

PRESS RELEASE

投資用(ワンルーム)マンション市場動向

㈱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、11月27日発行の「CRI」12月号に掲載いたします。

近畿圏分譲マンション市場においては、分譲ワンルームマンションの供給戸数が大幅に増加し、2016年は3,429戸と3,000戸を上回る供給が行われました。首都圏でも2016年の投資用マンションの供給戸数は7,028戸と2008年以來で7,000戸上回る供給が行われています。投資用・分譲ワンルームマンションはファミリー向けマンションとは販売手法・広告手法などが異なっていることもあって、その市場動向を把握することは難しくなっています。

今月号の特集レポートでは、首都圏(1都3県)・近畿圏(2府4県)における投資用・分譲ワンルームマンション市場について概観の把握を行いました。

【住宅着工統計からみた投資用・分譲ワンルームマンション】

- 投資用・分譲ワンルームマンションの市場規模を把握するために、住宅着工戸数をもとに貸家と分譲住宅における30㎡未満の共同建・着工戸数について集計を行った。30㎡未満の共同建・分譲住宅着工数の推移をみると、2005・2006・2008年は1万戸を上回っていたが、リーマン・ショック後は減少に転じ、2009～2013年は6,000戸下回っている。2015年(1万1,881戸)、2016年(1万658戸)は1万戸を上回る状況に回復し、2017年1～8月においても5,449戸の着工が行われている。
- 30㎡未満の共同建・分譲住宅の着工戸数について、圏域別の内訳をみると、首都圏と近畿圏で90%以上を占める年が多くなっているものの、近年、首都圏の占める割合が低下傾向にある。2008年以前では80%程度で推移していたが、2014年に52.7%に低下、2015年・2016年は60%台となったものの2017年1～8月も52.7%となっている。一方、近畿圏では着工戸数の増加もあって、構成比も高まり、2005～2008年の10%程度から30%を上回る状況となっている。

【首都圏での投資用マンションの供給状況】

- ㈱不動産経済研究所の調査によると、首都圏における投資用マンションの供給戸数は2007年には9,210戸と9,000戸を上回ったものの、2008年以降、地価の高騰やリーマン・ショックなどの影響もあって減少に転じ、2010年には4,583戸にまで減少した。その後は再び増加に転じ、2016年は7,028戸と2008年(7,006戸)以來で7,000戸を上回り、2017年1～6月では3,222戸の供給が行われている。
- 供給の中心地域は都内23区で、投資用ワンルームマンションの供給戸数の80%以上を占める年が多くなっているものの、2016年・2017年1～6月は横浜市・川崎市での供給戸数が増加し、都内23区の占める割合は70%を下回る状況となっている。横浜市・川崎市での供給戸数が増加したのは、用地取得費の高騰、建築コストのアップなどの影響もあって、首都圏における投資用マンションの分譲単価・平均価格が上昇していることも一つの要因と考えられる。

【近畿圏での分譲ワンルームマンションの供給状況】

- 近畿圏での分譲ワンルームマンションの供給戸数は増加傾向にあり、2014年は2,011戸と1990年(2,850戸)以來で2,000戸を上回り、2015年2,993戸、2016年3,429戸と増加している。2017年1～6月も2,311戸と、上半期では過去最多となった2016年同期(2,032戸)を上回る高水準の供給が継続している。
- 近畿圏では分譲ワンルームマンションのほとんどは大阪市・神戸市・京都市で行われ、大阪市での供給戸数は60%以上を占め、2016年(84.0%)、2017年1～6月(88.9%)は80%を上回っている。大阪市各区の供給戸数をみると、中央・北・西区の中心部で高水準の供給が行われている。
- 近畿圏全体における分譲ワンルームマンションの分譲単価・平均価格をみると、分譲単価は上昇傾向にあり、2015年が前年比8.4%アップの722千円/㎡、2016年も同比3.3%アップの746千円/㎡、2017年1～6月も同比0.4%アップの749千円/㎡となっている。平均価格は2015年が前年比5.5%アップの1,753万円、2016年は同比2.5%アップの1,796万円、2017年1～6月では同比3.4%ダウンの1,735万円となっている。

【まとめ】

- 首都圏と近畿圏における着工動向や市場動向をみると、首都圏では供給立地の拡大、近畿圏では供給戸数が増加しており、市場規模が拡大している。その一方で、分譲単価・平均価格は上昇傾向にあり、今後も地価上昇などの影響から価格上昇が継続した場合には、需要減少、供給減少となる可能性はある。