

PRESS RELEASE

住まいと暮らしの
創造企業グループ



C R I 2019年8月号特集レポート 要約版

2019年7月26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

～ 2019年上半期の総括と下半期の見通し ～

株式会社長谷工総合研究所では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、7月26日発行の「C R I」8月号に掲載しています。

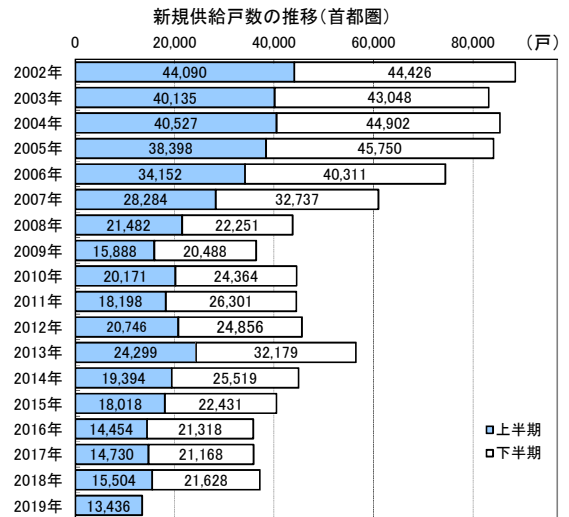
I.2019年上半期市場の総括

(1)首都圏マンション市場

新規供給戸数	1,002件	13,436戸	前年同期(15,504戸)比13.3%の減少。
総販売戸数		15,550戸	前年同期(16,242戸)比 4.3%の減少
新規物件の平均初月販売率		66.5%	前年同期(66.7%)より0.2ポイントダウン
新規物件の累計販売率		78.9%	前年同期(78.5%)より0.4ポイントアップ
6月末分譲中戸数		7,438戸	2018年末(9,552戸)より2,114戸の減少
6月末完成在庫		3,352戸	2018年末(3,967戸)より615戸の減少

1. 新規供給戸数は1,002件1万3,436戸。前年同期比13.3%減

- 2019年上半期の新規供給戸数は1,002件1万3,436戸、前年同期比13.3%減となった。1回当たりの供給戸数が10戸未満にとどまる小分け供給物件が1,002件中651件を占め、構成比は65.0%となった。構成比は前年同期(1,093件中684件・構成比62.6%)を上回った。
- 地域別の供給状況を見ると、さいたま市、千葉市、横浜・川崎市以外の神奈川県は前年同期を上回った。その他の地域は前年同期を下回り、特に、都内23区、都下、千葉市以外の千葉県では大幅減となっている。
- 10月に消費税率上げが予定され、2019年上半期の供給動向も注目されていたが、在庫販売への注力等もあって、結果的には前年同期を下回る低調な供給にとどまった



資料：長谷工総合研究所作成。2019年は1～6月実績

2. 初月販売率は4年連続で70%を下回るものの、在庫販売は順調に推移

- 2019年上半期の初月販売率は66.5%となり、上半期としては4年連続で70%を下回った。その一方で、2018年12月末には9,552戸に増加した分譲中戸数は6月末には7,438戸と2,114戸減少した。また、完成在庫も2018年12月末の3,967戸から6月末には3,352戸と615戸減少している。
- 在庫物件の販売は順調に推移しており、在庫物件の販売に注力したことも、2019年上半期の新規供給戸数が低調となった要因の一つである

3. 分譲単価・平均価格は共に前年を上回る

- 2019年上半期における首都圏全体の分譲単価は前年比4.4%アップの907千円/㎡、平均面積は67.69㎡と同0.1%拡大したことから、平均価格も同4.5%アップの6,137万円に上昇した。2018年は平均面積の縮小によって、平均価格が低下したが、2019年上半期は分譲単価・平均価格共に前年を上回った。
- 都内23区以外(都下～千葉県)の分譲単価は前年比5.2%アップの726千円/㎡、平均面積は70.27㎡と同1.3%縮小したものの、平均価格は同3.9%アップの5,103万円となった。大規模物件、超高層物件の供給が行われたさいたま市・千葉市の平均価格は前年比10%以上の上昇となっている。

地域別供給状況(首都圏)

	2018年		2019年 1-6月 (戸)	対前年 同期比 増減率
	1-6月 (戸)	7-12月 (戸)		
都内23区	7,155	8,802	5,465	▲23.6%
山手エリア	3,743	4,640	3,069	▲18.0%
下町エリア	3,412	4,162	2,396	▲29.8%
都下	1,635	2,031	1,280	▲21.7%
神奈川県	3,008	5,204	3,328	10.6%
横浜市	1,331	2,403	1,228	▲7.7%
川崎市	791	996	763	▲3.5%
その他	886	1,805	1,337	50.9%
埼玉県	1,676	2,618	1,975	17.8%
さいたま市	518	709	845	63.1%
その他	1,158	1,909	1,130	▲2.4%
千葉県	2,030	2,973	1,388	▲31.6%
千葉市	236	519	611	158.9%
その他	1,794	2,454	777	▲56.7%
首都圏全体	15,504	21,628	13,436	▲13.3%

資料：榊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)			平均面積(㎡)		
	2018年		増減率 %	2018年		増減率 %	2018年		増減率 %
	1-12月	1-6月		1-12月	1-6月		1-12月	1-6月	
都内23区	7,142	7,644	7.0%	1,137	1,196	5.2%	62.78	63.93	1.8%
山手エリア	8,435	9,091	7.8%	1,343	1,397	4.0%	62.81	65.06	3.6%
下町エリア	5,710	5,791	1.4%	910	927	1.9%	62.76	62.50	▲0.4%
都下	5,235	5,638	7.7%	745	805	8.1%	70.28	70.02	▲0.4%
神奈川県	5,457	5,302	▲2.8%	769	774	0.7%	71.00	68.48	▲3.5%
横浜市	6,001	5,750	▲4.2%	841	851	1.2%	71.36	67.59	▲5.3%
川崎市	5,351	5,513	3.0%	775	830	7.1%	69.01	66.39	▲3.8%
その他	4,773	4,771	▲0.0%	665	677	1.8%	71.82	70.48	▲1.9%
埼玉県	4,305	4,853	12.7%	619	687	11.0%	69.55	70.67	1.6%
さいたま市	4,617	5,204	12.7%	690	716	3.8%	66.89	72.71	8.7%
その他	4,180	4,591	9.8%	592	664	12.2%	70.61	69.14	▲2.1%
千葉県	4,306	4,486	4.2%	585	604	3.2%	73.64	74.24	0.8%
千葉市	4,156	4,949	19.1%	566	637	12.5%	73.41	77.74	5.9%
その他	4,332	4,122	▲4.8%	588	577	▲1.9%	73.68	71.49	▲3.0%
首都圏全体	5,871	6,137	4.5%	869	907	4.4%	67.59	67.69	0.1%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2019年1-6月の前年実績に対する増減率 ▲はマイナス

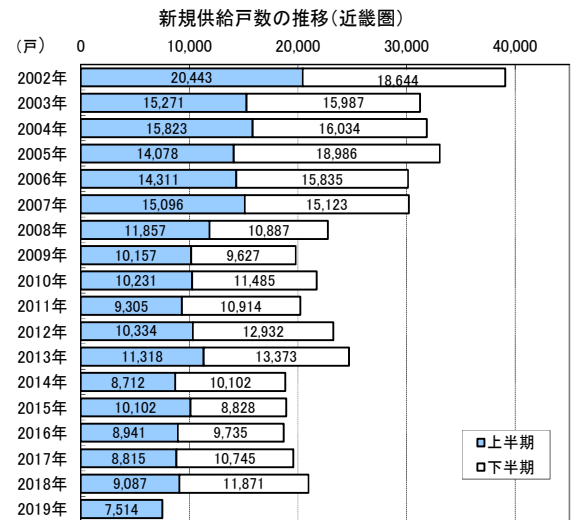
※地域区分について ①山手エリア：港・中央・千代田・渋谷・新宿・文京・目黒・世田谷・豊島・杉並・中野・練馬
②下町エリア：台東・墨田・江東・足立・葛飾・江戸川・品川・大田・北・荒川・板橋

(2)近畿圏マンション市場

新規供給戸数	581件 7,514戸	前年同期(9,087戸)比17.3%の減少。
総販売戸数	8,120戸	前年同期(9,328戸)比13.0%の減少
新規物件の平均初月販売率	74.0%	前年同期(74.1%)より0.1ポイントダウン
新規物件の累計販売率	82.8%	前年同期(84.2%)より1.4ポイントダウン
6月末分譲中戸数	2,301戸	2018年末(2,907戸)より606戸の減少
6月末完成在庫	1,088戸	2018年末(1,086戸)より2戸の増加

1.新規供給戸数は581件 7,514戸。前年同期比17.3%減。

- 2019年上半期の新規供給戸数は581件7,514戸、前年同期比17.3%減となった。また、高水準の供給が継続していたワンルームマンションの供給戸数は26物件1,761戸にとどまり、前年同期(32物件2,776戸)を大きく下回った。
- 近畿圏でも首都圏と同様、10戸未満の供給にとどまる小分け供給物件が供給の中心で、2019年上半期も581件中387件、構成比では66.6%を占め、3年連続で60%を上回っている。
- 地域別の供給状況を見ると、前年同期を上回ったのは阪神間のみであり、神戸市・南大阪では2018年同期の大幅増の反動もあって、前年同期比30%以上の減少となっている。
- また、総戸数200戸以上の大規模物件、20階建以上の超高層物件の供給も低調で、大規模物件は1,755戸(前年同期2,254戸)、超高層物件は676戸(同1,252戸)と、前年同期を下回っている。



資料：長谷工総合研究所作成。2019年は1-6月実績

2.初月販売率は74.0%と70%台を維持し、在庫も低水準で推移

- 2019年上半期の初月販売率は74.0%となり、前年同期(74.1%)並となった。ワンルームマンションを除いた初月販売率も71.4%と前年(69.5%)を上回り、2年ぶりに70%台に回復するなど順調に推移している。
- また、6月末の分譲中戸数は2,301戸で、前年末(2,907戸)より606戸減少した。完成在庫も2月末に1,359戸、3月末に1,302戸と1,300戸を上回る水準に増加したが、6月末には1,088戸に減少している。

3.ワンルームマンションを除く平均価格は面積縮小もあって、4,445万円に低下

- 近畿圏全体の2019年上半期における分譲単価は前年比0.9%ダウンの653千円/㎡、平均面積は58.98㎡と同1.0%拡大したことから、平均価格は同0.2%アップの3,853万円となった。ワンルームマンションを除くと、分譲単価は前年比0.3%ダウンの638千円/㎡、平均面積は69.70㎡で同3.8%縮小したことから、平均価格は同4.2%ダウンの4,445万円に低下した。50㎡台・60㎡台の供給戸数の増加もあって平均面積が縮小し、平均価格も前年を下回った。
- 地域別の平均価格を見ると、平均面積の縮小もあって、大阪市は前年比11.6%ダウンの4,645万円、神戸市では同12.5%ダウンの4,391万円と前年比10%以上低下している。超高層物件の供給が一段落したことなどの影響もある。

地域別供給状況(近畿圏)

	2018年		2019年 1-6月 (戸)	対前年 同期比 増減率
	1-6月 (戸)	7-12月 (戸)		
主要 地域	大阪市	3,861	5,361	3,604 ▲6.7%
	阪神間	447	1,065	616 37.8%
	神戸市	1,568	897	696 ▲55.6%
	北摂	1,207	1,442	1,123 ▲7.0%
	東大阪	328	594	305 ▲7.0%
	南大阪	557	532	389 ▲30.2%
京都市	485	792	429 ▲11.5%	
小計	634	1,188	352 ▲44.5%	
外 周 地 域	兵庫県	183	392	77 ▲57.9%
	京都府	64	0	18 ▲71.9%
	滋賀県	213	595	197 ▲7.5%
	奈良県	152	149	40 ▲73.7%
	和歌山県	22	52	20 ▲9.1%
近畿圏全体	9,087	11,871	7,514 ▲17.3%	

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(㎡)			
	2018年 1-12月	2019年 1-6月	増減率 %	2018年 1-12月	2019年 1-6月	増減率 %	2018年 1-12月	2019年 1-6月	増減率 %	
	主要 地域	5,252	4,645	▲11.6%	763	735	▲3.7%	68.79	63.16	▲8.2%
主要 地域	大阪市	4,708	5,075	7.8%	618	660	6.8%	76.13	76.85	0.9%
	神戸市	5,016	4,391	▲12.5%	673	602	▲10.5%	74.59	72.88	▲2.3%
	北摂	4,475	4,295	▲4.0%	605	580	▲4.1%	73.96	74.03	0.1%
	東大阪	3,751	3,688	▲1.7%	524	526	0.4%	71.60	70.15	▲2.0%
	南大阪	3,903	3,666	▲6.1%	526	496	▲5.7%	74.25	73.88	▲0.5%
	京都市	4,517	4,878	8.0%	632	675	6.8%	71.45	72.28	1.2%
小計	3,911	3,828	▲2.1%	524	516	▲1.5%	74.63	74.17	▲0.6%	
外 周 地 域	兵庫県	3,666	3,871	5.6%	500	539	7.8%	73.37	71.77	▲2.2%
	京都府	4,978	3,146	▲36.8%	644	447	▲30.6%	77.30	70.44	▲8.9%
	滋賀県	4,084	3,863	▲5.4%	537	527	▲1.9%	76.09	73.36	▲3.6%
	奈良県	3,704	3,815	3.0%	511	471	▲7.8%	72.54	80.93	11.6%
	和歌山県	3,851	3,946	2.5%	515	485	▲5.8%	74.80	81.35	8.8%
近畿圏全体	4,638	4,445	▲4.2%	640	638	▲0.3%	72.47	69.70	▲3.8%	

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2019年1-6月の前年実績に対する増減率 ▲はマイナス

Ⅱ. 下半期市場の見通し(年初予測の見直し)について

【新規供給戸数：首都圏は年初予測通りの3万7,000戸、近畿圏では1万8,000戸の供給が行われる】

年初予測で検討したように、首都圏・近畿圏共に供給材料は整っており、首都圏で4万戸程度、近畿圏で2万戸程度の供給が可能な状況に変化はない。上半期は在庫販売への注力もあって、新規供給戸数は低調となったが、下半期には、首都圏・近畿圏共に大規模物件、超高層物件の発売が予定されており、新規供給戸数も増加すると思われる。首都圏では前年同期(2万1,628戸)を上回る2万3,000戸程度の供給が行われ、2019年年間では年初予測通りの3万7,000戸程度と思われる。一方、近畿圏では大阪市内で超高層物件の供給が始まるものの、ワンルームマンションの供給が前年を下回ると見られ、前年同期(1万1,871戸)並の1万1,000戸程度の供給にとどまり、年間では年初予測(2万戸)を下回る1万8,000戸程度と判断した。

【販売状況：在庫物件の販売は順調。購入者の購入意欲も改善】

首都圏における上半期の初月販売率は66.5%と、上半期としては4年連続で70%を下回ったものの、小分け供給物件を中心にじっくり時間をかけて販売する傾向が継続し、在庫は減少している。一方、近畿圏では上半期の初月販売率は74.0%と70%台を維持し、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71.4%と2年ぶりに70%台に回復するなど、順調に推移している。

下半期は、首都圏では都心・湾岸エリアを中心に大規模物件の供給が始まり、近畿圏でも超高層物件や大規模物件の供給が予定されていることから、需要者の購入意欲も喚起・改善することも期待される。こうしたことを考慮して、下半期の販売状況は首都圏・近畿圏共に上半期実績を上回ると予測した。

【首都圏での市場動向】

新規供給戸数	37,000戸	年初予測(37,000戸)を変更せず
総販売戸数	38,000戸	年初予測(38,000戸)を変更せず
新規供給物件	年間平均初月販売率 68%	上半期実績(66.5%)を若干上回る
	年間累計販売率 79%	上半期実績(78.9%)並で推移
分譲中戸数	8,500戸	年初予測(8,500戸)を変更せず

【近畿圏での市場動向】

新規供給戸数	18,000戸	年初予測(20,000戸)を下方修正
総販売戸数	18,400戸	年初予測(20,100戸)を下方修正
新規供給物件	年間平均初月販売率 75%	上半期実績(74.0%)を若干上回る
	年間累計販売率 89%	上半期実績(82.8%)を上回る
分譲中戸数	2,500戸	年初予測(2,800戸)を下方修正

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	
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	37,132	28,783	77.5%	(62.1)	7,106	5,903	83.1%	44,238	34,686	78.4%	9,552
2019年初予測	37,000	30,000	81%	(65)	9,552	8,000	84%	46,552	38,000	82%	8,500
1~6月実績	13,436	10,602	78.9%	(66.5)	9,552	4,948	51.8%	22,988	15,550	67.6%	7,438
2019年見直し予測	37,000	29,200	79%	(68)	9,552	8,800	92%	46,552	38,000	82%	8,500

●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	
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	20,958	18,455	88.1%	(74.5)	2,539	2,135	84.1%	23,497	20,590	87.6%	2,907
2019年初予測	20,000	17,700	89%	(75)	2,907	2,400	83%	22,907	20,100	88%	2,800
1~6月実績	7,514	6,223	82.8%	(74.0)	2,907	1,897	65.3%	10,421	8,120	77.9%	2,301
2019年見直し予測	18,000	16,000	89%	(75)	2,907	2,400	83%	20,907	18,400	88%	2,500

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