

PRESS RELEASE

2018年首都圏・近畿圏分譲マンション市場

～ 供給商品内容からみたマンション市場動向 ～

(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、11月27日発行の「C R I」12月号に掲載いたします。

2018年1～9月の首都圏・近畿圏マンション市場動向においては、新規供給戸数は首都圏で前年同期比0.6%増の2万3,364戸、近畿圏は同2.9%減の1万3,838戸となっています。供給商品内容をみると、首都圏では都内23区都心部を中心にコンパクト住戸の供給増などもあって、平均面積の縮小、平均価格の低下という状況がみられます。また、近畿圏ではワンルームマンションの供給増もあって、平均面積の縮小傾向がみられますが、ワンルームマンションを除くと、分譲単価、平均価格の上昇傾向が継続しています。

今月号のレポートでは、2018年1～9月の首都圏・近畿圏分譲マンション市場について、供給立地、供給商品内容を中心に分析を行いました。

【供給立地 ～首都圏・近畿圏共に利便性の高い物件が供給の中心～】

- 2018年1～9月に供給された物件について、最寄駅からの徒歩時間別の供給戸数構成比をみると、首都圏・近畿圏ともに徒歩5分以内の供給戸数構成比が高まっている。首都圏では2015・2016年には30%台後半に高まったが、2017年は46.4%、2018年1～9月では45.0%にまで高まっている。近畿圏でもワンルームマンションを除いた物件をみると、2015～2017年は55%を上回り、2018年1～9月も55.0%となっている。
- 首都圏・近畿圏共に最寄駅からの利便性が高い物件が供給の中心で、近郊・郊外エリアでも最寄駅からの利便性の高い物件が供給の中心となっている。

【大規模物件の供給状況 ～首都圏・近畿圏共に前年同期を下回る～】

- 首都圏・近畿圏共に10戸未満の小分け供給物件が供給の中心となっていることから、新規供給戸数の増加には結びつかない状況が続いている。新規供給戸数は大規模物件、超高層物件の供給状況によっても増減することから、総戸数200戸以上の大規模物件の供給状況をまとめてみる。
- 2018年1～9月における総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は9,340戸、新規供給戸数全体に占める割合は40.0%で、戸数、構成比共に前年同期(9,934戸・42.8%)を下回っている。また、近畿圏でも総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は3,766戸で前年同期(5,387戸)を下回り、特に、総戸数400戸以上の大規模物件による供給戸数は1,159戸で、前年同期(2,489戸)の半数以下にとどまっている。

【価格と住戸面積 ～首都圏では面積縮小傾向がみられる～】

- 首都圏における供給商品内容をみると、2018年1～9月においては都内23区を中心に40㎡未満のいわゆるコンパクト住戸の供給が増加し、新規供給戸数全体に占める割合は6.3%と前年同期の4.2%を上回っている。その結果、都内23区に分譲単価は前年比1.8%アップの1,103千円/㎡に上昇したものの平均面積は63.06㎡と同3.7%縮小したことから平均価格は6,952万円と同1.9%低下している。
- 近畿圏ではワンルームマンションの供給増もあって、平均面積の縮小傾向が継続しているが、ワンルームマンションを除いた2018年1～9月の分譲単価は前年比2.1%アップの630千円/㎡、平均面積は73.11㎡と同1.6%拡大し、平均価格も同3.7%アップの4,606万円に上昇している。

【まとめ】

- 首都圏・近畿圏における供給立地をみると、首都圏では都内23区、近畿圏では大阪市が供給の中心であることに加え、近郊・郊外エリアでも利便性の高い物件の供給が行われていることから、分譲単価の上昇傾向が継続している。今後も希少性の高い物件や利便性の高い物件など、高分譲単価・高価格物件の供給が継続するものの、都心部を中心にコンパクト住戸の供給や近郊・郊外エリアにおいてはグロス価格を意識し、住戸面積を抑制するなど、分譲単価の上昇に対応した物件の供給が本格化してくると思われる。