

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、9月28日発行の「CRI」10月号に掲載いたします。

2020年1～6月の首都圏・近畿圏分譲マンション市場における新規供給戸数は新型コロナウイルス感染症拡大を受け、営業活動を自粛したことなどもあって、大幅減となりました。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ため、その市場動向を把握することは難しくなっていますが、投資用・分譲ワンルームマンションの供給状況はどのように推移しているのでしょうか。

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、供給動向を中心に分析を行いました。

【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・着工戸数を集計した。30㎡未満の分譲住宅の着工戸数をみると、2015年以降では2017年以外は1万戸を上回り、2020年1～6月も前年同期比0.2%減の5,783戸と高水準の着工が行われている。
- 30㎡未満の「分譲住宅・共同建」の着工戸数を圏域別にみると、首都圏が近畿圏を大きく上回る傾向が続いていたが、2018年には近畿圏(5,762戸)が首都圏(4,669戸)を上回った。2019年・2020年1～6月には再び首都圏が近畿圏を上回っているが、過去の状況と比較すれば、近畿圏での着工戸数が増加傾向となっている。

都府県別の着工戸数(30㎡未満・共同建・分譲住宅)

		2016年	2017年	2018年	2019年	2020年 1-6月
首都圏	東京都	3,175	2,005	1,889	2,562	1,246
	神奈川県	3,047	2,131	2,442	2,189	1,351
	埼玉県	545	306	181	393	145
	千葉県	200	283	157	110	92
	計	6,967	4,725	4,669	5,254	2,834
近畿圏	大阪府	3,333	3,032	5,589	3,665	1,431
	兵庫県	215	456	168	776	641
	京都府	74	11	5	298	208
	滋賀・奈良・和歌山	2	0	0	0	0
	計	3,624	3,499	5,762	4,739	2,280

資料：「住宅着工統計」(国土交通省)より長谷工総合研究所作成。

【首都圏での投資用マンションの供給状況】

- ㈱不動産経済研究所が公表した「2020年上期及び2019年年間の首都圏投資用マンション市場動向」によると、2019年の首都圏における投資用マンションの供給戸数は132物件5,977戸で前年(161物件7,816戸)を下回り、2020年1～6月は75物件3,484戸と前年同期(71物件3,196戸)を上回っている。供給の中心地域は都内23区で、2012～2019年は2017年(17区)を除いて20区を上回る区で供給が行われ、2020年1～6月も15区で供給が行われている。
- 供給商品内容をみると、分譲単価の上昇傾向が継続し、2018年は前年比3.5%アップの1,150千円/㎡、2019年も同2.9%アップの1,183千円/㎡、2020年1～6月も同2.4%アップの1,211千円/㎡に上昇した。また、平均価格も2018年に3,088万円と初めて3,000万円を上回り、2019年(3,131万円)、2020年1～6月(3,172万円)も上昇傾向が継続している。

【近畿圏での分譲ワンルームマンションの供給状況】

- 近年、近畿圏での分譲ワンルームマンションは高水準の供給が継続しているが、2019年は60物件5,134戸と過去最大の供給が行われた2018年(75物件6,150戸)を下回ったものの、5,000戸を上回る供給が行われた。2020年1～6月は13物件1,093戸と前年同期(26物件1,761戸)を下回っている。供給の中心地域は大阪市・神戸市・京都市で、大阪市では2018・2019年には14区、2020年1～6月では8区で供給が行われている。
- 供給商品内容をみると、首都圏同様、分譲単価の上昇傾向が継続し、2018年は前年比3.0%アップの791千円/㎡、2019年も同0.7%アップの797千円/㎡、2020年1～6月も同0.5%アップの800千円/㎡に上昇している。一方、平均価格は2018年に1,933万円に上昇したものの、平均面積が縮小傾向に転じたことから、2019年は1,898万円、2020年1～6月は1,812万円に低下している。
- また、販売状況をみると、2020年1～6月の初月販売率は79.4%と80%を下回り、2019年(86.5%)、2018年(86.4%)を下回った。一次的な現象と思われるものの、近畿圏における分譲ワンルームマンションの販売状況には注目する必要がある。