

PRESS RELEASE

ストックからみたマンション市場 ～新築市場と既存市場の比較～

(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、6月25日発行の「C R I 」7月号に掲載いたします。

国土交通省によると、2017年12月末における全国の分譲マンションストック戸数は約644万戸と推計されています。分譲マンションストックが着実に増加していることから、既存マンション市場も着実に拡大し、首都圏では2016年度、2017年度と2年連続で既存マンションの成約戸数が新築マンションの総販売戸数を上回りました。

今月号の特集レポートではストックという視点で、新築マンション市場と既存マンション市場の現状について分析を行いました。

【ストックからみたマンション市場】

- 国土交通省によると、2017年12月末における全国における分譲マンションストック戸数は約644万戸、居住人口は1,533万人で、全住宅数の10%以上を占め、国民の約10%が居住していると推計されている。分譲マンションのストック戸数が着実に増加していることから、既存マンション市場も着実に拡大している。
- 公益財団法人東日本不動産流通機構によると、首都圏における2016年度(16/4月～17/3月)の既存マンション成約戸数は3万7,446戸、2017年度(17/4月～18/3月)は3万7,172戸であった。一方、新築マンションの総販売戸数は2016年度が3万5,740戸、2017年度は3万7,088戸で、2年連続で既存マンションの成約戸数が新築マンションの総販売戸数を上回っている。
- 公益社団法人近畿圏不動産流通機構によると、近畿圏における既存マンションの成約戸数は2016年度(16/4月～17/3月)が1万7,104戸、2017年度は1万7,260戸であった。一方、新築マンションの総販売戸数は2016年度は1万8,141戸、2017年度が1万9,987戸であった。近畿圏では新築マンションの総販売戸数が上回る傾向が継続しているものの、既存マンションの成約戸数も増加傾向が継続している。

【新築市場と既存市場の比較】

- 首都圏・近畿圏における2007年度以降の新築マンションの総販売戸数と既存マンションの成約戸数を地域別にみると、新築マンションの供給が回復していない地域では、総販売戸数も低調となっていることから、既存マンションの成約戸数が上回る傾向がみられる。
- 首都圏では新築マンション、既存マンション共に都内23区が中心となっているが、2016年度を除いて、新築マンションの総販売戸数が上回っている。一方、横浜・川崎では2015年度以降、横浜・川崎以外の神奈川県では2013・2015・2016年度、埼玉県と千葉県では2015年度以降、既存マンションの成約戸数が新築マンションの総販売戸数を上回っている。
- 近畿圏の状況をみると、大阪市では新築マンションの高水準の供給が継続していることから、新築マンションの総販売戸数が既存マンションの成約戸数を上回っている。一方、大阪市以外の大阪府では2014年度以降、神戸市は2015年度以降、神戸市以外の兵庫県では2013年度以降、京都市では2016年度以降、既存マンションの成約戸数が新築マンションの総販売戸数を上回っている。
- また、公益財団法人東日本不動産流通機構、公益社団法人近畿不動産流通機構の資料によると、既存マンションの成約物件の築年帯別構成比率は、首都圏・近畿圏とともに築10年以下の築浅物件の構成比が低下し、築31年以上の構成比が高まっている。新築マンションの新規供給戸数が減少し、築浅物件のストック戸数も減少していることから、今後も高経年物件の占める割合は高まると思われる。

【まとめ】

- 新築マンションの新規供給戸数が減少している地域や新築マンション価格が大幅上昇している地域では既存マンションに対する需要も強くなる。その結果、既存マンションの成約価格も新築ほど急激ではないものの、上昇に転じるなど、既存マンション市場は新築マンション市場の影響を受けることは間違いない。
- その一方で、既存住宅流通活性化のための様々な取組が強化されていること、リノベーションマンションなどに対する評価も高まっていることなどもあって、既存マンション市場は今後も着実に市場規模を拡大していくと思われる。