

PRESS RELEASE

首都圏・近畿圏分譲マンション市場の総括

～ 総供給戸数からみた市場動向 ～

㈱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、2月26日発行の「CRI」3月号に掲載いたします。

2020年の首都圏・近畿圏分譲マンション市場における新規供給戸数は首都圏で前年比12.8%減の2万7,228戸、近畿圏で同15.8%減の1万5,195戸と大幅減となりました。近年、販売手法が変化し、10戸未満の小分け供給物件が供給の中心となり、じっくり販売を行う傾向が強まり、販売期間が複数年となる物件も増加しています。また、12月に一括発売物件を含め高水準の供給が行われ、12月末の分譲中戸数が急増するものの、翌年1月以降の販売が順調に推移し、大幅に減少する傾向もみられます。こうしたこともあって、今月号の特集レポートでは、新規供給戸数と前年末の分譲中戸数を合わせた総供給戸数の観点から、首都圏・近畿圏マンション市場動向について、分析を行いました。

【総供給戸数の推移】

- 近年、首都圏・近畿圏分譲マンション市場では、12月に一括発売物件などを含め、高水準の供給が行われ、12月末の分譲中戸数が急増する傾向がみられる。こうしたことから、前年末の分譲中戸数と新規供給戸数を合わせた総供給戸数の推移をまとめてみた。
- 首都圏における新規供給戸数は2016～2018年は3万5,000戸程度にとどまっているが、前年末の分譲中戸数を合わせた総供給戸数で見れば4万戸を上回っている。2019年も新規供給戸数が3万1,238戸に減少したものの総供給戸数は4万790戸と4万戸を上回っている。2020年は新規供給戸数が2万7,228戸とさらに減少したことから、総供給戸数は3万6,323戸と1992年(3万7,952戸)以来で4万戸を下回った。
- 近畿圏における総供給戸数の推移をみると、2014～2019年は2万戸前半で推移している。2020年は新規供給戸数が1万5,195戸に減少し、総供給戸数も1万8,015戸と、1991年(1万9,436戸)以来で2万戸を下回った。

【総供給戸数と分譲中戸数の関係】

- 2019年と2020年の総供給戸数の増減数と2019年12月末と2020年12月末の分譲中戸数の増減数をもとに、以下の4つのグループに分類して、各自治体単位における市場環境の分析を行った。

第1グループ: 総供給戸数・分譲中戸数共に減少

第2グループ: 総供給戸数が減少・分譲中戸数が増加

第3グループ: 総供給戸数が増加・分譲中戸数が減少

第4グループ: 総供給戸数・分譲中戸数共に増加

● 首都圏での分析結果

第1グループは総供給戸数の減少が分譲中戸数の減少につながり、供給不足とも考えられるエリアで、品川区・江東区・中央区・千葉市美浜区・川口市を始め65市区であった。第2グループは総供給戸数が減少したにもかかわらず、分譲中戸数が増加したエリアで、文京区・上尾市など18市区であった。ただし、2020年12月末の分譲中戸数は100戸以下にとどまる市区が多い。第3グループは総供給戸数が増加したにもかかわらず、分譲中戸数が減少しており、好況エリアといえ、柏市・流山市を始め17市区となった。第4グループは総供給戸数が増加し、分譲中戸数も増加したエリアで、港区・小平市・横浜市西区を始め31市区となった。ただし、今後、在庫販売が進捗し、これらの自治体での分譲中戸数は減少していくと思われる。

● 近畿圏での分析結果

首都圏と同様、近畿圏でも4つのグループに分類したところ、第1グループは大阪市東淀川区・北区・浪速区・淀川区を始め40市区、第2グループは神戸市中央区・大阪市西区・大阪市都島区を始め15市区となった。2020年は大阪市の新規供給戸数がワンルームマンションの減少もあって大幅減となったことから、総供給戸数も大幅減となった区が多く、総供給戸数が減少した第1グループに12区、第2グループに3区含まれている。また、第3グループは京都市中京区・下京区を始め11市区、第4グループは大阪市中央区・神戸市兵庫区・堺市堺区・加古川市を始め29市区となっている。

● まとめ

近年、販売手法も変化し、10戸未満の小分け供給物件が供給の中心となり、販売期間が複数年にわたる物件が多くなるなど、じっくり販売を行う物件が増加している。また、市区町単位で見れば新規供給戸数が大幅減となったとしても、総供給戸数が増加するエリアもみられる。こうしたことから、新規供給戸数だけでなく、総供給戸数、さらには総販売戸数についても注目し、市場動向分析を行う必要がある。