14,454	21,318	14,730	1.9%

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)		
	2016年 1~12月	2017年 1~6月	増減率 %	2016年 1~12月	2017年 1~6月	増減率 %	2016年 1~12月	2017年 1~6月	増減率 %
都内23区	6,629	7,159	8.0%	1,005	1,073	6.8%	65.97	66.75	1.2%
	7,875	9,217	17.0%	1,222	1,342	9.8%	64.46	68.68	6.5%
	5,463	5,520	1.0%	811	847	4.4%	67.38	65.21	▲3.2%
都下	4,985	5,083	2.0%	693	713	2.9%	71.96	71.26	▲1.0%
神奈川	5,040	4,982	▲1.2%	712	697	▲2.1%	70.80	71.53	1.0%
横浜市	5,125	5,292	3.3%	725	745	2.8%	70.73	71.08	0.5%
川崎市	5,750	5,407	▲6.0%	817	756	▲7.5%	70.39	71.49	1.6%
その他	4,103	4,043	▲1.5%	575	561	▲2.4%	71.37	72.12	1.1%
埼玉県	4,255	4,352	2.3%	599	610	1.8%	71.09	71.39	0.4%
さいたま市	5,064	5,311	4.9%	711	740	4.1%	71.19	71.78	0.8%
その他	3,815	3,877	1.6%	537	545	1.5%	71.03	71.19	0.2%
千葉県	4,085	3,994	▲2.2%	560	554	▲1.1%	72.93	72.07	▲1.2%
千葉市	3,723	3,990	7.2%	525	563	7.2%	70.90	70.82	▲0.1%
その他	4,158	3,996	▲3.9%	567	552	▲2.6%	73.33	72.42	▲1.2%
首都圏全体	5,490	5,884	7.2%	793	850	7.2%	69.22	69.25	0.04%

資料: 長谷工総合研究所作成。増減率は2017年1~6月実績の前年実績に対する増減率 ▲はマイナス

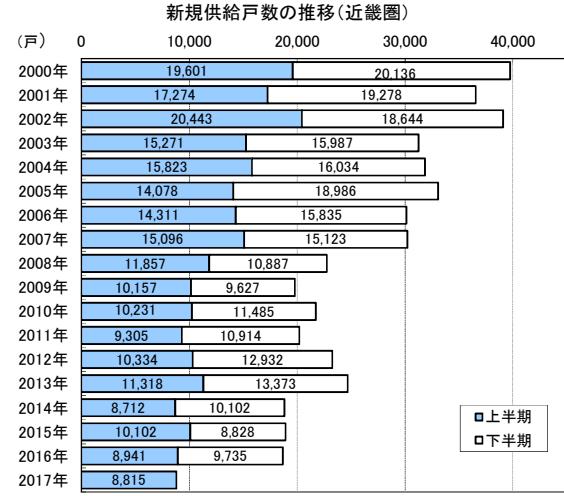
※地域区分について ①山手工エリア: 港・中央・千代田・渋谷・新宿・文京・目黒・世田谷・豊島・杉並・中野・練馬
②下町エリア: 台東・墨田・江東・足立・葛飾・江戸川・品川・大田・北・荒川・板橋

(2)近畿圏マンション市場

新規供給戸数	596戸	8,815戸	前年同期比1.4%減。2年連続で8,000戸台にとどまる
総販売戸数		9,425戸	前年同期比5.2%の増加
新規物件の平均初月販売率	76.9%		前年同期(71.8%)より5.1ポイントアップ
新規物件の累計販売率	87.0%		前年同期(83.0%)より4.0ポイントアップ
6月末分譲中戸数		2,172戸	2016年末(2,782戸)より610戸の減少
6月末完成在庫		854戸	2016年末(-802戸)より52戸の増加

1.新規供給戸数は596戸 8,815戸。前年同期比1.4%減。2年連続で8,000戸台の供給にとどまる

- ・2017年上半年の新規供給戸数は596戸8,815戸、前年同期比1.4%減で、2年連続で8,000戸台にとどまる低調な供給となった。また、ワンルームマンションの供給戸数は、前年同期(21物件2,032戸)を上回る31物件2,311戸で、上半年としては過去最多となった。
- ・近畿圏でも10戸未満の供給にとどまる小分け供給物件が596戸中383件を占め、構成比では64.3%と60%を上回り、1回当たりの供給戸数の平均値も14.8戸/件となり、1980年以降では最少となった。
- ・地域別の供給状況をみると、主要地域では大阪市、阪神間、神戸市では前年同期を下回った。一方、大規模物件の供給が行われた北摂、京都市では前年同期比20%以上の増加となっている。



2.初月販売率は76.9%と75%を上回り、在庫も低水準

- ・2017年上半年の初月販売率は76.9%で、前年(71.9%)を5.0ポイント上回り順調に推移している。月別にみても1月以降6ヶ月連続で70%を上回り、特に6月は80.2%と2014年11月以来で80%を上回った。
- ・また、6月末の分譲中戸数は2,172戸で、前年末(2,782戸)より610戸減少した。一方、完成在庫は前年末(802戸)より増加し、4月末には1,020戸と2012年11月末(1,006戸)以来で1,000戸を上回ったものの、6月末には854戸にまで減少している。

3.ワンルームマンションを除いた分譲単価・平均価格はほぼ横ばい

- ・近畿圏全体の2017年上半年における分譲単価は前年比1.0%アップの622千円/m²、平均面積はワンルームマンションの供給増もあって、59.66m²と前年比6.3%縮小したことから、平均価格も同比5.4%ダウンの3,709万円となった。ワンルームマンションを除くと、分譲単価は前年比0.2%アップの607千円/m²、平均面積は72.62m²で同比0.1%拡大したことから、平均価格は同比0.3%アップの4,410万円となった。
- ・地域別の分譲単価をみると、分譲単価は神戸市で前年比5.9%ダウンの567千円/m²、京都市で同比14.2%ダウンの648千円/m²となった。神戸市では東灘・灘区での供給減、京都市では右京・伏見区での供給増の影響が大きくなっている。

地域別供給状況(近畿圏)

	2016年		2017年	対前年同期比増減率
	1~6月 (戸)	7~12月 (戸)	1~6月 (戸)	
主要地域	大阪市	4,679	3,538	4,444 ▲5.0%
	阪神間	699	1,020	551 ▲21.2%
	神戸市	782	1,191	707 ▲9.6%
	北摂	892	1,313	1,070 20.0%
	東大阪	196	286	223 13.8%
	南大阪	393	324	425 8.1%
	京都市	617	767	751 21.7%
小計		683	1,296	644 ▲5.7%
外周地域	兵庫県	182	266	129 ▲29.1%
	京都府	209	300	149 ▲28.7%
	滋賀県	95	284	139 46.3%
	奈良県	192	233	130 ▲32.3%
	和歌山県	5	213	97 1,840.0%
	近畿圏全体	8,941	9,735	8,815 ▲1.4%

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)			
	2016年 1~12月	2017年 1~6月	増減率 %	2016年 1~12月	2017年 1~6月	増減率 %	2016年 1~12月	2017年 1~6月	増減率 %	
主要地域	大阪市	4,569	4,820	5.5%	662	694	4.9%	68.97	69.42	0.7%
	阪神間	4,842	4,955	2.3%	621	645	3.9%	77.99	76.80	▲1.5%
	神戸市	4,284	4,301	0.4%	602	567	▲5.9%	71.21	75.88	6.6%
	北摂	4,295	4,213	▲1.9%	564	561	▲0.5%	76.16	75.05	▲1.5%
	東大阪	3,382	3,299	▲2.4%	489	473	▲3.4%	69.21	69.82	0.9%
	南大阪	3,298	3,422	3.8%	436	450	3.3%	75.72	76.00	0.4%
	京都市	5,414	4,571	▲15.6%	756	648	▲14.2%	71.62	70.49	▲1.6%
小計		3,702	3,700	▲0.1%	494	491	▲0.6%	74.91	75.36	0.6%
外周地域	兵庫県	3,520	3,435	▲2.4%	491	473	▲3.7%	71.73	72.69	1.3%
	京都府	3,880	3,986	2.7%	520	539	3.7%	74.68	73.91	▲1.0%
	滋賀県	3,455	3,774	9.2%	462	491	6.3%	74.77	76.87	2.8%
	奈良県	4,018	3,760	▲6.4%	514	482	▲6.3%	78.18	78.05	▲0.2%
	和歌山県	3,474	3,429	▲1.3%	458	455	▲0.6%	75.84	75.34	▲0.7%
	近畿圏全体	4,397	4,410	0.3%	606	607	0.2%	72.57	72.62	0.1%

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2017年1~6月実績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3万6,000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く、下半期の新規供給戸数は各事業主が積極的に供給を行うかどうかにかかっている。上半年の供給・販売状況をみると、下半期も大幅供給増とはならず、首都圏で前年同期(2万1,318戸)並の2万1,000戸、近畿圏でも前年同期(9,735戸)を若干上回る1万戸程度にとどまり、年間では年初予測通りの首都圏3万6,000戸、近畿圏1万9,000戸と判断した。

【販売状況：在庫物件の販売が好調に推移し、在庫物件の減少傾向が継続】

首都圏における上半年の初月販売率は67.3%で、上半年としては2年連続で70%を下回ったものの、在庫販売は順調で、分譲中戸数、完成在庫も減少傾向に転じている。新規供給戸数が低調となっていることに加え、新規物件の価格上昇が顕在化していることが、在庫物件の販売が順調に推移している要因と思われる。

また、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ことに加え、下半期には首都圏でも大規模物件が発売開始となることから、初月販売率も徐々に回復していくと判断した。

【首都圏での市場動向】

新規供給戸数	36,000戸	年初予測(36,000戸)を変更せず
総販売戸数	36,800戸	年初予測(36,700戸)を上方修正
新規供給物件	年間平均初月販売率 70%	年初予測(72%)を2ポイントダウン
	年間累計販売率 86%	年初予測(86%)を変更せず
分譲中戸数	6,400戸	年初予測(6,500戸)を下方修正

【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	19,400戸	年初予測(19,100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(73%)を4ポイントアップ
	年間累計販売率 89%	年初予測(88%)を1ポイントアップ
分譲中戸数	2,400戸	年初予測(2,700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	
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年年初予測	36,000	31,000	86%	(72)	7,160	5,700	80%	43,160	36,700	85%	6,500
1-6月実績	14,730	11,339	77.0%	(67.3)	7,160	4,341	60.6%	21,890	15,680	71.6%	6,210
2017年見直し予測	36,000	31,000	86%	(70)	7,160	5,800	81%	43,160	36,800	85%	6,400

●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	
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年年初予測	19,000	16,800	88%	(73)	2,782	2,300	83%	21,782	19,100	88%	2,700
1-6月実績	8,815	7,670	87.0%	(76.9)	2,782	1,755	63.1%	11,597	9,425	81.3%	2,172
2017年見直し予測	19,000	17,000	89%	(77)	2,782	2,400	86%	21,782	19,400	89%	2,400

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