

2017年4月25日
㈱長谷工総合研究所

価格からみた首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～ 最多供給価格帯でみた分譲マンション市場 ～

㈱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25日発行の「C R I」5月号に掲載いたします。

首都圏・近畿圏分譲マンション市場においては、2014年頃から発売価格の上昇傾向が顕在化し、2016年の平均価格はバブル崩壊直後の1992年以来の高水準となっています。価格上昇の背景には都心部での高額物件や超高層物件など、希少性の高い物件の供給増などがありますが、2016年の首都圏における初月販売率が60%台に低下したこともあって、価格上昇に対する懸念が増しています。

今月号の特集レポートでは、価格帯別の供給状況を中心に首都圏・近畿圏マンション市場における価格動向について分析を行いました。

【平均価格の推移】

- 首都圏・近畿圏分譲マンション市場における平均価格の推移をみると、首都圏では2014年に5,060万円と1992年(5,066万円)以来で5,000万円を上回り、2015年も5,518万円に上昇した。2016年は面積縮小もあって、5,490万円と若干低下したものの5,000万円を上回っている。また、近畿圏におけるワンルームマンションを除いた平均価格の推移をみると、2014年は3,884万円、2015年は4,171万円と1992年(4,493万円)以来で4,000万円を上回り、2016年には4,397万円にまで上昇している。
- 首都圏・近畿圏ともに、2014年以降、価格の上昇傾向が顕在化し、2016年は大量供給の始まった1994年以降では最高水準となり、バブル崩壊直後の1992年以来の高水準に上昇している。

【価格帯別の供給状況 ～ 中央値・最頻値の分析 ～】

- データ群の特徴を一つの数値で表した代表値には平均値、中央値、最頻値が利用される場合が多いが、算出方法やあらわす意味は異なる。平均値はデータを足し合わせてデータの個数で割った値で、必ずしも平均値と同じ値がデータ群にあるとは限らない。また、中央値はデータの個数を大きい順に並べてちょうど真ん中に位置する値、最頻値は集団内のデータで最も多く存在する値で、より実感に近い数値といえる。分譲マンションの価格動向については平均値＝平均価格での議論が中心であるが、今回は中央値、最頻値を算出し、分譲マンション市場の価格動向について分析を行った。
- 首都圏における価格帯別の供給戸数をもとに、2016年の平均値、中央値、最頻値の状況をみると、高価格帯の供給戸数が増加していることもあって、平均値は5,490万円、中央値は4,920万円に上昇しているものの、最頻値をみると3,990万円となっている。
- 近畿圏におけるワンルームマンションを除く価格帯別の供給戸数をもとに、2016年の平均値、中央値、最頻値の状況をみると、大阪市内で高水準の供給が行われたことなどもあって、平均値は4,397万円に上昇し、中央値は3,980万円、最頻値は3,990万円に上昇している。

【自治体別の供給状況 ～ 最多供給価格帯の分析 ～】

- 自治体別に新規供給戸数が最も多かった価格帯(最多供給価格帯)をみると、首都圏で最多供給価格帯が3,000～3,500万円未満となった自治体は足立区をはじめとして17地域、3,500～4,000万円未満の自治体は横浜市鶴見区をはじめとした23地域が存在している。近畿圏でも3,000～3,500万円未満となった地域は大阪市淀川区、港区をはじめとした大阪市11区を含め27地域、3,500～4,000万円未満となった地域はコンパクト住戸の供給が行われている大阪市北区、神戸市中央区、京都市下京区などをはじめとした29地域となっている。

【まとめ】

- 首都圏・近畿圏の分譲マンション市場における平均価格の上昇による購入マインド減退に対する影響は大きいと思われる。その一方で住宅の購入環境をみると、住宅ローン金利が低水準で推移するなど、依然として好環境が継続している。平均価格の上昇傾向が顕在化しているものの、最多供給価格帯の情報提供など、購入できる住戸が供給されていることを告知することなどによって、購入マインドを喚起する必要がある。