

C R I 5月号特集 要約版

住まいと暮らしの
創造企業グループ

2019年4月24日

株長谷工総合研究所

PRESS RELEASE

投資用(ワンルーム)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、4月24日発行の「C R I」5月号に掲載いたします。

近年、近畿圏分譲マンション市場においては、分譲ワンルームマンションの供給戸数が大幅に増加し、2018年には75物件6,150戸と過去最多の供給が行われました。首都圏でも2018年の投資用マンションの供給戸数は7,740戸と2年ぶりに7,000戸上回る供給が行われています。投資用・分譲ワンルームマンションはファミリー向けマンションとは販売手法・広告手法などが異なっていることもあって、その市場動向を把握することは難しくなっています。

今月号の特集レポートでは、首都圏(1都3県)・近畿圏(2府4県)における投資用・分譲ワンルームマンション市場について、供給動向を中心に分析を行いました。

【住宅着工統計からみた投資用・分譲ワンルームマンション】

- 投資用・分譲ワンルームマンションの市場規模を把握するために、住宅着工戸数をもとに貸家と分譲住宅における30m²未満の共同建・着工戸数を集計した。30m²未満の分譲住宅の着工戸数をみると、2018年は前年比28.2%増の1万1,179戸で、3年ぶりに前年を上回ると共に2年ぶりに1万戸を上回る高水準の着工となっている。
- 2018年の30m²未満の「分譲住宅・共同建」の着工戸数を圏域別の内訳をみると、首都圏は前年比1.2%減の4,669戸となり、3年連続で前年を下回り、2年連続で4,700戸程度にとどまった。一方、近畿圏では前年比64.7%増の5,762戸と大幅増となった。近畿圏は2016・2017年と2年連続で前年を下回っていたが、2018年は大幅増となり、首都圏(4,669戸)を上回った。

都府県別の着工戸数(30m²未満・分譲住宅・共同建)

		2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
首都圏	東京都	1,453	2,930	3,175	2,005	1,889
	神奈川県	1,739	3,745	3,047	2,131	2,442
	埼玉県	131	514	545	306	181
	千葉県	121	25	200	283	157
計		3,444	7,214	6,967	4,725	4,669

		2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
近畿圏	大阪府	2,803	4,191	3,333	3,032	5,589
	兵庫県	176	369	215	456	168
	京都府	8	0	74	11	5
	滋賀・奈良・和歌山	0	0	2	0	0
計		2,987	4,560	3,624	3,499	5,762

資料:「住宅着工統計」(国土交通省)より長谷工総合研究所作成。

【首都圏での投資用マンションの供給状況】

- (株)不動産経済研究所の「全国マンション市場動向」によると、2018年の首都圏における投資用マンションの供給戸数は158物件7,740戸、前年比27.4%増となり、2年ぶりに7,000戸上回っている。供給の中心地域は都内23区で、2018年も6,290戸と前年(4,042戸)を大きく上回る供給が行われている。
- また、供給商品内容をみると、分譲単価は前年比3.5%アップの1,150千円/m²、平均面積は26.84m²と同5.4%拡大したことから、平均価格は同9.2%アップの3,088万円となり、2013年以降6年連続で前年を上回っている。

【近畿圏での分譲ワンルームマンションの供給状況】

- 近年、近畿圏での分譲ワンルームマンションは高水準の供給が継続し、2018年は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多の供給が行われた。供給の中心地域は大阪市・神戸市・京都市で、2018年の大阪市での供給戸数は57物件4,689戸と、ファミリーマンションの供給戸数(4,533戸)を上回った。大阪市各区の供給戸数をみると、最も供給戸数が多かったのは西区の917戸(前年667戸)、次いで北区の743戸(同330戸)、浪速区の583戸(同330戸)の順。また、2017年には供給が行われなかった城東区、東成区、天王寺区、此花区で供給が行われており、供給エリアが拡大している。
- 2018年の近畿圏全体における分譲ワンルームマンションの分譲m²単価は前年比3.0%アップの791千円/m²、平均面積は24.42m²で同5.5%拡大し、平均価格も同8.7%アップの1,933万円に上昇している。

【まとめ】

- 首都圏における投資用マンションの平均価格の上昇傾向が継続しており、投資利回りなどからみれば事業環境は厳しくなっていると思われる。その一方で、近畿圏でも分譲m²単価・平均価格は上昇しているものの、平均価格は2,000万円を下回るなど、投資利回りなどからみれば有利な状況が継続している。また、2018年の30m²未満の「分譲住宅・共同建」着工戸数が大幅増となったことからも、2019年も高水準の供給が継続すると思われる。