

PRESS RELEASE



2020年2月26日
株式会社長谷工総合研究所

首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向

～ 供給立地と価格帯別供給動向 ～

(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、2月26日発行の「C R I」3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、分譲単価・平均価格の上昇傾向が継続しています。2019年の平均価格をみると、首都圏は前年比1.9%アップの5,980万円、近畿圏でもワンルームマンションを除いた平均価格は同0.2%アップの4,648万円に上昇しています。分譲単価・平均価格の上昇は、用地取得費・建築費の上昇の影響が大きいが、供給立地の変化、特に利便性の高い立地での供給が増加している影響もあります。

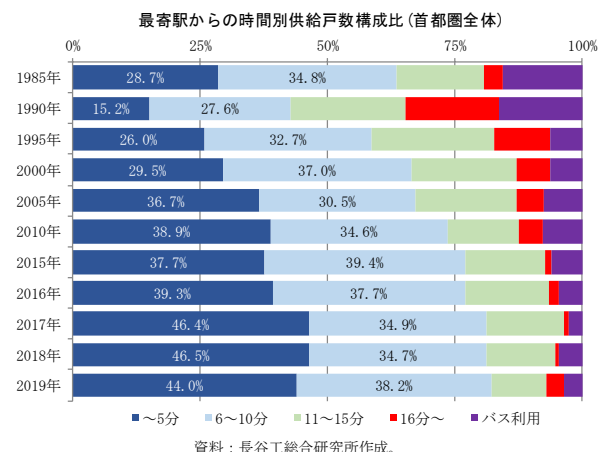
今月の特集レポートでは、供給立地や価格帯別の供給状況をもとに、首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向の分析を行いました。

【2019年の市況概況】

- 2019年の新規供給戸数は首都圏で前年比15.9%減の3万1,238戸、近畿圏で同13.9%減の1万8,042戸と2018年を大きく下回った。また、供給商品内容をみると、首都圏の分譲単価は前年比1.2%アップの879千円/㎡、平均価格は同1.9%アップの5,980万円と、1991年(5,900万円)を上回った。近畿圏でもワンルームマンションを除いた分譲単価は前年比3.8%アップの664千円/㎡、平均価格は4,648万円と同0.2%アップとなり、2013年以来7年連続で前年を上回っている。

【供給立地の変化】

- 首都圏・近畿圏における地域別の供給状況をみると、首都圏では都内23区、近畿圏では大阪市が供給の中心である。新規供給戸数全体に占める割合は首都圏では都内23区が40%以上、近畿圏では大阪市は35%以上を占めている。
- また、最寄駅から時間別の供給戸数構成比の推移をみると、首都圏・近畿圏共に最寄駅から徒歩5分内の供給戸数構成比が高まり、首都圏では2017年以降45%前後を占め、近畿圏では2015～2018年は55%を上回り、2019年も48.7%を占め、利便性の高い物件が供給の中心となっている。



【価格帯別の供給戸数・自治体別の平均価格】

- 価格帯別の供給戸数をみると、首都圏・近畿圏共に4,000万円未満の供給戸数が大幅に減少している。首都圏における4,000万円未満の供給戸数の推移をみると、8万戸以上の供給が行われていた2005年以前には5万戸を上回り、新規供給戸数全体に占める割合も60%を上回っていたが、2019年には5,978戸と6,000戸を下回り、新規供給戸数全体に占める割合も19.1%と20%を下回っている。
- 近畿圏でもワンルームマンションを除いた価格帯別の供給戸数の推移をみると、4,000万円未満の供給戸数は2007年までは2万戸を上回り、新規供給戸数全体(ワンルームマンションを含む)に占める割合も70%を上回っていたが、2008年以降減少傾向に転じ、2019年には5,928戸に減少し、新規供給戸数全体に占める割合も32.9%に低下している。
- また、自治体別の平均価格をみると、首都圏で4,000万円未満となった自治体数は2015年の46市区から2019年は18市区に減少している。特に、46市区のうち13市区は2019年には供給が行われておらず、自治体数の減少は平均価格の上昇だけでなく、供給が行われなくなった影響もある。
- 平均価格上昇の背景には、利便性の高い物件の供給が中心となり、郊外地域での供給が低調という供給立地の変化の影響もある。