

PRESS RELEASE

住まいと暮らしの
創造企業グループ



C R I 2021年8月号特集レポート 要約版

2021年7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

～ 2021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30日発行の「C R I」8月号に掲載しています。

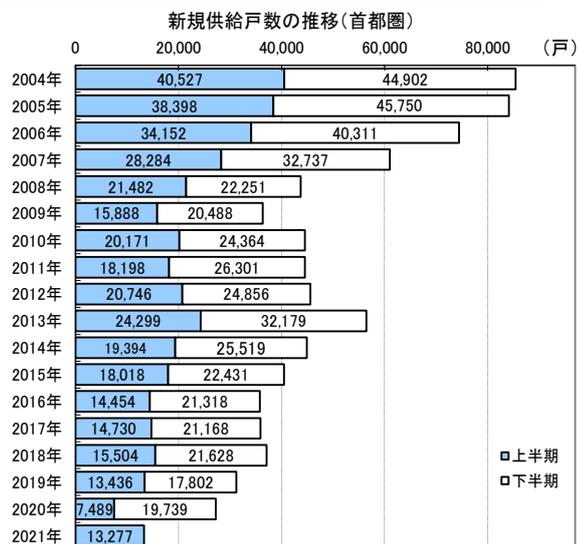
I. 2021年上半期市場の総括

(1) 首都圏マンション市場

新規供給戸数	852件	1万3,277戸	前年同期(7,489戸)比77.3%の増加。
総販売戸数		1万5,787戸	前年同期(9,197戸)比71.7%の増加
新規物件の平均初月販売率		72.5%	前年同期(68.3%)より4.2ポイントアップ
新規物件の累計販売率		85.4%	前年同期(76.2%)より9.2ポイントアップ
6月末分譲中戸数		6,395戸	2020年末(8,905戸)より2,510戸の減少
6月末完成在庫		2,637戸	2020年末(3,283戸)より646戸の減少

1. 新規供給戸数は852件1万3,277戸。前年同期比77.3%増

- 2021年上半期の新規供給戸数852件1万3,277戸、前年同期比77.3%増となった。前年同期(525件7,489戸)が新型コロナウイルス感染症拡大による緊急事態宣言の発令によって、大幅減となった反動もあって大幅増となった、2019年同期(1,002件1万3,436戸)との比較では1.2%減となり、新規供給戸数はコロナ禍以前の水準に回復したといえる。
- 第1期発売開始物件の供給状況をもと、2021年上半期は126物件6,024戸で、前年同期(100物件4,428戸)を物件数・戸数共に大きく上回った。
- 地域別の供給状況を見ると、各地域とも前年同期を大きく上回り、特に、神奈川県・埼玉県では前年同期を2倍以上上回る供給が行われた。2019年同期との比較では都内23区、神奈川県・千葉県では上回る供給が行われている。



資料：長谷工総合研究所作成。2021年は1~6月実績

2. 初月販売率は72.5%。上半期としては2015年同期以来、6年ぶりに70%を上回る

- 2021年上半期の初月販売率は72.5%となり、上半期としては2015年同期(76.1%)以来6年ぶりに70%を上回った。月別では全ての月で65%を上回り、2~4・6月は70%を上回り、好調に推移したといえる。
- また、在庫物件の販売も好調に推移しており、6月末の分譲中戸数は6,395戸と2020年末(8,905戸)から2,510戸の減少となった。また、完成在庫も2,637戸と2020年末(3,283戸)から646戸減少した。完成在庫は2021年5月末に2,886戸と2018年10月(2,958戸)以来で3,000戸を下回ったが、6月はさらに減少した。

3. 分譲単価・平均価格は共に前年を上回る

- 2021年上半期における首都圏全体の分譲単価は前年比4.0%アップの962千円/㎡、平均面積は66.65㎡と同1.4%拡大し、平均価格は6,414万円と、同5.4%アップとなった。
- 2021年上半期の分譲単価・平均価格共にバブル期のピークであった1990年(934千円/㎡・6,123万円)を上回った。最寄り駅から徒歩5分以内の物件が供給の中心となるなど、当時とは供給立地が大きく異なっているもの、分譲単価・平均価格共に高水準となっている。

地域別供給状況(首都圏)

	2020年		2021年 1-6月 (戸)	対20年 同期比 増減率	対19年 同期比 増減率
	1-6月 (戸)	7-12月 (戸)			
都内23区	3,845	7,066	5,816	51.3%	6.4%
山手エリア	2,123	3,274	3,004	41.5%	▲2.1%
下町エリア	1,722	3,792	2,812	63.3%	17.4%
都下	761	2,481	963	26.5%	▲24.8%
神奈川県	1,554	4,032	3,566	129.5%	7.2%
横浜市	760	1,846	1,654	117.6%	34.7%
川崎市	369	955	685	85.6%	▲10.2%
その他	425	1,231	1,227	188.7%	▲8.2%
埼玉県	498	2,869	1,303	161.6%	▲34.0%
さいたま市	158	1,381	465	194.3%	▲45.0%
その他	340	1,488	838	146.5%	▲25.8%
千葉県	831	3,291	1,629	96.0%	17.4%
千葉市	142	509	436	207.0%	▲28.6%
その他	689	2,782	1,193	73.1%	53.5%
首都圏全体	7,489	19,739	13,277	77.3%	▲1.2%

資料：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(㎡)		
	2020年		増減率	2021年		増減率	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	7,712	8,041	4.3%	1,251	1,273	1.8%	61.65	63.16	2.4%
山手エリア	9,586	10,038	4.7%	1,538	1,570	2.1%	62.34	63.93	2.6%
下町エリア	5,878	5,908	0.5%	964	948	▲1.7%	60.97	62.35	2.3%
都下	5,460	5,388	▲1.3%	805	785	▲2.5%	67.79	68.60	1.2%
神奈川県	5,436	5,438	0.0%	818	791	▲3.3%	66.49	68.74	3.4%
横浜市	5,765	5,773	0.1%	870	860	▲1.1%	66.27	67.09	1.2%
川崎市	5,456	5,426	▲0.5%	852	825	▲3.2%	64.03	65.77	2.7%
その他	4,901	4,994	1.9%	712	688	▲3.4%	68.80	72.62	5.6%
埼玉県	4,565	4,932	8.0%	667	716	7.3%	68.48	68.89	0.6%
さいたま市	4,659	5,512	18.3%	688	801	16.4%	67.69	68.84	1.7%
その他	4,486	4,610	2.8%	649	669	3.1%	69.14	68.92	▲0.3%
千葉県	4,377	4,535	3.6%	611	634	3.8%	71.66	71.57	▲0.1%
千葉市	4,287	4,255	▲0.7%	581	603	3.8%	73.77	70.57	▲4.3%
その他	4,393	4,637	5.6%	616	645	4.7%	71.27	71.94	0.9%
首都圏全体	6,083	6,414	5.4%	925	962	4.0%	65.73	66.65	1.4%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2021年1~6月実績の前年実績に対する増減率 ▲はマイナス

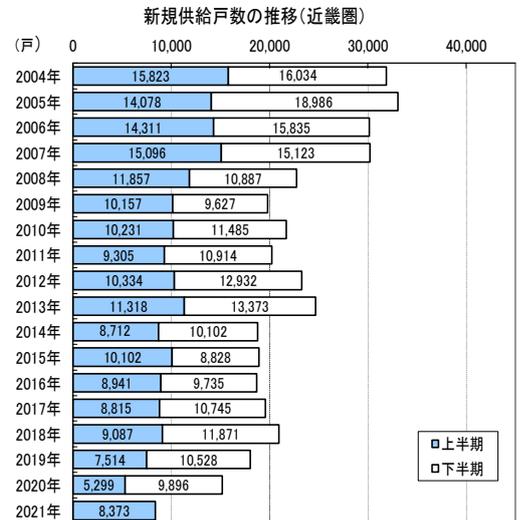
※地域区分について ①山手エリア：港・中央・千代田・渋谷・新宿・文京・目黒・世田谷・豊島・杉並・中野・練馬
②下町エリア：台東・墨田・江東・足立・葛飾・江戸川・品川・大田・北・荒川・板橋

(2)近畿圏マンション市場

新規供給戸数	649件 8,373戸	前年同期(5,299戸)比58.0%の増加
総販売戸数	8,484戸	前年同期(5,298戸)比60.1%の増加
新規物件の平均初月販売率	73.0%	前年同期(70.5%)より2.5ポイントアップ
新規物件の累計販売率	81.6%	前年同期(78.2%)より3.4ポイントアップ
6月末分譲中戸数	3,484戸	2020年末(3,595戸)より111戸の減少
6月末完成在庫	1,381戸	2020年末(1,270戸)より111戸の増加

1.新規供給戸数は649件 8,373戸。前年同期比58.0%増。

- 2021年上半期の新規供給戸数は649件8,373戸、前年同期比58.0%増となった。前年同期(428件5,299戸)を大きく上回り、2019年同期(581件7,514戸)をも上回り、8,000戸台に回復した。また、ワンルームマンションは16物件1,619戸と、前年同期(13物件1,093戸)を上回ったものの、2019年同期(26物件1,761戸)は物件数・戸数共に下回った。
- 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上回った。2019年同期との比較でも阪神間・神戸市・北摂・東大阪・京都市は大幅増となった。
- 供給の中心地である大阪市は2,963戸で、2年連続で3,000戸を下回り、本格的な回復とはならなかった。ワンルームマンションが1,042戸と前年同期(1,038戸)並にとどまり、2019年同期(1,355戸)を下回った影響もある。



資料：長谷工総合研究所作成。2021年は1～6月実績

2.初月販売率は73.0%と前年同期を上回り、在庫も低水準で推移

- 2021年上半期の初月販売率は73.0%と、前年同期(70.5%)を2.5ポイント上回った。月別の初月販売率をみても2月(78.5%)、5月(78.3%)は75%を上回るなど好調な売れ行きとなっている。また、ワンルームマンションを除いた初月販売率は70.5%と前年同期(68.1%)を上回り、2年ぶりに70%台に回復した。
- また、6月末の分譲中戸数は3,484戸で、2020年末(3,595戸)より111戸下回った。一方、完成在庫は1,381戸と2020年末(1,270戸)より111戸の増加となった。完成在庫は3月末には1,511戸に増加した影響があって、前年末を上回った。

3.ワンルームマンションを除く分譲単価・平均価格共に上昇傾向が継続

- 近畿圏全体の2021年上半期における分譲単価は前年比6.1%アップの733千円/㎡、平均面積は59.46㎡と同1.7%縮小したものの、平均価格は同4.3%アップの4,360万円となった。
- ワンルームマンションを除くと、分譲単価は前年比6.3%アップの726千円/㎡、平均面積は68.22㎡で同1.3%縮小したものの、平均価格は同5.0%アップの4,953万円となった。分譲単価・平均価格共に2013年以降上昇傾向が継続し、特に、分譲単価は1991年(723千円/㎡)以来で700千円/㎡を上回った。

地域別供給状況(近畿圏)

		2020年		2021年 1-6月 (戸)	対20年 同期比 増減率	対19年 同期比 増減率
		1-6月 (戸)	7-12月 (戸)			
		主要地域	大阪市			
	阪神間	372	946	912	145.2%	48.1%
	神戸市	559	877	1,149	105.5%	65.1%
	北摂	596	1,073	1,162	95.0%	3.5%
	東大阪	167	320	473	183.2%	55.1%
	南大阪	214	803	290	35.5%	▲25.4%
	京都市	209	829	690	230.1%	60.8%
外周地域	小計	764	1,551	734	▲3.9%	108.5%
	兵庫県	112	537	275	145.5%	257.1%
	京都府	0	346	87	-	383.3%
	滋賀県	271	336	280	3.3%	42.1%
	奈良県	256	268	51	▲80.1%	27.5%
	和歌山県	125	64	41	▲67.2%	105.0%
	近畿圏全体	5,299	9,896	8,373	58.0%	11.4%

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(㎡)		
		2020年		増減率 %	2021年		増減率 %	2020年		増減率 %
		1-12月	1-6月		1-12月	1-6月		1-12月	1-6月	
主要地域	大阪市	5,489	5,467	▲0.4%	858	827	▲3.6%	63.96	66.10	3.3%
	阪神間	5,176	5,509	6.4%	700	761	8.7%	73.94	72.37	▲2.1%
	神戸市	4,353	4,689	7.7%	633	767	21.2%	68.71	61.16	▲11.0%
	北摂	4,784	5,183	8.3%	647	693	7.1%	73.90	74.82	1.2%
	東大阪	3,958	3,938	▲0.5%	557	564	1.3%	71.10	69.77	▲1.9%
	南大阪	4,212	4,178	▲0.8%	603	603	0.0%	69.85	69.26	▲0.8%
	京都市	4,527	4,766	5.3%	737	826	12.1%	61.41	57.73	▲6.0%
外周地域	小計	3,791	3,911	3.2%	520	547	5.2%	72.87	71.50	▲1.9%
	兵庫県	3,533	3,843	8.8%	503	538	7.0%	70.30	71.40	1.6%
	京都府	3,882	4,702	21.1%	526	618	17.5%	73.81	76.06	3.0%
	滋賀県	3,838	3,691	▲3.8%	525	534	1.7%	73.04	69.10	▲5.4%
	奈良県	4,042	4,333	7.2%	542	565	4.2%	74.57	76.69	2.8%
	和歌山県	3,662	3,670	0.2%	490	506	3.3%	74.68	72.49	▲2.9%
	近畿圏全体	4,719	4,953	5.0%	683	726	6.3%	69.10	68.22	▲1.3%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2021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3万5,000戸、近畿圏では1万8,000戸。年初予測通りの供給が行われる】

年初予測で検討したように、2020年に供給時期を先送りした物件が存在していることもあって、首都圏・近畿圏共に供給能力は高水準となっている。2021年下半期の供給材料についても首都圏・近畿圏共に整っており、首都圏・近畿圏共に前年同期を上回る供給が行われると判断した。

下半期の新規供給戸数は、首都圏で前年同期(1万9,739戸)を上回る2万1,000戸程度、近畿圏では前年同期(9,896戸)を上回る1万戸程度の供給が行われ、年間では首都圏が3万5,000戸程度、近畿圏で1万8,000戸程度と、年初予測(首都圏:3万5,000戸、近畿圏:1万8,000戸)通りの供給が行われると判断した。

【販売状況：住宅取得環境の好環境もあって、上半期同様、好調に推移】

下半期の販売状況については、上半期同様、好調に推移すると判断した。年初予測では新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、雇用・所得環境の悪化による購入能力の低下、購入意欲の減退が懸念材料と考えていたが、上半期の販売状況を見ると、低金利水準など住宅取得環境の好環境が継続していること、住まいに対する意識の高まりなどもあって、購入意欲などの減退もみられなかった。

下半期の供給予定物件をみても、首都圏・近畿圏共に超高層物件・大規模物件など、魅力ある物件の供給が予定されている。住宅取得環境の好環境が継続することもあって、下半期の販売状況は上半期同様、好調に推移すると判断した。その結果、2021年12月末の分譲中戸数については、首都圏で8,000戸、近畿圏で3,000戸と年初予測(首都圏9,000戸・近畿圏3,500戸)を下回ると判断した。

【首都圏での市場動向】

新規供給戸数	35,000戸	年初予測(35,000戸)通り
総販売戸数	35,900戸	年初予測(34,900戸)を1,000戸上方修正
新規供給物件	年間平均初月販売率 70%	年初予測(66%)を上方修正
	年間累計販売率 83%	年初予測(80%)を上方修正
分譲中戸数	8,000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	18,000戸	年初予測(18,000戸)通り
総販売戸数	18,600戸	年初予測(18,000戸)を上方修正
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 87%	年初予測(84%)を上方修正
分譲中戸数	3,000戸	年初予測(3,500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	
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	27,228	21,372	78.5%	(66.0)	9,095	6,046	66.5%	36,323	27,418	75.5%	8,905
2021年初予測	35,000	28,000	80%	(66)	8,905	6,900	77%	43,905	34,900	79%	9,000
1~6月実績	13,277	11,335	85.4%	(72.5)	8,905	4,452	50.0%	22,182	15,787	71.2%	6,395
2021年見直し予測	35,000	29,000	83%	(70)	8,905	6,900	77%	43,905	35,900	82%	8,000

●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	
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	15,195	12,570	82.7%	(71.7)	2,820	1,850	65.6%	18,015	14,420	80.0%	3,595
2021年初予測	18,000	15,200	84%	(74)	3,595	2,800	78%	21,595	18,000	83%	3,500
1~6月実績	8,373	6,834	81.6%	(73.0)	3,595	1,650	45.9%	11,968	8,484	70.9%	3,484
2021年見直し予測	18,000	15,600	87%	(74)	3,595	3,000	83%	21,595	18,600	83%	3,000

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