

PRESS RELEASE

住まいと暮らしの
創造企業グループ



C R I 2020年2月号特集レポート 要約版

2020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 ～ 2019年市場の総括と2020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. 2019年市場の総括

(1) 首都圏マンション市場

新規供給戸数	2,018件	31,238戸	前年(37,132戸)比15.9%減
総販売戸数		31,695戸	前年(34,686戸)比8.6%減
新規物件の平均初月販売率		62.6%	前年(62.1%)より0.5ポイントアップ
新規物件の累計販売率		77.9%	前年(77.5%)より0.4ポイントアップ
12月末分譲中戸数		9,095戸	2018年末(9,552戸)より457戸の減少
12月末完成在庫		4,167戸	2018年末(3,967戸)より200戸の増加

1. 新規供給戸数は2,018件 3万1,238戸。前年比15.9%減

2019年の新規供給戸数は2,018件3万1,238戸、前年比15.9%減となった。2019年は10月の消費税率引き上げを意識した動きが強まり、2018年並の高水準の供給を予測していたが、大幅減となった。

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2,018件のうち1,301件、新規供給件数に占める割合は64.5%と2年連続で60%を上回るなど、慎重に供給が行われる傾向が継続した。

地域別の供給状況を見ると、2018年を上回ったのはさいたま市と千葉市のみ。その他の地域は大幅減となり、都内23区山手エリア・都下・その他千葉は前年比20%以上の減少となった。

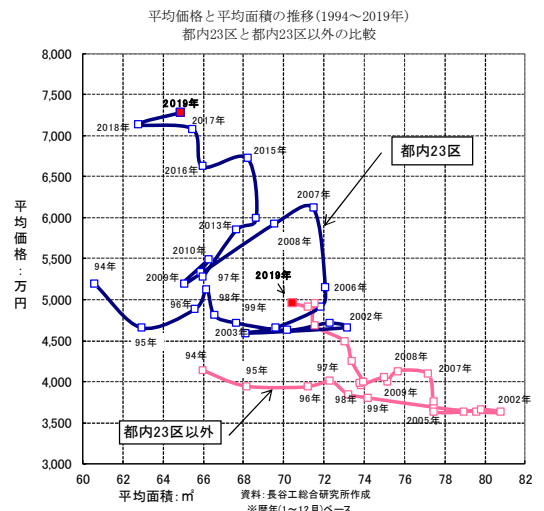
2. 初月販売率は62.6%、販売手法の変化などもあって4年連続で70%を下回る

2019年年間の初月販売率は62.6%と前年(62.1%)並みとなった。販売手法の変化もあって、じっくり販売を行う傾向が強まっており、4年連続で70%を下回った。また、12月の新規供給戸数が6,392戸と高水準となったことから、12月末の分譲中戸数は9,092戸と、2018年12月(9,552戸)以来で9,000戸を上回り、完成在庫も4,167戸と2018年12月末より200戸増加している。

3. 分譲㎡単価、平均価格共に前年を上回る

2019年の首都圏全体の分譲単価は2018年比1.2%アップの879千円/㎡に上昇し、2013年以降7年連続で前年を上回った。加えて、平均面積が68.00㎡に拡大したことから平均価格は5,980万円と、同1.9%上昇した。2018年は面積縮小によるグロス価格抑制の動きがみられたが、2019年は分譲単価・平均価格共に前年を上回った。

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5,978戸、新規供給戸数全体に占める割合は19.1%と共に前年(8,698戸・23.4%)を下回り、構成比は20%を下回った。



地域別供給状況(首都圏)

地域	2017年	2018年	2019年	
	1-12月 (戸)	1-12月 (戸)	1-12月 (戸)	対前年比 増減率
都内23区	16,017	15,957	13,737	▲13.9%
山手エリア	7,568	8,383	6,698	▲20.1%
下町エリア	8,449	7,574	7,039	▲7.1%
都下	4,016	3,666	2,537	▲30.8%
神奈川県	8,540	8,212	7,183	▲12.5%
横浜市	4,030	3,734	3,079	▲17.5%
川崎市	1,961	1,787	1,525	▲14.7%
その他	2,549	2,691	2,579	▲4.2%
埼玉県	3,956	4,294	4,581	▲6.7%
さいたま市	1,507	1,227	1,583	29.0%
その他	2,449	3,067	2,998	▲2.2%
千葉県	3,369	5,003	3,200	▲36.0%
千葉市	1,125	755	1,454	92.6%
その他	2,244	4,248	1,746	▲58.9%
首都圏全体	35,898	37,132	31,238	▲15.9%

地域別供給商品内容(首都圏)

地域	平均価格(万円)			分譲単価(千円/㎡)			平均面積(㎡)		
	2018年	2019年	増減率	2018年	2019年	増減率	2018年	2019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	7,142	7,286	2.0%	1,137	1,123	▲1.2%	62.78	64.89	3.4%
山手エリア	8,435	8,623	2.2%	1,343	1,290	▲3.9%	62.81	66.87	6.5%
下町エリア	5,710	6,014	5.3%	910	954	4.8%	62.76	63.01	0.4%
都下	5,235	5,487	4.8%	745	793	6.4%	70.28	69.21	▲1.5%
神奈川県	5,457	5,295	▲3.0%	769	758	▲1.4%	71.00	69.83	▲1.6%
横浜市	6,001	5,749	▲4.2%	841	820	▲2.5%	71.36	70.14	▲1.7%
川崎市	5,351	5,457	2.0%	775	809	4.4%	69.01	67.49	▲2.2%
その他	4,773	4,658	▲2.4%	665	657	▲1.2%	71.82	70.85	▲1.4%
埼玉県	4,305	4,513	4.8%	619	640	3.4%	69.55	70.55	1.4%
さいたま市	4,617	5,058	9.6%	690	706	2.3%	66.89	71.65	7.1%
その他	4,180	4,225	1.1%	592	604	2.0%	70.61	69.97	▲0.9%
千葉県	4,306	4,399	2.2%	585	605	3.4%	73.64	72.66	▲1.3%
千葉市	4,156	4,487	8.0%	566	602	6.4%	73.41	74.58	1.6%
その他	4,332	4,326	▲0.1%	588	606	3.1%	73.68	71.06	▲3.6%
首都圏全体	5,871	5,980	1.9%	869	879	1.2%	67.59	68.00	0.6%

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2019年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	1,161件	18,042戸	前年(20,958戸)比13.9%減
総販売戸数		18,129戸	前年(20,590戸)比12.0%減
新規物件の平均初月販売率	74.1%		前年(74.5%)より0.4ポイントダウン
新規物件の累計販売率	87.0%		前年(88.1%)より1.1ポイントダウン
12月末分譲中戸数		2,820戸	2018年末(2,907戸)より87戸の減少
12月末完成在庫		1,192戸	2018年末(1,086戸)より106戸の増加

1. 新規供給戸数は1,161件 1万8,042戸。前年比13.9%減

新規供給戸数は1,161件1万8,042戸、前年比13.9%減。近畿圏でも2018年並の供給が継続すると予測していたが、2018年を下回った。また、ワンルームマンションが60物件5,134戸と、2018年(75物件6,150戸)を下回ったことも減少の一因である。ただし、2018年を下回ったものの、2017年(56物件4,453戸)を上回る高い水準の供給が継続している。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、2019年も1,161件中761件を占め、構成比も65.5%と3年連続で60%を上回っている。

地域別では南大阪が2018年を上回ったのみで、神戸市・京都市・東大阪では大幅減となった。

2. 初月販売率は74.1%、70%台を維持

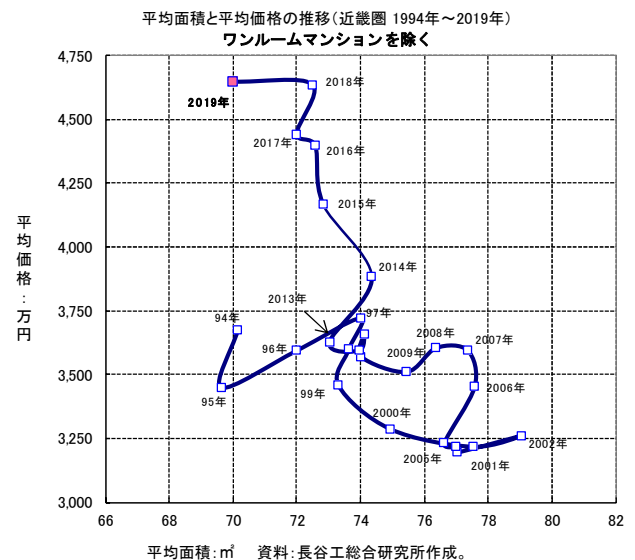
2019年年間の初月販売率は74.1%と前年(74.5%)並みとなった。ワンルームマンションを除いたファミリー向け物件の初月販売率は69.2%と前年(69.5%)並みを維持しており、販売は順調に推移したといえる。

新規物件の販売が順調に推移したことから、分譲中戸数・完成在庫共に低水準で推移している。分譲中戸数は10月末には1,858戸、完成在庫も10月末には959戸にまで減少した。ただし、11月以降は増加に転じ、12月の新規供給戸数が3,230戸と高水準となったこともあって、12月末の分譲中戸数は2,820戸、完成在庫も1,192戸となった。

3. 分譲単価・平均価格の上昇傾向は継続

2019年の近畿圏全体の分譲単価は680千円/㎡で2018年比3.2%アップ、平均面積がコンパクト住戸の供給増もあって56.87㎡と同2.6%縮小したことから、平均価格は3,866万円と同0.6%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2018年比3.8%アップの664千円/㎡、平均面積は同3.4%縮小し70.02㎡となり、平均価格は4,648万円と同0.2%アップにとどまった。近畿圏では面積縮小によるグロス価格抑制の動きはこれまでみられなかったが、2019年には面積縮小によるグロス価格抑制の動きがみられた。



地域別供給状況(近畿圏)

	2017年 1-12月 (戸)	2018年 1-12月 (戸)	2019年	
			1-12月 (戸)	対前年比 増減率
主要 地域	大阪市	9,482	9,222	8,992 ▲2.5%
	阪神間	1,428	1,512	1,410 ▲6.7%
	神戸市	1,747	2,465	1,726 ▲30.0%
	北摂	2,222	2,649	2,070 ▲21.9%
	東大阪	668	922	613 ▲33.5%
	南大阪	725	1,089	1,230 12.9%
	京都市	1,220	1,277	788 ▲38.3%
小計	2,068	1,822	1,213 ▲33.4%	
外 周 地 域	兵庫県	489	575	274 ▲52.3%
	京都府	249	64	22 ▲65.6%
	滋賀県	937	808	691 ▲14.5%
	奈良県	153	301	158 ▲47.5%
	和歌山県	240	74	68 ▲8.1%
	近畿圏全体	19,560	20,958	18,042 ▲13.9%

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(㎡)		
	2018年 1-12月	2019年 1-12月	増減率 %	2018年 1-12月	2019年 1-12月	増減率 %	2018年 1-12月	2019年 1-12月	増減率 %
	主要 地域	5,252	5,239	▲0.2%	763	806	5.6%	68.79	64.97
大阪府	4,708	4,867	3.4%	618	657	6.2%	76.13	74.06	▲2.7%
神戸市	5,016	4,463	▲11.0%	673	617	▲8.3%	74.59	72.31	▲3.1%
北摂	4,475	4,368	▲2.4%	605	592	▲2.1%	73.96	73.82	▲0.2%
東大阪	3,751	3,692	▲1.6%	524	537	2.5%	71.60	68.76	▲4.0%
南大阪	3,903	4,069	4.3%	526	552	4.9%	74.25	73.65	▲0.8%
京都市	4,517	4,534	0.4%	632	662	4.7%	71.45	68.45	▲4.2%
小計	3,911	3,809	▲2.6%	524	512	▲2.3%	74.63	74.41	▲0.3%
外 周 地 域	3,666	3,689	0.6%	500	497	▲0.6%	73.37	74.24	1.2%
京都府	4,978	3,152	▲36.7%	644	448	▲30.4%	77.30	70.32	▲9.0%
滋賀県	4,084	3,819	▲6.5%	537	516	▲3.9%	76.09	73.96	▲2.8%
奈良県	3,704	3,837	3.6%	511	500	▲2.2%	72.54	76.77	5.8%
和歌山県	3,851	4,325	12.3%	515	572	11.1%	74.80	75.63	1.1%
近畿圏全体	4,638	4,648	0.2%	640	664	3.8%	72.47	70.02	▲3.4%

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2019年実績の前年実績に対する増減率 ▲はマイナス

Ⅱ.2020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、2020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。その一方で、近年、供給材料が高水準であっても、慎重に供給が行われる傾向が続き、新規供給戸数が大幅増とはならない傾向が続いている。

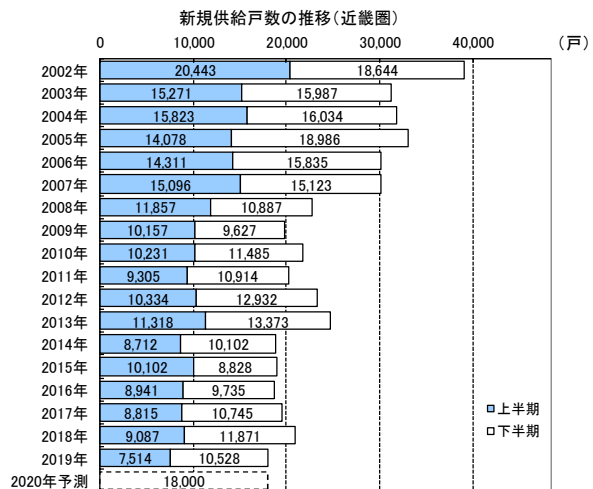
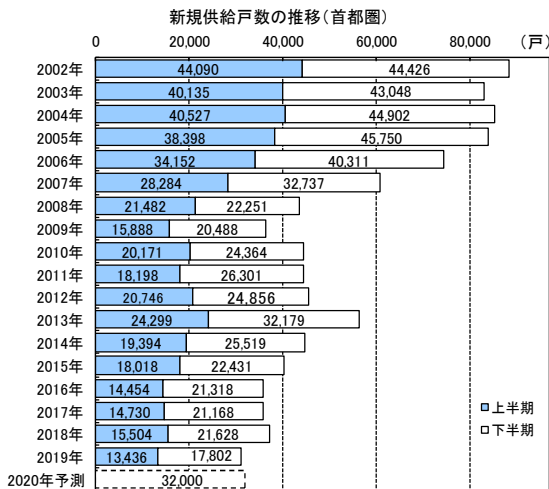
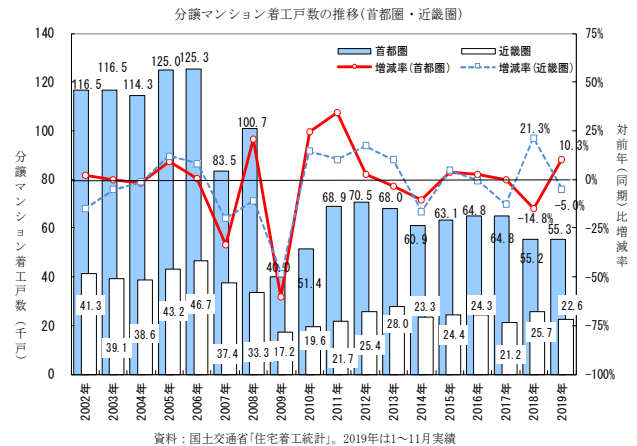
2020年は分譲単価・価格が高値安定となる可能性が強く、首都圏・近畿圏共に慎重に供給を行う傾向が継続することから、新規供給戸数は大幅増とならず、2019年並みで推移すると判断した。

【新規供給戸数の予測】

2020年の新規供給戸数は首都圏で3万2,000戸、近畿圏で1万8,000戸と予測

新規供給戸数の先行指標となる分譲マンションの着工戸数をみると、2019年1～11月では首都圏が前年同期比10.3%増の5万5,302戸、近畿圏は同5.0%減の2万2,640戸となった。分譲マンションの着工戸数からみた供給材料、各事業主の供給予定戸数などをみると、2020年も首都圏で4万戸、近畿圏で2万戸程度の供給材料が存在する傾向が継続している。

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、2020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2019年12月の分譲中戸数が9,092戸に増加したこともあって、在庫販売に注力すると思われる、2019年を若干上回る3万2,000戸、近畿圏でも1万8,000戸と判断した。



【地域別供給戸数の予測】

①首都圏市場

首都圏では都心地域、郊外地域で大型物件の供給が予定されているものの、大幅供給増とはならず、2019年並みにとどまる。

地域別では、都内23区はほぼ横ばいの1万4,000戸、都下、神奈川県、千葉県は前年を上回るものの、埼玉県は前年比約13%減の4,000戸に減少する。

地域別供給戸数の推移と予測(首都圏)

	2018年		2019年		2020年予測		前年比
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
都内23区	15,957	43.0%	13,737	44.0%	14,000	43.8%	300
都下	3,666	9.9%	2,537	8.1%	3,000	9.4%	500
神奈川	8,212	22.1%	7,183	23.0%	7,500	23.4%	300
埼玉	4,294	11.6%	4,581	14.7%	4,000	12.5%	▲600
千葉	5,003	13.5%	3,200	10.2%	3,500	10.9%	300
首都圏計	37,132	100.0%	31,238	100.0%	32,000	100.0%	800

②近畿圏市場

大阪市は超高層物件の供給が予定されているものの、8,500戸にとどまる。また、阪神間・京都市に加え、その他兵庫などでも大規模物件の供給が予定されていることから、2019年を上回ると予測した。

地域別供給戸数の推移と予測(近畿圏)

	2018年		2019年		2020年予測		前年比
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
大阪市	9,222	44.0%	8,992	49.8%	8,500	47.2%	▲500
阪神間	1,512	7.2%	1,410	7.8%	1,700	9.4%	300
神戸市	2,465	11.8%	1,726	9.6%	1,700	9.4%	0
北摂	2,649	12.6%	2,070	11.5%	1,600	8.9%	▲500
東大阪	922	4.4%	613	3.4%	800	4.4%	200
南大阪	1,089	5.2%	1,230	6.8%	1,100	6.1%	▲100
京都市	1,277	6.1%	788	4.4%	1,300	7.2%	500
外周地域	1,822	8.7%	1,213	6.7%	1,300	7.2%	100
近畿圏計	20,958	100.0%	18,042	100.0%	18,000	100.0%	0

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】

価格の高値安定もあって、販売状況も2019年実績並で推移

2020年の販売状況については、首都圏、近畿圏共に分譲単価・価格の高値安定となる可能性が強く、2019年並みで推移すると予測した。

首都圏では近年、販売手法が変化し、初月販売率にとらわれず、じっくり販売を行う傾向が継続している。2020年も都心地域の高額物件を中心に、じっくり販売を行う傾向が継続すると思われ、販売状況は2019年並みで推移すると判断した。

また、近畿圏でも大阪市内を中心に高額物件の供給が中心であり、さらに、2025年大阪・関西万博などを意識して、分譲単価に先高観が生じる可能性もある。また、近畿圏でもクロス価格がさらに上昇する可能性もあり、首都圏同様に初月販売率を意識せず、じっくり販売を行う傾向が強まる可能性もあることから、近畿圏の販売状況も2019年並みと判断した。

①首都圏市場

新規供給戸数	32,000戸	2019年(31,238戸)を若干上回る
総販売戸数	32,100戸	2019年(31,695戸)を若干上回る
新規供給物件	年間平均初月販売率 63%	2019年(62.6%)並で推移
	年間累計販売率 78%	2019年(77.9%)並で推移
分譲中戸数	9,000戸	2019年末(9,095戸)を若干下回る

②近畿圏市場

新規供給戸数	18,000戸	2019年(18,042戸)並で推移
総販売戸数	17,900戸	2019年(18,129戸)を若干下回る
新規供給物件	年間平均初月販売率 74%	2019年(74.1%)並で推移
	年間累計販売率 86%	2019年(87.0%)を若干下回る
分譲中戸数	2,900戸	2019年末(2,820戸)を若干上回る

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	
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	31,238	24,321	77.9%	(62.6)	9,552	7,374	77.2%	40,790	31,695	77.7%	9,095
2020年予測	32,000	24,800	78%	(63)	9,095	7,300	80%	41,095	32,100	78%	9,000

●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	
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	18,042	15,688	87.0%	(74.1)	2,907	2,441	84.0%	20,949	18,129	86.5%	2,820
2020年予測	18,000	15,500	86%	(74)	2,802	2,400	86%	20,802	17,900	86%	2,900

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