

PRESS RELEASE

住まいと暮らしの
創造企業グループ



C R I 2020年8月号特集レポート 要約版

2020年7月29日
(株)長谷工総合研究所

(配布先：国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会、大阪建設記者クラブ)

首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～ 2020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29日発行の「C R I」8月号に掲載しています。

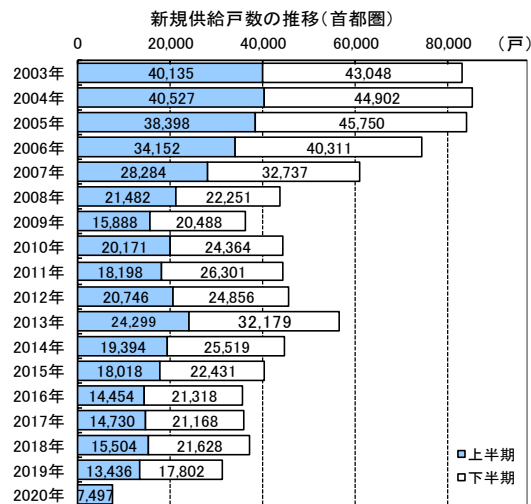
I.2020年上半期市場の総括

(1)首都圏マンション市場

新規供給戸数	526件	7,497戸	前年同期(13,436戸)比44.2%の減少。
総販売戸数		9,203戸	前年同期(15,550戸)比40.8%の減少
新規物件の平均初月販売率		68.3%	前年同期(66.5%)より1.8ポイントアップ
新規物件の累計販売率		76.2%	前年同期(78.9%)より2.7ポイントダウン
6月末分譲中戸数		7,389戸	2019年末(9,095戸)より1,706戸の減少
6月末完成在庫		3,917戸	2019年末(4,167戸)より250戸の減少

1. 新規供給戸数は526件7,497戸。前年同期比44.2%減

- 2020年上半期の新規供給戸数は526件7,497戸、前年同期比44.2%減となり、上半期としては初めて1万戸を下回った。1~3月の新規供給戸数も前年同月比30%以上の減少と、低調に推移していたが、4月は同51.7%減の686戸、5月も同82.2%減の393戸、6月も同31.7%減の1,543戸にとどまったことから、大幅減となった。
- 地域別の供給状況を見ると、各地域とも大幅減となり、前年同期に大幅増となった反動もあって、さいたま市は前年同期比81.3%減、千葉市では同76.8%減と大幅減となっている。
- 2020年上半期は大規模物件の供給が相次いだ前年同期を下回ると予測していたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響もあって、予測を大きく下回る低調な供給となった。



資料：長谷工総合研究所作成。2020年は1~6月実績

2. 初月販売率は5年連続で70%を下回るものの、在庫は減少傾向

- 2020年上半期の初月販売率は68.3%となり、上半期としては5年連続で70%を下回った。月別では4月が78.9%、5月が72.3%、6月も73.2%と新規供給戸数が大幅減となったことから、70%を上回っている。
- 初月販売率は60%台となったものの、6月末の分譲中戸数は7,389戸と2019年末(9,095戸)から1,706戸減少し、完成在庫も3,917戸と2019年末(4,167戸)を250戸下回った。
- 新規供給戸数が大幅減となった影響が大きいものの、モデルルームへの集客活動・営業活動が休止となった物件が多かった4・5月においても、分譲中戸数は減少している。

3. 分譲単価・平均価格は共に前年を上回る

- 2020年上半期における首都圏全体の分譲単価は前年比17.3%アップの1,031千円/m²、平均面積は64.68m²と同4.9%縮小したものの、平均価格は6,668万円と、同11.5%アップとなった。
- 新規供給戸数が大幅減となり、都内23区山手エリアを中心に高額物件の供給戸数シェアが高まったこともあって、分譲単価・平均価格とも前年を大きく上回った。

地域別供給状況(首都圏)

	2019年		2020年		対前年同期比増減率
	1-6月(戸)	7-12月(戸)	1-6月(戸)	増減率	
都内23区	5,465	8,272	3,845	▲29.6%	
山手エリア	3,069	3,629	2,123	▲30.8%	
下町エリア	2,396	4,643	1,722	▲28.1%	
都下	1,280	1,257	761	▲40.5%	
神奈川	3,328	3,855	1,562	▲53.1%	
横浜市	1,228	1,851	768	▲37.5%	
川崎市	763	762	369	▲51.6%	
その他	1,337	1,242	425	▲68.2%	
埼玉県	1,975	2,606	498	▲74.8%	
さいたま市	845	738	158	▲81.3%	
その他	1,130	1,868	340	▲69.9%	
千葉県	1,388	1,812	831	▲40.1%	
千葉市	611	843	142	▲76.8%	
その他	777	969	689	▲11.3%	
首都圏全体	13,436	17,802	7,497	▲44.2%	

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(㎡)		
	2019年	2020年	増減率	2019年	2020年	増減率	2019年	2020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	7,286	8,190	12.4%	1,123	1,324	17.9%	64.89	61.83	▲4.7%
山手エリア	8,623	9,968	15.6%	1,290	1,615	25.2%	66.87	61.71	▲7.7%
下町エリア	6,014	5,998	▲0.3%	954	968	1.5%	63.01	61.98	▲1.6%
都下	5,487	5,449	▲0.7%	793	811	2.3%	69.21	67.16	▲3.0%
神奈川	5,295	5,150	▲2.7%	758	793	4.6%	69.83	64.91	▲7.0%
横浜市	5,749	5,305	▲7.7%	820	800	▲2.4%	70.14	66.30	▲5.5%
川崎市	5,457	5,349	▲2.0%	809	905	11.9%	67.49	59.08	▲12.5%
その他	4,658	4,699	0.9%	657	696	5.9%	70.85	67.48	▲4.8%
埼玉県	4,513	4,929	9.2%	640	729	13.9%	70.55	67.62	▲4.2%
さいたま市	5,058	4,901	▲3.1%	706	757	7.2%	71.65	64.74	▲9.6%
その他	4,225	4,942	17.0%	604	717	18.7%	69.97	68.96	▲1.4%
千葉県	4,399	4,639	5.5%	605	633	4.6%	72.66	73.34	0.9%
千葉市	4,487	4,518	0.7%	602	585	▲2.8%	74.58	77.17	3.5%
その他	4,326	4,664	7.8%	609	643	5.6%	71.06	72.55	2.1%
首都圏全体	5,980	6,668	11.5%	879	1,031	17.3%	68.00	64.68	▲4.9%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2020年1-6月実績の前年実績に対する増減率 ▲はマイナス

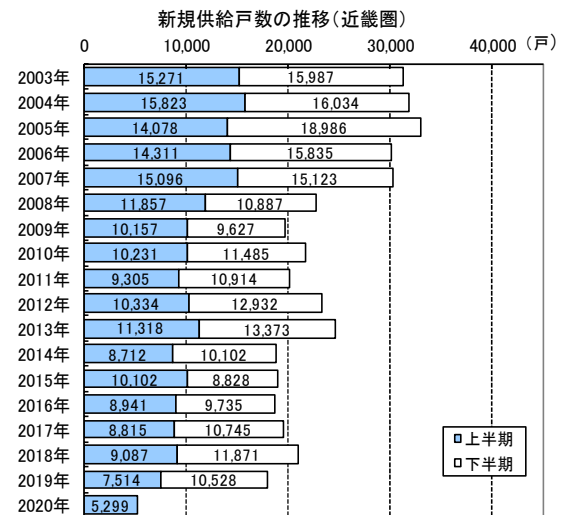
※地域区分について ①山手エリア：港・中央・千代田・渋谷・新宿・文京・目黒・世田谷・豊島・杉並・中野・練馬
②下町エリア：台東・墨田・江東・足立・葛飾・江戸川・品川・大田・北・荒川・板橋

(2)近畿圏マンション市場

新規供給戸数	428件 5,299戸	前年同期(7,514戸)比29.5%の減少。
総販売戸数	5,298戸	前年同期(8,120戸)比34.8%の減少
新規物件の平均初月販売率	70.5%	前年同期(74.0%)より3.5ポイントダウン
新規物件の累計販売率	78.2%	前年同期(82.8%)より4.6ポイントダウン
6月末分譲中戸数	2,821戸	2019年末(2,820戸)並にとどまる
6月末完成在庫	1,272戸	2019年末(1,192戸)より80戸の増加

1.新規供給戸数は428件 5,299戸。前年同期比29.5%減。

- ・2020年上半期の新規供給戸数は428件5,299戸、前年同期比29.5%減となった。上半期としては1992年同期(4,430戸)以来の低水準の供給となった。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も13物件1,093戸にとどまり、前年同期(26物件1,761戸)を下回っている。
- ・首都圏同様、4月が前年同月比42.0%減の494戸、5月も同84.6%減の214戸と大幅減となり、6月も同6.2%減の1,407戸にとどまったこともあって、前年同期を大きく下回った。
- ・地域別の供給状況をみると、主要地域では全地域で前年同期を下回り、京都市・北摂・東大阪・南大阪では前年同期40%以上の大幅減となった。一方、外周地域では兵庫県・滋賀県・奈良県・和歌山県では前年同期を上回った。奈良県奈良市・大和高田市、滋賀県草津市、和歌山県和歌山市で前年同期を上回る供給が行われている。



資料：長谷工総合研究所作成。2020年は1～6月実績

2.初月販売率は70.5%と70%台を維持し、在庫も低水準で推移

- ・2020年上半期の初月販売率は70.5%と、前年同期(74.0%)を3.5ポイント下回ったものの、70%は上回った。ワンルームマンションを除いた初月販売率は68.1%と前年同期(71.4%)を下回った。また、ワンルームマンションの初月販売率も79.4%と、2019年(86.5%)、2018年(86.4%)を下回った。
- ・また、6月末の分譲中戸数は2,821戸で、2019年末(2,820戸)並にとどまり、完成在庫は1,272戸と2019年末(1,192戸)より80戸の増加となった。完成在庫は竣工物件が多かったこともあって、4月末には1,385戸に増加したが、5月以降は減少傾向に転じている。

3.ワンルームマンションを除く分譲単価・平均価格は前年比横ばいで推移

- ・近畿圏全体の2020年上半期における分譲単価は前年比0.1%アップの680千円/m²、平均面積は59.20m²と同4.1%拡大したことから、平均価格は同4.2%アップの4,027万円となった。ワンルームマンションを除くと、分譲単価は前年比0.9%アップの670千円/m²、平均面積は68.71m²で同1.9%縮小したことから、平均価格は同1.0%ダウンの4,602万円となった。

地域別供給状況(近畿圏)

	2019年		2020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	3,604	5,388	2,418 ▲32.9%
	阪神間	616	794	372 ▲39.6%
	神戸市	696	1,030	559 ▲19.7%
	北摂	1,123	947	596 ▲46.9%
	東大阪	305	308	167 ▲45.2%
	南大阪	389	841	214 ▲45.0%
	京都市	429	359	209 ▲51.3%
小計	352	861	764 ▲117.0%	
外周地域	兵庫県	77	197	112 45.5%
	京都府	18	4	0 ▲100.0%
	滋賀県	197	494	271 37.6%
	奈良県	40	118	256 540.0%
	和歌山県	20	48	125 525.0%
近畿圏全体	7,514	10,528	5,299 ▲29.5%	

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m ² 単価(千円/m ²)			平均面積(m ²)		
		2019年 1-12月	2020年 1-6月	増減率 %	2019年 1-12月	2020年 1-6月	増減率 %	2019年 1-12月	2020年 1-6月	増減率 %
		主要地域	大阪市	5,239	4,970	▲5.1%	806	795	▲1.4%	64.98
	阪神間	4,867	5,362	10.2%	657	714	8.7%	74.06	75.09	1.4%
	神戸市	4,463	4,094	▲8.3%	617	588	▲4.7%	72.31	69.63	▲3.7%
	北摂	4,368	4,890	12.0%	592	656	10.8%	73.82	74.51	0.9%
	東大阪	3,692	4,097	11.0%	537	577	7.4%	68.76	70.95	3.2%
	南大阪	4,069	4,247	4.4%	552	598	8.3%	73.65	71.05	▲3.5%
	京都市	4,534	4,483	▲1.1%	662	706	6.6%	68.45	63.46	▲7.3%
小計	小計	3,809	3,923	3.0%	512	546	6.6%	74.41	71.88	▲3.4%
外周地域	兵庫県	3,689	3,422	▲7.2%	497	555	11.7%	74.24	61.63	▲17.0%
	京都府	3,152	-	-	448	-	-	70.32	-	-
	滋賀県	3,819	3,982	4.3%	516	544	5.4%	73.96	73.23	▲1.0%
	奈良県	3,837	4,214	9.8%	500	568	13.6%	76.77	74.14	▲3.4%
	和歌山県	4,325	3,647	▲15.7%	572	496	▲13.3%	75.63	73.52	▲2.8%
近畿圏全体	近畿圏全体	4,648	4,602	▲1.0%	664	670	0.9%	70.02	68.71	▲1.9%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2020年1～6月実績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2万1,000戸、近畿圏では1万3,500戸に下方修正】

年初予測で検討したように、供給予定物件、分譲マンションの着工動向などをみると、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。加えて、4・5月の供給予定物件が先送りされたことから、下半期に供給戸数が大幅増となる可能性はある。

その一方で、新型コロナウイルス感染症対策もあって、オンライン商談、モデルルームでの完全予約制での対応などが下半期以降も継続すると思われる。その結果、これまで以上に小分け供給物件が供給の中心になると思われ、下半期も低調な供給にとどまると判断した。首都圏では前年同期(1万7,802戸)を下回る1万3,500戸程度、近畿圏でも前年同期(1万528戸)を下回る8,200戸程度となり、年間では首都圏が2万1,000戸程度、近畿圏で1万3,500戸程度と、年初予測(首都圏:3万2,000戸、近畿圏:1万8,000戸)を大きく下回る。

【販売状況：今後の経済状況によっては、スローダウンの可能性】

下半期の販売状況については、4・5月の反動もあって6月以降回復に転じるものの、大幅な改善には至らず、上半期実績並で推移すると予測した。また、12月末の分譲中戸数については首都圏で7,200戸、近畿圏で2,700戸と、新規供給戸数が大幅減となることから、年初予測(首都圏:9,000戸、近畿圏:2,900戸)を下回る。

下半期以降においては、在宅勤務を経験した若年層を中心に準郊外・郊外地域で賃貸住宅からより質の高い持家への住替え意欲、購入意欲が高まる可能性がある。その一方で、今後、景気の先行き不安、所得・雇用環境等の先行き不安が高まった場合には、高額所得者・投資目的の需要層を中心に模様眺めの傾向が強まり、販売状況がスローダウンする可能性があることには注意が必要である。

【首都圏での市場動向】

新規供給戸数	21,000戸	年初予測(32,000戸)を11,000戸下方修正
総販売戸数	22,900戸	年初予測(32,100戸)を9,200戸下方修正
新規供給物件	年間平均初月販売率 63%	年初予測(63%)並で推移
	年間累計販売率 75%	年初予測(78%)を3ポイント下回る
分譲中戸数	7,200戸	年初予測(9,000戸)を下方修正

【近畿圏での市場動向】

新規供給戸数	13,500戸	年初予測(18,000戸)を4,500戸下方修正
総販売戸数	13,600戸	年初予測(17,900戸)を4,300戸下方修正
新規供給物件	年間平均初月販売率 74%	年初予測(74%)並で推移
	年間累計販売率 84%	年初予測(86%)を若干下回る
分譲中戸数	2,700戸	年初予測(2,900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	
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	31,238	24,321	77.9%	(62.6%)	9,552	7,374	77.2%	40,790	31,695	77.7%	9,095
2020年初予測	32,000	24,800	78%	(63%)	9,095	7,300	80%	41,095	32,100	78%	9,000
1~6月実績	7,497	5,709	76.2%	(68.3%)	9,095	3,494	38.4%	16,592	9,203	55.5%	7,389
2020年見直し予測	21,000	15,800	75%	(63%)	9,095	7,100	78%	30,095	22,900	76%	7,200

●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	
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	18,042	15,688	87.0%	(74.1%)	2,907	2,441	84.0%	20,949	18,129	86.5%	2,820
2020年初予測	18,000	15,500	86%	(74%)	2,820	2,400	85%	20,820	17,900	86%	2,900
1~6月実績	5,299	4,142	78.2%	(70.5%)	2,820	1,156	41.0%	8,119	5,298	65.3%	2,821
2020年見直し予測	13,500	11,300	84%	(74%)	2,820	2,300	78%	16,320	13,600	83%	2,700

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