

PRESS RELEASE

C R I 2017年2月号特集レポート 要約版

2017年1月27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 ～ 2016年の総括と2017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27日)発行の「C R I」2月号に掲載いたします。

I. 2016年市場の総括

(1) 首都圏マンション市場

新規供給戸数	2,069件	35,772戸	前年(40,449戸)比11.6%減。2009年以来の3万戸台
総販売戸数		35,043戸	前年(40,060戸)比12.5%減
新規物件の平均初月販売率		68.8%	前年(74.5%)より5.7ポイントダウン
新規物件の累計販売率		83.5%	前年(86.9%)より3.4ポイントダウン
12月末分譲中戸数		7,160戸	2015年末(6,431戸)より729戸の増加
12月末完成在庫		2,907戸	2015年末(2,592戸)より315戸の増加

1. 新規供給戸数は2,069件 3万5,772戸。慎重に供給が行われ、2009年以来の3万戸台にとどまる。

2016年の新規供給戸数は2,069件3万5,772戸、前年比11.6%減。2009年(3万6,376戸)以来で3万戸台に減少した。新規供給が低調となったのは、①第1期発売開始物件が466物件2万5,296戸と前年(494物件3万1,178戸)を大きく下回ったこと、②10戸未満の供給にとどまる小分け供給物件が2,069件のうち1,077件、構成比で52.1%と過去最多を占めたこと、③20階建以上の超高層物件による供給戸数が3,918戸と前年(7,429戸)を下回ったことなどの影響がある。

地域別の供給状況を見ると、供給能力も高く、高水準の供給を見込んでいた都内23区は前年比20.1%減の1万4,764戸となり、2008年(1万5,602戸)以来の低調な供給にとどまっている。

2. 初月販売率は68.8%、60%台に低下

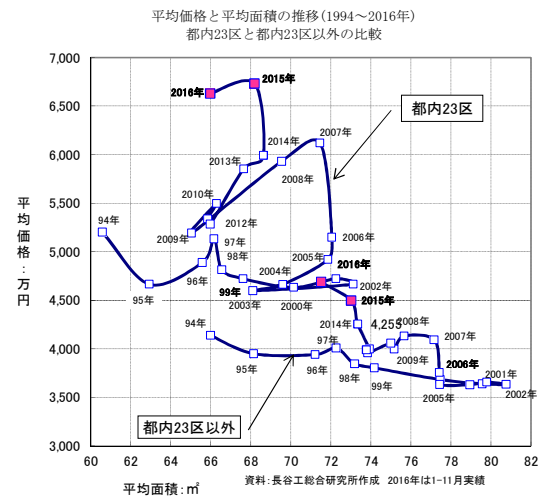
2016年年間の初月販売率は68.8%と前年(74.5%)を5.7ポイント下回った。第1期発売開始物件が少なく、2015年からの継続分譲物件が多かったことなどもあって、2009年(69.7%)以来で60%台に低下した。

また、2016年12月の供給戸数が大幅増(7,007戸・前年同月比13.2%増)となったことから、12月末の分譲中戸数は7,160戸と、2009年12月(7,386戸)以来で7,000戸を上回った。また、完成在庫は2,907戸で、2015年末より315戸増加したものの、2,000戸台で推移している。

3. 面積縮小によるグロス価格の上昇抑制の動きがみられ始める

2016年の首都圏全体の分譲単価は前年比1.8%アップの793千円/m²、平均面積は69.22m²で同比2.2%縮小し、平均価格は5,490万円と、同比0.5%ダウンとなった。分譲単価の上昇幅(前年9.6%アップ)が縮小したことに加え、平均面積の縮小もあって、平均価格は前年を下回った。

地域別にみても、分譲単価は上昇しているものの平均面積が縮小しており、面積縮小によるグロス価格の上昇抑制の動きがみられ始めている。



地域別供給状況(首都圏)

	2014年		2015年		2016年	
	1-12月(戸)	1-12月(戸)	1-12月(戸)	1-12月(戸)	対前年比増減率	増減率
都内23区	20,774	18,472	14,764	▲20.1%		
山手エリア	11,124	9,192	7,135	▲22.4%		
下町エリア	9,650	9,280	7,629	▲17.8%		
都下	4,425	5,427	4,069	▲25.0%		
神奈川県	10,121	7,964	8,774	10.2%		
横浜市	4,590	3,692	3,920	6.2%		
川崎市	3,187	2,946	2,556	▲13.2%		
その他	2,344	1,326	2,298	73.3%		
埼玉県	4,473	4,415	3,897	▲11.7%		
さいたま市	1,704	1,340	1,371	2.3%		
その他	2,769	3,075	2,526	▲17.9%		
千葉県	5,120	4,171	4,268	2.3%		
千葉市	1,125	575	710	23.5%		
その他	3,995	3,596	3,558	▲1.1%		
首都圏全体	44,913	40,449	35,772	▲11.6%		

資料：(株)長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

地域別供給商品内容(首都圏)

	平均価格(万円)			分譲単価(千円/m ²)			平均面積(m ²)		
	2015年1-12月	2016年1-12月	増減率%	2015年1-12月	2016年1-12月	増減率%	2015年1-12月	2016年1-12月	増減率%
都内23区	6,732	6,629	▲1.5%	987	1,005	1.8%	68.18	65.97	▲3.2%
山手エリア	7,878	7,875	▲0.0%	1,163	1,222	5.1%	67.74	64.46	▲4.8%
下町エリア	5,598	5,463	▲2.4%	816	811	▲0.6%	68.61	67.38	▲1.8%
都下	4,564	4,985	9.2%	621	693	11.6%	73.48	71.96	▲2.1%
神奈川県	4,953	5,040	1.8%	690	712	3.2%	71.82	70.80	▲1.4%
横浜市	5,181	5,125	▲1.1%	719	725	0.8%	72.02	70.73	▲1.8%
川崎市	5,308	5,750	8.3%	743	817	10.0%	71.41	70.39	▲1.4%
その他	3,530	4,103	16.2%	489	575	17.6%	72.13	71.37	▲1.1%
埼玉県	4,146	4,255	2.6%	578	599	3.6%	71.71	71.09	▲0.9%
さいたま市	5,107	5,064	▲0.8%	718	711	▲1.0%	71.12	71.19	0.1%
その他	3,728	3,815	2.3%	518	537	3.7%	71.96	71.03	▲1.3%
千葉県	3,910	4,085	4.5%	514	560	8.9%	76.07	72.93	▲4.1%
千葉市	3,807	3,723	▲2.2%	492	525	6.7%	77.34	70.90	▲8.3%
その他	3,927	4,158	5.9%	518	567	9.5%	75.86	73.33	▲3.3%
首都圏全体	5,518	5,490	▲0.5%	779	793	1.8%	70.81	69.22	▲2.2%

資料：(株)長谷工総合研究所作成。増減率は2016年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	1,103件	18,676戸	前年(18,930戸)比1.3%の減少
総販売戸数		18,293戸	前年(18,625戸)比1.8%の減少
新規物件の平均初月販売率		71.9%	前年(70.8%)より1.1ポイントアップ
新規物件の累計販売率		86.8%	前年(88.4%)より1.6ポイントダウン
12月末分譲中戸数		2,782戸	2015年末(2,399戸)より383戸の増加
12月末完成在庫		802戸	2015年末(912戸)より110戸の減少

1. 新規供給戸数は1,103件 1万8,676戸。前年比1.3%減

新規供給戸数は1,103件1万8,676戸、前年比1.3%減となった。ワンルームマンションが過去最多の40物件3,429戸供給されたことから、ファミリー向け物件の供給戸数は1万5,247戸で、2015年(1万5,937戸)をさらに下回る低調な供給となった。

第1期発売開始物件は237物件1万3,794戸で前年並(218物件1万3,860戸)の供給が行われたものの、10戸未満の供給にとどまる小分け供給物件が1,103件中641件、構成比は58.1%となった。小分け供給物件の占める割合は2014年(54.9%)、2015年(59.7%)に続き、3年連続で50%を上回っている。

主要地域では大阪市、南大阪、阪神間で前年を上回った。大阪市はワンルームマンション(前年2,121戸→2,881戸)の増加もあって、2013年(8,576戸)以来で8,000戸を上回った。

2. 初月販売率は71.9%、前年比1.1ポイントアップ

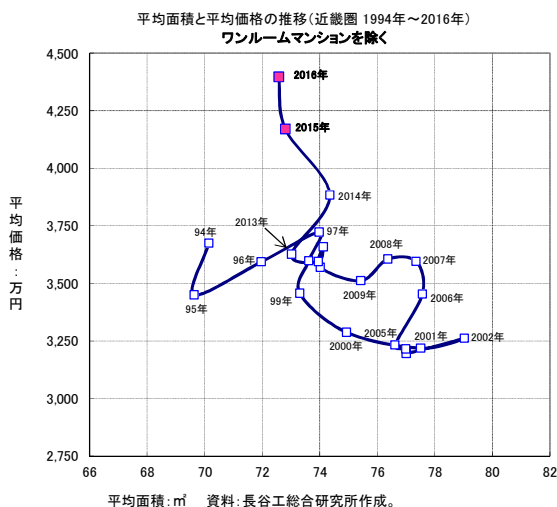
2016年年間の初月販売率は71.9%と前年(70.8%)を1.1ポイント上回った。首都圏と異なり、第1期発売開始物件が前年並みの供給が行われたこと、ワンルームマンションの初月販売率が86.9%(前年79.1%)と好調であったことも70%台を維持した要因となっている。

12月末の分譲中戸数は2,782戸で前年末(2,399戸)より383戸増となったものの、完成在庫は802戸と前年末(912戸)より110戸減少した。

3. 分譲単価・平均価格の上昇傾向が継続

2016年の近畿圏全体の分譲単価は616千円/㎡で前年比5.8%アップ、ワンルームマンションの供給増もあって平均面積は同比2.2%縮小し63.67㎡、平均価格は3,919万円と同比3.5%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5.8%アップの606千円/㎡、平均面積は同比0.3%縮小し72.57㎡で、平均価格は同比5.4%アップの4,397万円に上昇した。大阪市中心部で高水準の供給となった影響があるものの、分譲単価、平均価格の上昇傾向が継続している。



地域別供給状況(近畿圏)

	2014年 1-12月 (戸)	2015年 1-12月 (戸)	2016年		
			1-12月 (戸)	対前年比 増減率	
主要 地域	大阪市	6,229	7,137	8,217	15.1%
	阪神間	1,360	1,689	1,719	1.8%
	神戸市	3,277	2,829	1,973	▲30.3%
	北摂	2,368	2,632	2,205	▲16.2%
	東大阪	841	765	482	▲37.0%
	南大阪	549	301	717	138.2%
	京都市	1,957	1,574	1,384	▲12.1%
小計	2,233	2,003	1,979	▲1.2%	
外 周 地 域	兵庫県	378	677	448	▲33.8%
	京都府	730	743	509	▲31.5%
	滋賀県	394	189	379	100.5%
	奈良県	579	258	425	64.7%
	和歌山県	152	136	218	60.3%
	近畿圏全体	18,814	18,930	18,676	▲1.3%

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(㎡)		
	2015年 1-12月	2016年 1-12月	増減率 %	2015年 1-12月	2016年 1-12月	増減率 %	2015年 1-12月	2016年 1-12月	増減率 %
	主要 地域	4,204	4,569	8.7%	607	662	9.0%	69.25	68.97
大阪府	4,367	4,842	10.9%	576	621	7.8%	75.77	77.99	2.9%
神戸市	3,960	4,284	8.2%	557	602	8.1%	71.15	71.21	0.1%
北摂	4,253	4,295	1.0%	560	564	0.7%	75.94	76.16	0.3%
東大阪	3,509	3,382	▲3.6%	494	489	▲1.0%	71.11	69.21	▲2.7%
南大阪	3,313	3,298	▲0.4%	426	436	2.3%	77.82	75.72	▲2.7%
京都市	5,441	5,414	▲0.5%	743	756	1.7%	73.21	71.62	▲2.2%
小計	3,513	3,702	5.4%	460	494	7.4%	76.41	74.91	▲2.0%
外 周 地 域	3,580	3,520	▲1.7%	472	491	4.0%	75.82	71.73	▲5.4%
京都府	3,481	3,880	11.5%	453	520	14.8%	76.78	74.68	▲2.7%
滋賀県	3,369	3,455	2.6%	445	462	3.8%	75.67	74.77	▲1.2%
奈良県	3,806	4,018	5.6%	482	514	6.7%	79.00	78.18	▲1.0%
和歌山県	3,003	3,474	15.7%	409	458	12.0%	73.45	75.84	3.3%
近畿圏全体	4,171	4,397	5.4%	573	606	5.8%	72.80	72.57	▲0.3%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2016年実績の前年実績に対する増減率 ▲はマイナス

Ⅱ.2017年市場の予測

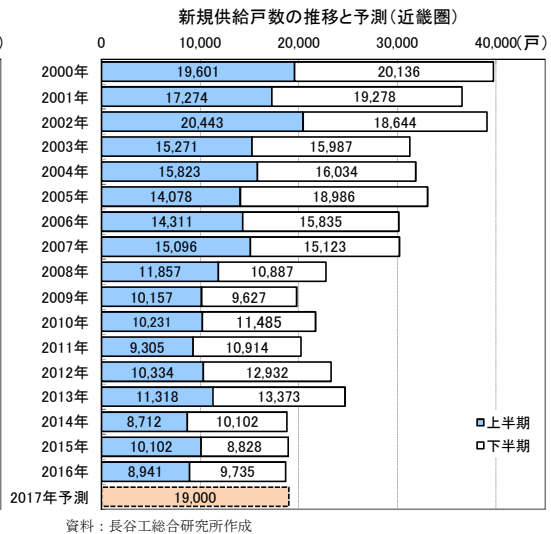
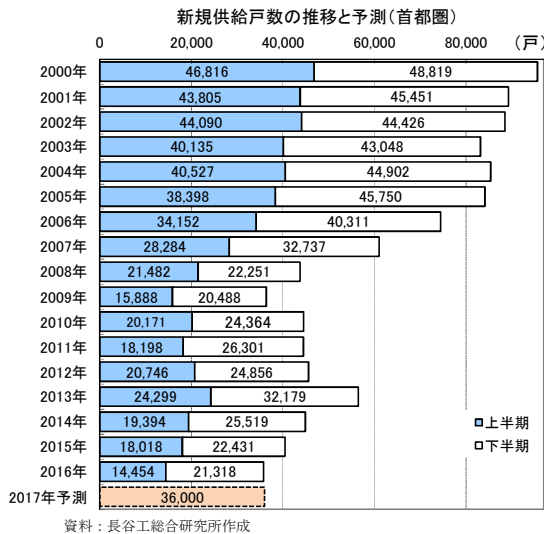
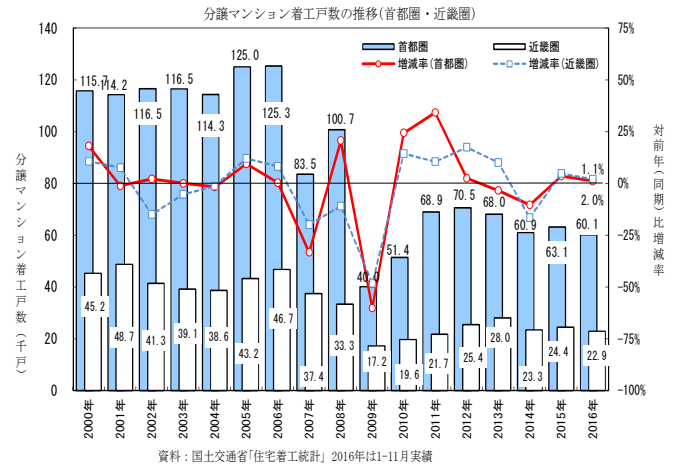
分譲マンションの着工戸数からみた供給材料などをみると、2017年も首都圏で4万戸以上、近畿圏でも2万戸以上の供給材料が存在する状況に変化はない。2016年の供給状況を見ると、市況をみながら慎重に供給が行われており、2017年もこの傾向が継続すると判断した。一方、需要者サイドでは、景気や個人消費の回復に対する期待が高まっていること、税制・住宅ローン金利などの住宅取得環境は好環境が続くことから、需要者の購入マインドも緩やかに改善し、販売状況も緩やかに改善に転じると予測した。

【新規供給戸数の予測】

2017年の新規供給戸数は、首都圏で3万6,000戸、近畿圏で1万9,000戸と予測

新規供給戸数の先行指標である分譲マンションの着工戸数をみると、2016年1～11月では首都圏が前年同期比1.1%増の6万119戸、近畿圏でも同比2.0%増の2万2,859戸と、首都圏・近畿圏共に前年同期を上回った。また、供給予定物件をみても、首都圏では供給時期が先送りされた物件もあることから、2017年も首都圏で4万戸以上、近畿圏で2万戸以上の供給材料が存在する状況は継続している。

問題は実際に供給されるかどうかであるが、2017年も2016年と同様、慎重に供給を行う傾向が続くと判断し、首都圏で3万6,000戸、近畿圏で1万9,000戸と共に2016年並みの供給にとどまると予測した。



【地域別供給戸数の予測】

①首都圏市場

地域別では、都内23区が供給の中心であることに変化はなく、2016年を上回る1万5,500戸の見通し。神奈川県は同比300戸減の8,500戸、埼玉県・千葉県でもそれぞれ4,000戸程度と予測した。

	2015年		2016年		2017年予測		前年比増減
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
都内23区	18,472	45.7%	14,764	41.3%	15,500	43.1%	700
都下	5,427	13.4%	4,069	11.4%	4,000	11.1%	▲100
神奈川	7,964	19.7%	8,774	24.5%	8,500	23.6%	▲300
埼玉	4,415	10.9%	3,897	10.9%	4,000	11.1%	100
千葉	4,171	10.3%	4,268	11.9%	4,000	11.1%	▲300
首都圏計	40,449	100.0%	35,772	100.0%	36,000	100.0%	200

②近畿圏市場

大阪市は2016年並みの8,300戸と、高水準の供給が継続する見通し。神戸市、北摂でも大型物件の供給が予定されていることから、2016年並みの供給が行われると予測した。

	2015年		2016年		2017年予測		前年比増減
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
大阪市	7,137	37.7%	8,217	44.0%	8,300	43.7%	100
阪神間	1,689	8.9%	1,719	9.2%	1,800	9.5%	100
神戸市	2,829	14.9%	1,973	10.6%	2,000	10.5%	0
北摂	2,632	13.9%	2,205	11.8%	2,200	11.6%	0
東大阪	765	4.0%	482	2.6%	500	2.6%	0
南大阪	301	1.6%	717	3.8%	700	3.7%	0
京都市	1,574	8.3%	1,384	7.4%	1,400	7.4%	0
外周地域	2,003	10.6%	1,979	10.6%	2,100	11.1%	100
近畿圏計	18,930	100.0%	18,676	100.0%	19,000	100.0%	300

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】

2017年の住宅購入環境をみると、超低金利・優遇税制など、住宅取得環境は依然として好環境が継続している。また、景気や個人消費回復に対する期待も高まっていること、日銀のマイナス金利政策はしばらく継続すると思われるが、今後、長期金利が上昇しやすい状況に変化する可能性もあることなどから、需要者の購入マインドも緩やかに回復すると思われる。

販売状況については、希少性の高い物件の販売は好調に推移することに加え、分譲価格もこれまでの上昇基調から面積縮小によるグロス価格抑制の動きがみられ、また、近郊・郊外地域を中心に価格調整が行われた物件の供給も行われ始めると考えられることから、緩やかに回復に転じると判断した。

また、現時点における住宅取得環境は好環境であることを積極的にアピールすることによって、需要者の購入マインドを積極的に喚起することも重要である。

①首都圏市場

新規供給戸数	36,000戸	2016年(35,772戸)並みで推移	
総販売戸数	36,700戸	2016年(35,043戸)を約1,600戸上回る	
新規供給物件	年間平均初月販売率	72%	2016年(68.8%)を上回る
	年間累計販売率	86%	2016年(83.5%)を上回る
分譲中戸数	6,500戸	2016年末(7,160戸)を約600戸下回る	

②近畿圏市場

新規供給戸数	19,000戸	2016年(18,676戸)並みで推移	
総販売戸数	19,100戸	2016年(18,293戸)を約800戸上回る	
新規供給物件	年間平均初月販売率	73%	2016年(71.9%)を上回る
	年間累計販売率	88%	2016年(86.8%)を上回る
分譲中戸数	2,700戸	2016年末(2,782戸)並みで推移	

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	
2010年	44,535	40,467	90.9%	(78.4)	7,389	5,857	79.3%	51,924	46,324	89.2%	5,600
2011年	44,499	39,787	89.4%	(77.8)	5,600	4,146	74.0%	50,099	43,933	87.7%	6,166
2012年	45,602	41,049	90.0%	(76.3)	6,166	5,372	87.1%	51,768	46,421	89.7%	5,347
2013年	56,478	51,763	91.7%	(79.5)	5,347	4,972	93.0%	61,825	56,735	91.8%	5,090
2014年	44,913	39,345	87.6%	(75.1)	5,090	4,616	90.7%	50,003	43,961	87.9%	6,042
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年予測	36,000	31,000	86%	(72)	7,160	5,700	80%	43,160	36,700	85%	6,500

●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	
2010年	21,716	18,971	87.4%	(70.2)	5,233	4,007	76.6%	26,949	22,978	85.3%	3,971
2011年	20,219	17,803	88.1%	(71.7)	3,971	3,080	77.6%	24,190	20,883	86.3%	3,307
2012年	23,266	21,194	91.1%	(76.9)	3,307	2,622	79.3%	26,573	23,816	89.6%	2,757
2013年	24,691	22,555	91.3%	(79.6)	2,757	2,630	95.4%	27,448	25,185	91.8%	2,263
2014年	18,814	16,970	90.2%	(76.6)	2,263	2,013	89.0%	21,077	18,983	90.1%	2,094
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年予測	19,000	16,800	88%	(73)	2,782	2,300	83%	21,782	19,100	88%	2,700

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