

PRESS RELEASE

C R I 2018年2月号特集レポート 要約版

2018年1月30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 ～ 2017年の総括と2018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30日)発行の「C R I」2月号に掲載いたします。

I. 2017年市場の総括

(1) 首都圏マンション市場

新規供給戸数	2,260件	35,898戸	前年(35,772戸)比0.4%増。4年ぶりに前年を上回る
総販売戸数		35,952戸	前年(35,043戸)比2.6%増
新規物件の平均初月販売率		68.1%	前年(68.8%)より0.7ポイントダウン
新規物件の累計販売率		83.2%	前年(83.5%)より0.3ポイントダウン
12月末分譲中戸数		7,106戸	2016年末(7,160戸)より54戸の減少
12月末完成在庫		2,715戸	2016年末(2,907戸)より192戸の減少

1. 新規供給戸数は2,260件 3万5,898戸。4年ぶりに前年を上回る

2017年の新規供給戸数は2,260件3万5,898戸、前年比0.4%増となり、わずかであるが前年を上回った。新規供給物件をみると、10戸未満の供給にとどまる小分け供給物件が2,260件のうち1,301件、新規供給件数に占める割合は57.6%と過去最高となっている。また、第1期発売開始物件も421物件2万4,203戸と前年(466物件2万5,296戸)を下回るなど、2017年も慎重に供給が行われている。

地域別の供給状況を見ると、都内23区は前年比8.5%増の1万6,017戸に増加したほか、さいたま市、千葉市、その他神奈川などで前年を大きく上回っている。

2. 初月販売率は68.1%、2年連続で70%を下回る

2017年年間の初月販売率は68.1%と前年(68.8%)を0.7ポイント下回った。第1期発売開始物件が少ないことなどもあって、2年連続で70%を下回った。

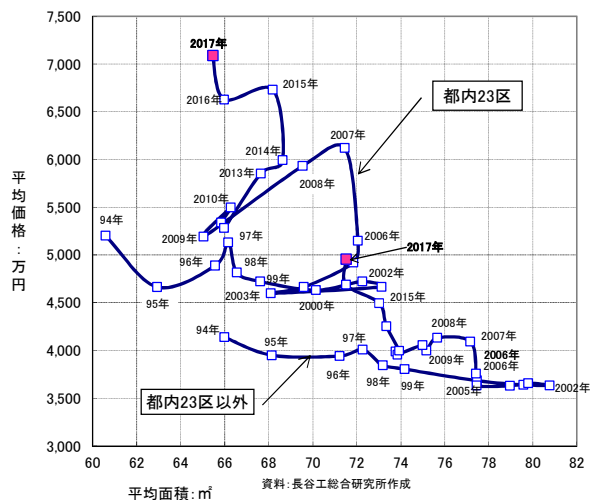
2017年12月の供給戸数が大幅増(6,480戸・前月比92.5%増)となったこともあって、12月末の分譲中戸数は7,106戸と、2016年12月(7,160戸)以来で7,000戸を上回った。また、完成在庫は2,715戸で、2016年末より192戸減少している。

3. 高額物件の増加もあって、分譲単価・平均価格共に上昇

2017年の首都圏全体の分譲単価は前年比8.3%アップの859千円/㎡、平均価格は5,908万円と、同7.6%アップとなった。高額物件の供給増もあって、分譲単価・平均価格共に上昇幅が拡大している。地域別にみても、高額物件の供給が行われた都内23区、横浜市では分譲単価・平均価格共に大幅な上昇となっている。

価格帯別の供給戸数を見ると、4,000万円未満の供給戸数は7,709戸と1万戸を下回り、新規供給戸数全体に占める割合も21.5%にまで減少した。その一方で1億円以上の住戸は1,928戸と前年(1,265戸)を大きく上回った。

平均価格と平均面積の推移(1994~2017年)
都内23区と都内23区以外の比較



地域別供給状況(首都圏)

	2015年 1-12月 (戸)	2016年 1-12月 (戸)	2017年	
			1-12月 (戸)	対前年比 増減率
都内23区	18,472	14,764	16,017	8.5%
山手エリア	9,192	7,135	7,568	6.1%
下町エリア	9,280	7,629	8,449	10.7%
都下	5,427	4,069	4,016	▲1.3%
神奈川県	7,964	8,774	8,540	▲2.7%
横浜市	3,692	3,920	4,030	2.8%
川崎市	2,946	2,556	1,961	▲23.3%
その他	1,326	2,298	2,549	10.9%
埼玉県	4,415	3,897	3,956	1.5%
さいたま市	1,340	1,371	1,507	9.9%
その他	3,075	2,526	2,449	▲3.0%
千葉県	4,171	4,268	3,369	▲21.1%
千葉市	575	710	1,125	58.5%
その他	3,596	3,558	2,244	▲36.9%
首都圏全体	40,449	35,772	35,898	0.4%

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(㎡)		
	2016年 1-12月	2017年 1-12月	増減率 %	2016年 1-12月	2017年 1-12月	増減率 %	2016年 1-12月	2017年 1-12月	増減率 %
都内23区	6,629	7,089	6.9%	1,005	1,083	7.8%	65.97	65.46	▲0.8%
山手エリア	7,875	8,523	8.2%	1,222	1,307	7.0%	64.46	65.20	1.1%
下町エリア	5,463	5,804	6.2%	811	884	9.0%	67.38	65.69	▲2.5%
都下	4,985	5,054	1.4%	693	712	2.7%	71.96	70.97	▲1.4%
神奈川	5,040	5,524	9.6%	712	771	8.3%	70.80	71.62	1.2%
横浜市	5,125	6,403	24.9%	725	889	22.6%	70.73	72.04	1.9%
川崎市	5,750	5,354	▲6.9%	817	752	▲8.0%	70.39	71.23	1.2%
その他	4,103	4,265	3.9%	575	599	4.2%	71.37	71.26	▲0.2%
埼玉県	4,255	4,365	2.6%	599	611	2.0%	71.09	71.46	0.5%
さいたま市	5,064	5,097	0.7%	711	723	1.7%	71.19	70.51	▲1.0%
その他	3,815	3,915	2.6%	537	543	1.1%	71.03	72.04	1.4%
千葉県	4,085	4,099	0.3%	560	570	1.8%	72.93	71.92	▲1.4%
千葉市	3,723	4,194	12.7%	525	583	11.0%	70.90	71.88	1.4%
その他	4,158	4,052	▲2.5%	567	563	▲0.7%	73.33	71.94	▲1.9%
首都圏全体	5,490	5,908	7.6%	793	859	8.3%	69.22	68.81	▲0.6%

資料: ㈱長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

資料: 長谷工総合研究所作成。増減率は2017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	1,207件	19,560戸	前年(18,676戸)比4.7%の増加
総販売戸数		19,803戸	前年(18,293戸)比8.3%の増加
新規物件の平均初月販売率		76.1%	前年(71.9%)より4.2ポイントアップ
新規物件の累計販売率		89.1%	前年(86.8%)より2.3ポイントアップ
12月末分譲中戸数		2,539戸	2016年末(2,782戸)より243戸の減少
12月末完成在庫		1,025戸	2016年末(802戸)より223戸の増加

1. 新規供給戸数は1,207件 1万9,560戸。前年比4.7%増

新規供給戸数は1,207件1万9,560戸、前年比4.7%増となった。近畿圏ではワンルームマンションの供給が増加しているが、2017年も56物件4,453戸と、これまで最多戸数であった前年(40物件3,429戸)を上回る供給が行われた。その結果、ファミリー向け物件の供給戸数は減少傾向が続き、1万5,107戸となった。

近畿圏でも10戸未満の供給にとどまる小分け供給物件が中心で、小分け供給物件の占める割合は2014年以降50%を上回っているが、2017年も1,207件中782件、構成比は64.8%に高まった。

地域別では、大阪市はワンルームマンション(前年2,881戸→3,987戸)の増加もあって、前年比15.4%増の9,482戸で、2005年(9,494戸)以来で9,000戸を上回る高水準の供給が行われた。

2. 初月販売率は76.1%、75%を上回る

2017年年間の初月販売率は76.1%と前年(71.9%)を4.2ポイント上回り、2014年以来で75%を上回った。ワンルームマンションの初月販売率が91.1%(前年86.9%)と好調であったことに加え、ワンルームマンションを除いたファミリー向け物件の初月販売率も71.7%と3年ぶりに70%を上回っている。

12月末の分譲中戸数は2,539戸で前年末(2,782戸)より243戸減となったものの、完成在庫は1,025戸と前年末(802戸)より223戸増加した。

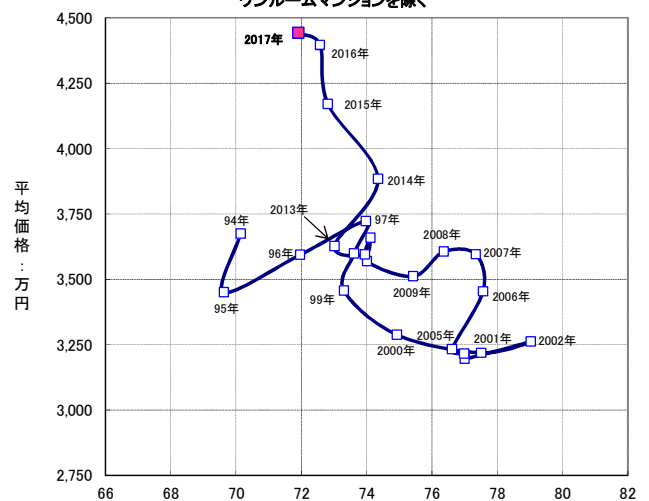
3. 分譲単価・平均価格の上昇傾向が継続

2017年の近畿圏全体の分譲単価は630千円/㎡で前年比2.3%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が60.87㎡と同4.4%縮小し、平均価格は3,836万円と同2.1%ダウンとなった。

ワンルームマンションを除いた分譲単価は前年比1.8%アップの617千円/㎡、平均面積は同0.9%縮小し71.91㎡となり、平均価格は同1.0%アップの4,443万円に上昇した。

地域別では大規模・超高層物件の供給が行われた大阪市は分譲単価・平均価格ともに前年を上回った。一方、京都市は中心地域の供給減、郊外地域での供給増もあって、分譲単価・平均価格ともに前年を大きく下回った。

平均面積と平均価格の推移(近畿圏 1994年～2017年)
ワンルームマンションを除く



平均面積：㎡ 資料：長谷工総合研究所作成。

地域別供給状況(近畿圏)

		2015年	2016年	2017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	7,137	8,217	9,482	15.4%
	阪神間	1,689	1,719	1,428	▲16.9%
	神戸市	2,829	1,973	1,747	▲11.5%
	北摂	2,632	2,205	2,222	0.8%
	東大阪	765	482	668	38.6%
	南大阪	301	717	725	1.1%
	京都市	1,574	1,384	1,220	▲11.8%
小計		2,003	1,979	2,068	4.5%
外周地域	兵庫県	677	448	489	9.2%
	京都府	743	509	249	▲51.1%
	滋賀県	189	379	937	147.2%
	奈良県	258	425	153	▲64.0%
	和歌山県	136	218	240	10.1%
	近畿圏全体	18,930	18,676	19,560	4.7%

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(㎡)		
		2016年	2017年	増減率	2016年	2017年	増減率	2016年	2017年	増減率
		1-12月	1-12月	%	1-12月	1-12月	%	1-12月	1-12月	%
主要地域	大阪市	4,569	4,869	6.6%	662	714	7.9%	68.97	68.18	▲1.1%
	阪神間	4,842	4,622	▲4.5%	621	611	▲1.6%	77.99	75.68	▲3.0%
	神戸市	4,284	4,787	11.7%	602	639	6.1%	71.21	74.98	5.3%
	北摂	4,295	4,205	▲2.1%	564	566	0.4%	76.16	74.33	▲2.4%
	東大阪	3,382	3,571	5.6%	489	505	3.3%	69.21	70.66	2.1%
	南大阪	3,298	3,445	4.5%	436	455	4.4%	75.72	75.70	▲0.0%
	京都市	5,414	4,525	▲16.4%	756	640	▲15.3%	71.62	70.72	▲1.3%
小計	3,702	3,806	2.8%	494	508	2.8%	74.91	74.97	0.1%	
外周地域	兵庫県	3,520	3,443	▲2.2%	491	471	▲4.1%	71.73	73.02	1.8%
	京都府	3,880	4,021	3.6%	520	542	4.2%	74.68	74.20	▲0.6%
	滋賀県	3,455	4,005	15.9%	462	530	14.7%	74.77	75.57	1.1%
	奈良県	4,018	3,783	▲5.8%	514	484	▲5.8%	78.18	78.21	0.0%
	和歌山県	3,474	3,563	2.6%	458	473	3.3%	75.84	75.37	▲0.6%
	近畿圏全体	4,397	4,443	1.0%	606	617	1.8%	72.57	71.91	▲0.9%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2017年の前年実績に対する増減率 ▲はマイナス

Ⅱ.2018年市場の予測

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、2018年も首都圏で4万戸以上、近畿圏でも2万戸程度の供給材料が存在しているが、2018年も市況をみながら慎重に供給を行う傾向が継続すると思われる。

一方、需要者サイドでは、景気回復が継続していること、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ていくと思われる。

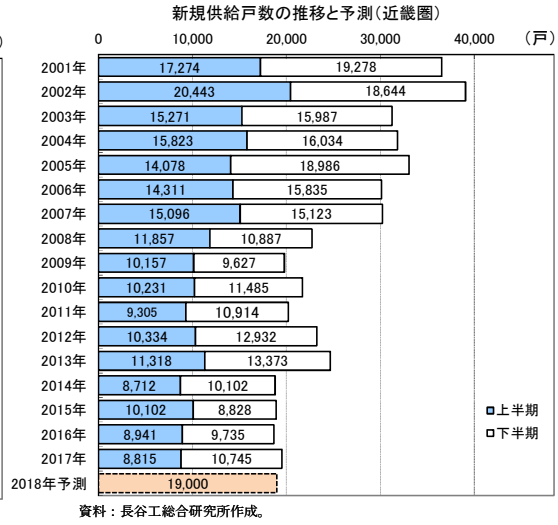
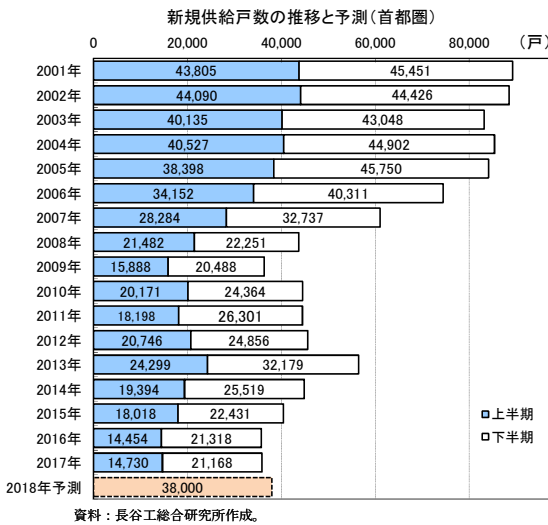
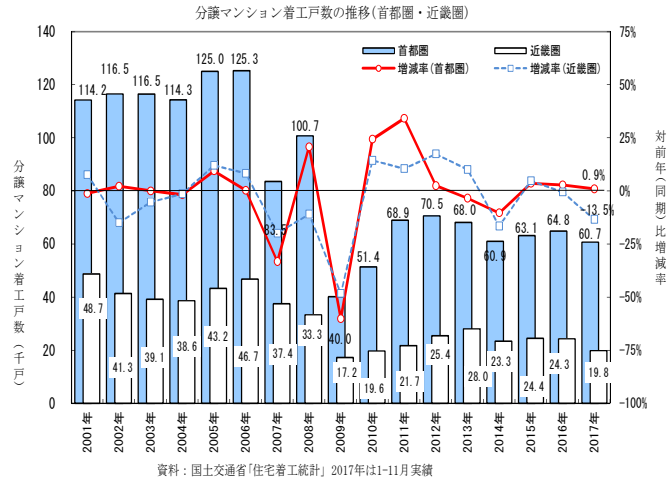
加えて、2018年下半年以降には2019年10月の消費税率引上げを意識した動きもみられ始めると思われ、販売状況についても緩やかに改善に転じると予測した。

【新規供給戸数の予測】

2018年の新規供給戸数は首都圏で3万8,000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、2017年1～11月では首都圏が前年同期比0.9%増の6万671戸、近畿圏では同13.5%減の1万9,773戸となった。また、供給予定物件などをみても、首都圏では4万戸以上、近畿圏では2万戸程度の供給材料は存在している。

また、2018年下半年以降に、2019年10月の消費税率引上げを意識した動きもみられ、首都圏では2017年を若干上回る3万8,000戸程度の供給が行われると予測した。近畿圏では分譲マンション着工戸数が前年同期を下回ったこともあって、2017年並の1万9,000戸と予測した。



【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、2017年を上回る1万8,000戸程度の見通し。都下、埼玉県は前年並、神奈川県は前年を若干下回る供給にとどまる。千葉県は4,000戸程度と2017年を上回る見通し。

	2016年		2017年		2018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	14,764	41.3%	16,017	44.6%	18,000	47.4%	2,000
都下	4,069	11.4%	4,016	11.2%	4,000	10.5%	0
神奈川	8,774	24.5%	8,540	23.8%	8,000	21.1%	▲500
埼玉	3,897	10.9%	3,956	11.0%	4,000	10.5%	0
千葉	4,268	11.9%	3,369	9.4%	4,000	10.5%	600
首都圏計	35,772	100.0%	35,898	100.0%	38,000	100.0%	2,100

	2016年		2017年		2018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	8,217	44.0%	9,482	48.5%	9,000	47.4%	▲500
阪神間	1,719	9.2%	1,428	7.3%	1,800	9.5%	400
神戸市	1,973	10.6%	1,747	8.9%	2,000	10.5%	300
北摂	2,205	11.8%	2,222	11.4%	2,400	12.6%	200
東大阪	482	2.6%	668	3.4%	700	3.7%	0
南大阪	717	3.8%	725	3.7%	800	4.2%	100
京都市	1,384	7.4%	1,220	6.2%	1,000	5.3%	▲200
外周地域	1,979	10.6%	2,068	10.6%	1,300	6.8%	▲800
近畿圏計	18,676	100.0%	19,560	100.0%	19,000	100.0%	▲600

②近畿圏市場

大阪市は9,000戸と2017年を若干下回るものの、高水準の供給が継続する。阪神間、神戸市、北摂では大型物件の供給が予定されていることから、2017年を上回ると予測した。

【販売状況の予測】

日本経済の状況をみると、2012年12月に始まった景気回復が「いざなぎ景気」を上回る戦後二番目の長さとなるなど、順調に回復を続けている。2018年は家計部門にも景気回復の波及が進み、個人消費も増加ペースが緩やかに高まると予想される。

2018年の販売状況については、都心部を中心にした好立地物件、希少性の高い物件の販売好調は継続すると思われる。また、中堅所得者層を中心とする一次取得者層向け物件については、①可処分所得・消費にも景気回復の好影響が及ぶこと、②住宅取得環境は好環境が継続していること、③郊外・近郊地域では価格調整が行われた物件の供給が行われ始めること、④2018年下半期以降には消費税率引上げを意識した動きがみられるようになること などから、購入マインドも改善し始め、販売状況も緩やかに回復すると予測した。

①首都圏市場

新規供給戸数	38,000戸	2017年(35,898戸)を約2,100戸上回る
総販売戸数	38,400戸	2017年(35,952戸)を約2,400戸上回る
新規供給物件	年間平均初月販売率 70%	2017年(68.1%)を1.9ポイント上回る
	年間累計販売率 86%	2017年(83.2%)を2.8ポイント上回る
分譲中戸数	6,700戸	2017年末(7,106戸)を約400戸下回る

②近畿圏市場

新規供給戸数	19,000戸	2017年(19,560戸)を約500戸下回る
総販売戸数	19,150戸	2017年(19,803戸)を約650戸下回る
新規供給物件	年間平均初月販売率 77%	2017年(76.1%)を若干上回る
	年間累計販売率 89%	2017年(89.1%)並で推移
分譲中戸数	2,400戸	2017年末(2,539戸)を下回る

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	
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	35,898	29,858	83.2%	(68.1)	7,160	6,094	85.1%	43,058	35,952	83.5%	7,106
2018年予測	38,000	32,500	86%	(70)	7,106	5,900	83%	45,106	38,400	85%	6,700

●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	
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	19,560	17,433	89.1%	(76.1)	2,782	2,370	85.2%	22,342	19,803	88.6%	2,539
2018年予測	19,000	17,000	89%	(77)	2,539	2,150	85%	21,539	19,150	89%	2,400

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