

PRESS RELEASE

住まいと暮らしの
創造企業グループ



C R I 2021年2月号特集レポート 要約版

2021年2月3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 ～ 2020年市場の総括と2021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(2月3日)発行の「C R I」2月号に掲載いたします。

I. 2020年市場の総括

(1) 首都圏マンション市場

新規供給戸数	1,522件	27,228戸	前年(31,238戸)比12.8%減
総販売戸数		27,418戸	前年(31,695戸)比13.5%減
新規物件の平均初月販売率		66.0%	前年(62.6%)より3.4ポイントアップ
新規物件の累計販売率		78.5%	前年(77.9%)より0.6ポイントアップ
12月末分譲中戸数		8,905戸	2019年末(9,095戸)より190戸の減少
12月末完成在庫		3,283戸	2019年末(4,167戸)より884戸の減少

1. 新規供給戸数は1,522件 2万7,228戸。前年比12.8%減

2020年の新規供給戸数は1,522件2万7,228戸、前年比12.8%減となった。上半期は緊急事態宣言の発令もあって、営業活動を休止したことなどもあって、525件7,489戸、前年同期比44.3%減と大幅減となった。しかし、7月以降は回復に転じ、特に12月に252件7,362戸と前年同月(236件6,392戸)を上回る供給が行われたこともあって、下半期は997件1万9,739戸と前年同期(1,016件1万7,802戸)を上回る供給が行われた。

地域別の供給状況を見ると、前年を上回ったのは都下とその他千葉のみ。その他の地域では大幅減となり、都内23区、神奈川県、埼玉県では前年比20%以上の大幅減となった。

2. 初月販売率は66.0%、70%を下回ったものの2019年(62.6%)を上回る

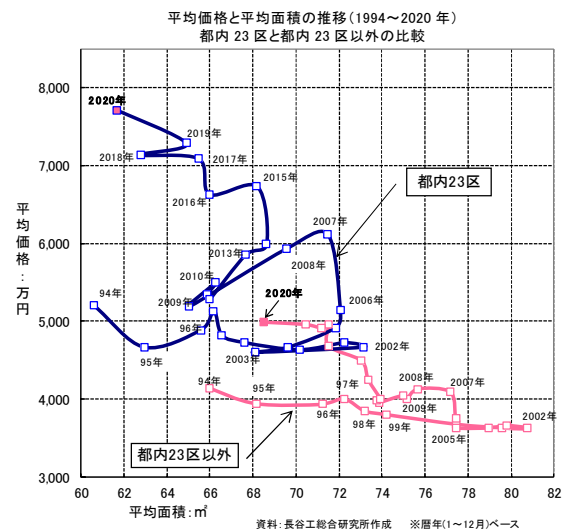
2020年年間の初月販売率は66.0%。販売手法の変化もあって、じっくり販売を行う傾向が継続し、5年連続で70%を下回ったものの、前年(62.6%)を3.4ポイント上回った。また、在庫販売も順調で、11月末の分譲中戸数は6,839戸、完成在庫も3,098戸にまで減少した。

12月に7,362戸の大量供給が行われたことから、分譲中戸数は8,905戸、完成在庫も3,283戸に増加したものの、2019年12月末(9,095戸・4,167戸)を下回っている。

3. 分譲㎡単価、平均価格共に前年を上回る

供給商品内容を見ると、分譲単価の上昇傾向が継続していることから、面積縮小によって gross 価格を抑制する動きがみられ、多くの地域で平均面積が縮小している。

2020年の首都圏全体の分譲単価は前年比5.3%アップの926千円/㎡に上昇し、2013年以降8年連続で前年を上回った。平均面積は65.73㎡と同3.3%縮小したものの、平均価格は6,084万円と、1990年(6,123万円)以来で6,000万円を上回った。



地域別供給状況(首都圏)

	2018年	2019年	2020年	
	1-12月 (戸)	1-12月 (戸)	1-12月 (戸)	対前年比 増減率
都内23区	15,957	13,737	10,911	▲20.6%
山手エリア	8,383	6,698	5,397	▲19.4%
下町エリア	7,574	7,039	5,514	▲21.7%
都下	3,666	2,537	3,242	▲27.8%
神奈川県	8,212	7,183	5,586	▲22.2%
横浜市	3,734	3,079	2,606	▲15.4%
川崎市	1,787	1,525	1,324	▲13.2%
その他	2,691	2,579	1,656	▲35.8%
埼玉県	4,294	4,581	3,367	▲26.5%
さいたま市	1,227	1,583	1,539	▲2.8%
その他	3,067	2,998	1,828	▲39.0%
千葉県	5,003	3,200	4,122	▲28.8%
千葉市	755	1,454	651	▲55.2%
その他	4,248	1,746	3,471	▲98.8%
首都圏全体	37,132	31,238	27,228	▲12.8%

地域別供給商品内容(首都圏)

	平均価格(万円)			分譲単価(㎡/千円)			平均面積(㎡)		
	2019年 1-12月	2020年 1-12月	対前年比 増減率	2019年 1-12月	2020年 1-12月	対前年比 増減率	2019年 1-12月	2020年 1-12月	対前年比 増減率
都内23区	7,286	7,712	5.8%	1,123	1,251	11.4%	64.89	61.65	▲5.0%
山手エリア	8,623	9,586	11.2%	1,290	1,538	19.2%	66.87	62.34	▲6.8%
下町エリア	6,014	5,878	▲2.3%	954	964	1.0%	63.01	60.97	▲3.2%
都下	5,487	5,466	▲0.4%	793	806	1.6%	69.21	67.79	▲2.1%
神奈川県	5,295	5,436	2.7%	758	818	7.9%	69.83	66.49	▲4.8%
横浜市	5,749	5,765	0.3%	820	870	6.1%	70.14	66.27	▲5.5%
川崎市	5,457	5,456	▲0.0%	809	852	5.3%	67.49	64.03	▲5.1%
その他	4,658	4,901	5.2%	657	712	8.4%	70.85	68.80	▲2.9%
埼玉県	4,513	4,565	1.2%	640	667	4.2%	70.55	68.48	▲2.9%
さいたま市	5,058	4,659	▲7.9%	706	688	▲2.5%	71.65	67.69	▲5.5%
その他	4,225	4,486	6.2%	604	649	7.5%	69.97	69.14	▲1.2%
千葉県	4,399	4,377	▲0.5%	605	611	1.0%	72.66	71.66	▲1.4%
千葉市	4,487	4,287	▲4.5%	602	581	▲3.5%	74.58	73.77	▲1.1%
その他	4,326	4,393	1.5%	609	616	1.1%	71.06	71.27	▲0.3%
首都圏全体	5,980	6,084	1.7%	879	926	5.3%	68.00	65.73	▲3.3%

資料：榊長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

資料：榊長谷工総合研究所作成。増減率は2020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	1,084件	15,195戸	前年(18,042戸)比15.8%減
総販売戸数		14,420戸	前年(18,129戸)比20.5%減
新規物件の平均初月販売率		71.7%	前年(74.1%)より2.4ポイントダウン
新規物件の累計販売率		82.7%	前年(87.0%)より4.3ポイントダウン
12月末分譲中戸数		3,595戸	2019年末(2,820戸)より775戸の増加
12月末完成在庫		1,270戸	2019年末(1,192戸)より78戸の増加

1. 新規供給戸数は1,084件 1万5,195戸。前年比15.8%減

新規供給戸数は1,084件1万5,195戸、前年比15.8%減となった。上半期は428件5,299戸と前年同期比29.5%減となり、7月以降、回復に転じ始めたものの、下半期も656件9,896戸と前年同期(580件1万528戸)を下回った。また、近年、高水準の供給が継続していたワンルームマンションも37物件2,827戸と2019年(60物件5,134戸)を大きく下回っている。

地域別では主要地域では京都市が前年を上回り、外周地域では前年を上回った地域が多くなっている。大阪市ではワンルームマンションの供給が減少したこともあって、前年比34.2%減の5,915戸となり、2009年(5,761戸)以来で5,000戸台の供給にとどまった。

2. 初月販売率は71.7%、70%台を維持するものの前年を下回る

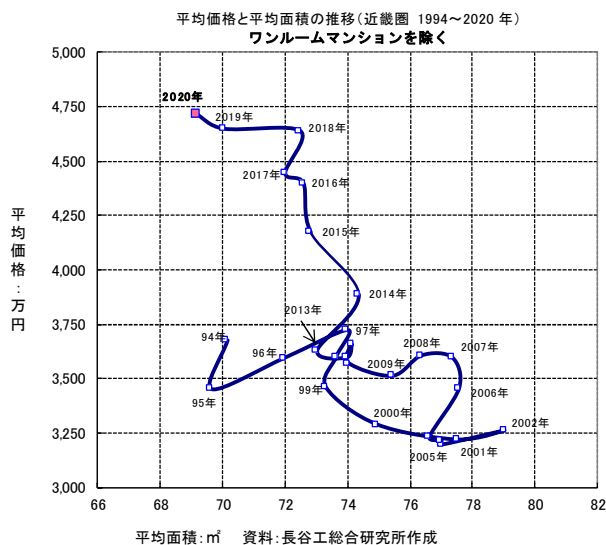
2020年年間の初月販売率は71.7%と、70%を上回ったものの2019年(74.1%)を下回った。

初月販売率が低下したこともあって、2020年12月末の分譲中戸数は3,595戸、完成在庫は1,270戸と共に2019年12月末(2,820戸・1,192戸)を上回った。分譲中戸数は10月末に3,068戸と、2012年1月(3,068戸)以来で3,000戸を上回って以降、3カ月連続で3,000戸を上回っている。新規供給戸数が大幅減となったものの、分譲中戸数が増加していることに注意が必要である。

3. 分譲単価・平均価格の上昇傾向は継続

2020年の近畿圏全体の分譲単価は前年比1.6%アップの691千円/㎡で、平均面積はワンルームマンションの供給減もあって60.47㎡と同6.3%拡大したことから、平均価格は4,181万円と同8.1%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前年比2.9%アップの683千円/㎡、平均面積は同1.3%縮小し69.10㎡となり、平均価格は4,719万円と同1.5%アップとなった。平均面積は2年連続で縮小しており、2020年も面積縮小による価格抑制の動きがみられた。



地域別供給状況(近畿圏)

		2018年	2019年	2020年	
		1-12月 (戸)	1-12月 (戸)	1-12月 (戸)	対前年比 増減率
主要地域	大阪市	9,222	8,992	5,915	▲34.2%
	阪神間	1,512	1,410	1,318	▲6.5%
	神戸市	2,465	1,726	1,436	▲16.8%
	北摂	2,649	2,070	1,669	▲19.4%
	東大阪	922	613	487	▲20.6%
	南大阪	1,089	1,230	1,017	▲17.3%
	京都市	1,277	788	1,038	31.7%
小計	1,822	1,213	2,315	90.8%	
外周地域	兵庫県	575	274	649	136.9%
	京都府	64	22	346	1,472.7%
	滋賀県	808	691	607	▲12.2%
	奈良県	301	158	524	231.6%
	和歌山県	74	68	189	177.9%
近畿圏全体	20,958	18,042	15,195	▲15.8%	

資料：㈱長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

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(㎡)		
		2019年 1-12月	2020年 1-12月	対前年比 増減率	2019年 1-12月	2020年 1-12月	対前年比 増減率	2019年 1-12月	2020年 1-12月	対前年比 増減率
主要地域	大阪市	5,239	5,489	4.8%	806	858	6.5%	64.98	63.96	▲1.6%
	阪神間	4,867	5,176	6.3%	657	700	6.5%	74.06	73.94	▲0.2%
	神戸市	4,463	4,353	▲2.5%	617	633	2.6%	72.31	68.71	▲5.0%
	北摂	4,368	4,784	9.5%	592	647	9.3%	73.82	73.90	0.1%
	東大阪	3,692	3,958	7.2%	537	557	3.7%	68.76	71.10	3.4%
	南大阪	4,069	4,212	3.5%	552	603	9.2%	73.65	69.85	▲5.2%
	京都市	4,534	4,527	▲0.2%	662	737	11.3%	68.45	61.41	▲10.3%
小計	3,809	3,791	▲0.5%	512	520	1.6%	74.41	72.87	▲2.1%	
外周地域	兵庫県	3,689	3,533	▲4.2%	497	503	1.2%	74.24	70.30	▲5.3%
	京都府	3,152	3,882	23.2%	448	526	17.4%	70.32	73.81	5.0%
	滋賀県	3,819	3,838	0.5%	516	525	1.7%	73.96	73.04	▲1.2%
	奈良県	3,837	4,042	5.3%	500	542	8.4%	76.77	74.57	▲2.9%
	和歌山県	4,325	3,662	▲15.3%	572	490	▲14.3%	75.63	74.68	▲1.3%
近畿圏全体	4,648	4,719	1.5%	664	683	2.9%	70.02	69.10	▲1.3%	

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2020年実績の前年実績に対する増減率 ▲はマイナス

Ⅱ.2021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年に供給が先送りされた物件もあって、首都圏で4万戸、近畿圏でも2万戸程度の供給材料は存在している。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。

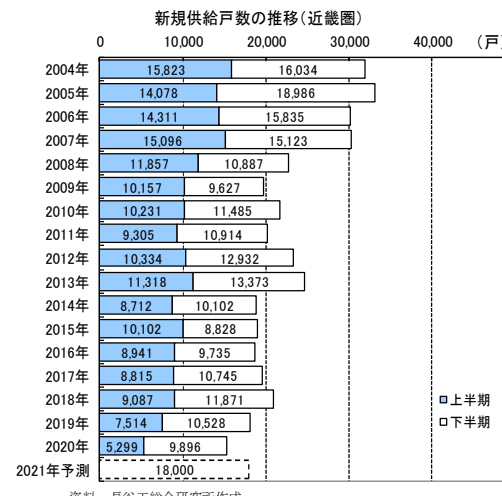
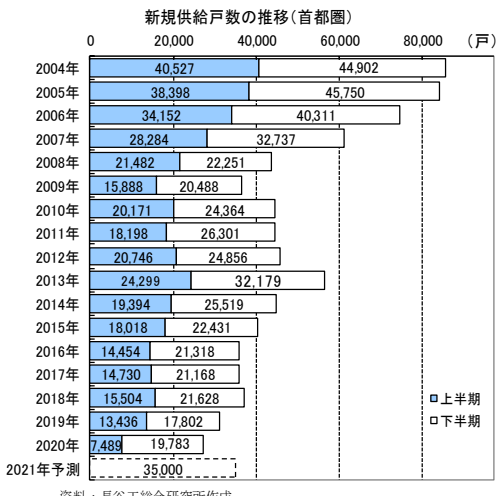
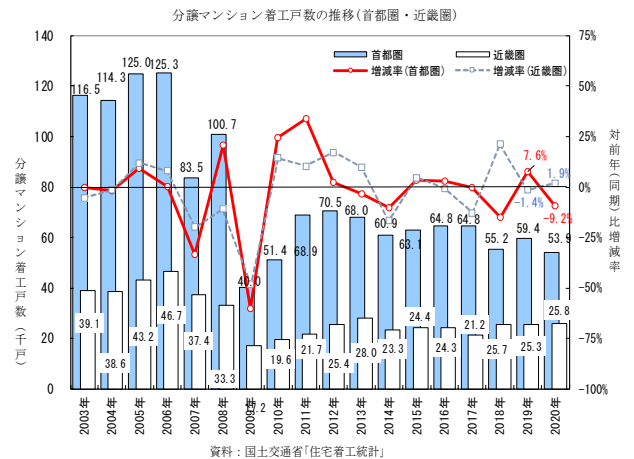
2021年は首都圏・近畿圏共に慎重に供給を行う傾向は続くものの、税制、住宅ローン金利などの住宅購入環境は好環境が継続することから、2020年を上回る供給が行われると予測した。

【新規供給戸数の予測】

2021年の新規供給戸数は首都圏で3万5,000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見ると、2020年は首都圏では前年比9.2%減の5万5,3,193戸、近畿圏は同1.9%増の2万5,773戸となった。分譲マンションの着工戸数、各事業主の供給予定戸数などから、2021年年初時点での供給材料をみると、首都圏で4万戸、近畿圏で2万戸程度の供給材料が存在している。

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、新型コロナウイルス感染症対策もあって、短期間での大量供給・大量集客は難しい状況が継続するものの、2020年からの先送り物件が存在することもあって、2020年を上回ると判断した。



【地域別供給戸数の予測】

① 首都圏市場

首都圏では都内23区では都心部や湾岸エリアを中心に再開発物件の供給が予定されている。

都内23区以外の地域においても、大型物件の供給が予定されており、供給戸数は2020年を上回ると予測した。

② 近畿圏市場

大阪市は超高層物件の供給が予定され、ワンルームマンションの供給もあって、7,200戸に増加する。また、2020年に大幅増となった外周地域でも大規模物件の供給が予定されていることから、2020年並の供給が行われる見通し。

	2019年		2020年		2021年年初予測		前年比
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
都内23区	13,737	44.0%	10,911	40.1%	15,000	42.9%	4,100
都下	2,537	8.1%	3,242	11.9%	4,000	11.4%	800
神奈川	7,183	23.0%	5,586	20.5%	7,500	21.4%	1,900
埼玉	4,581	14.7%	3,367	12.4%	3,500	10.0%	100
千葉	3,200	10.2%	4,122	15.1%	5,000	14.3%	900
首都圏計	31,238	100.0%	27,228	100.0%	35,000	100.0%	7,800

	2019年		2020年		2021年年初予測		前年比
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
大阪市	8,992	49.8%	5,915	38.9%	7,200	40.0%	1,300
阪神間	1,410	7.8%	1,318	8.7%	1,900	10.6%	600
神戸市	1,726	9.6%	1,436	9.5%	1,800	10.0%	400
北摂	2,070	11.5%	1,669	11.0%	1,900	10.6%	200
東大阪	613	3.4%	487	3.2%	800	4.4%	300
南大阪	1,230	6.8%	1,017	6.7%	1,000	5.6%	0
京都市	788	4.4%	1,038	6.8%	1,100	6.1%	100
外周地域	1,213	6.7%	2,315	15.2%	2,300	12.8%	0
近畿圏計	18,042	100.0%	15,195	100.0%	18,000	100.0%	2,800

▲はマイナス、概数

【販売状況の予測】

住宅購入環境は好環境が継続し、販売状況も順調に推移する見通し

2021年の販売状況については、首都圏、近畿圏共に順調に推移すると予測した。新型コロナウイルス感染症の拡大によって、生活環境が大きく変化し、住宅購入にも様々な影響が生じている。また、外出機会が減少し、家で過ごす時間が増えたこともあって、今まで以上に住宅に対する関心は高まっている。

2021年の住宅取得環境については、グリーン住宅ポイントの創設、住宅ローン減税、贈与税の非課税限度額などの住宅購入支援策の延長・拡充が行われる見通しであり、住宅ローン金利も低水準で推移するなど、好環境が継続する。経済状況の悪化、特に、雇用・所得環境の悪化が懸念されるものの、住宅に対する関心が高まっていることもあって、購入マインドが大幅に減退することはなく、販売は順調に推移すると判断した。

ただし、需要者のニーズにあった住宅・マンションが求められ、特長のある住宅・マンションに人気が集まる二極化傾向は継続する。

①首都圏市場

新規供給戸数	35,000戸	2020年(27,228戸)比7,700戸増
総販売戸数	34,900戸	2020年(27,418戸)比7,500戸増
新規供給物件	年間平均初月販売率	66% 2020年(66.0%)並で推移
	年間累計販売率	80% 2020年(78.5%)比1.5ポイントアップ
分譲中戸数	9,000戸	2020年末(8,905戸)比微増

②近畿圏市場

新規供給戸数	18,000戸	2020年(15,195戸)比2,800戸増
総販売戸数	18,000戸	2020年(14,420戸)比3,800戸増
新規供給物件	年間平均初月販売率	74% 2020年(71.7%)比2.3ポイントアップ
	年間累計販売率	84% 2020年(82.7%)比1.3ポイントアップ
分譲中戸数	3,500戸	2020年末(3,595戸)比で推移

マンション市場の推移と予測(首都圏)

●首都圏

(戸)

	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	
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	27,228	21,372	78.5%	(66.0)	9,095	6,046	66.5%	36,323	27,418	75.5%	8,905
2021年予測	35,000	28,000	80%	(66)	8,905	6,900	77%	43,905	34,900	79%	9,000

●近畿圏

(戸)

	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	
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	15,195	12,570	82.7%	(71.7)	2,820	1,850	65.6%	18,015	14,420	80.0%	3,595
2021年予測	18,000	15,200	84%	(74)	3,595	2,800	78%	21,595	18,000	83%	3,500

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