

Special Report

分譲マンション市場に 対する一考察

P1~7

～市場規模の考え方について～

最近の首都圏・近畿圏マンション市場においては、年初時点での供給余力が高水準であるにもかかわらず、新規供給戸数がなかなか増加しない傾向が継続している。新規供給戸数の推移をみても、近年、首都圏では3万戸台前半、近畿圏では1万8,000戸前後(ワンルームマンションを除くと1万5,000戸程度)で推移しており、新規供給戸数で市場規模を測れば縮小している。

また、発売価格が上昇していることから、売上高・利益の目標をより少ない戸数で達成できるようになったこともあって、供給戸数の絞り込み、供給時期の先延ばしなどを行う事業主もみられるなど、新規供給戸数に対する考え方も変化し始めているように思われる。

これまで、新規供給戸数がマンション市場の規模を測る指標となっていたが、今月の特集レポートでは新規供給戸数だけでなく、分譲総金額、分譲総面積の観点から市場規模を考えてみることにした。

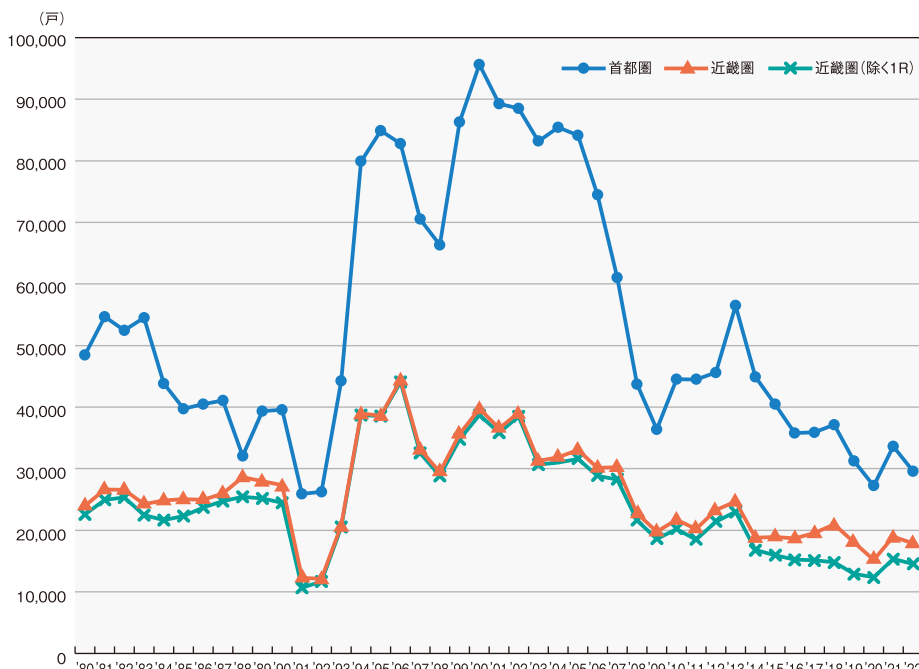
首都圏・近畿圏分譲マンション市場の現状

新規供給戸数の推移

2022年の首都圏・近畿圏分譲マンション市場における新規供給戸数は、首都圏で前年比12.1%減の2万9,569戸、近畿圏で同5.8%減の1万7,858戸と、共に前年を下回った。特に、首都圏ではコロナ禍の影響で営業活動を自粛した期間のあった2020年(2万7,228戸)を除くと、1992年(2万6,248戸)、1991年(2万5,910戸)以来で3万戸を下回った(図表1)。

2022年の新規供給戸数については、年初予測では供給能力が高水準であることから、首都圏で3万5,000戸、近畿圏で1万9,000戸と予測したが、結果的には予測を大きく下回った。

図表1 新規供給戸数の推移



資料:長谷工総合研究所作成

供給能力について

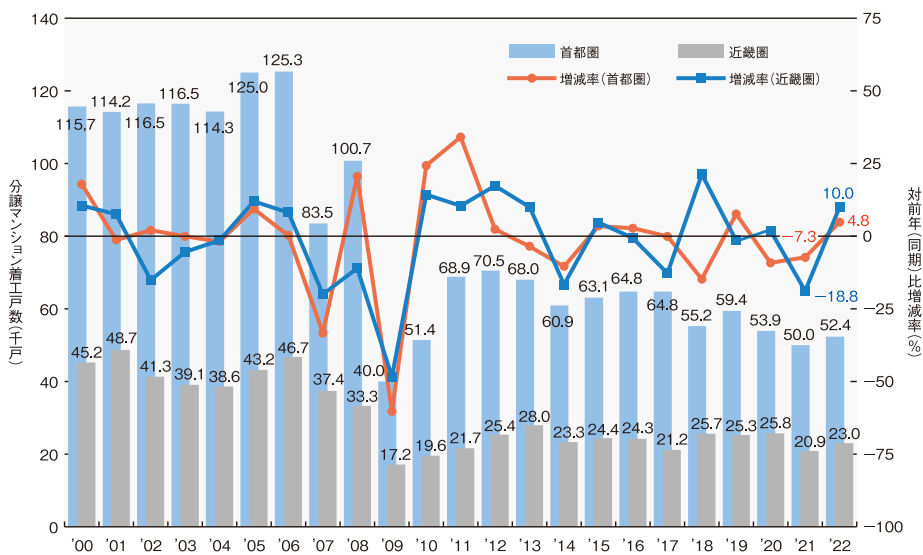
近年、年初時点での供給能力が高水準であったとしても、新規供給戸数が大幅には増加しないという傾向が続いている。

新規供給戸数の先行指標である分譲マンションの着工戸数をみると、2022年は首都圏では前年比4.8%増の5万2,379戸、近畿圏では同10.0%増の2万2,999戸と、前年を上回った(図表2)。

分譲マンション着工戸数の推移をみる

と、直近3年間では首都圏で5万戸前半、近畿圏では2万戸前半で推移している。過去の着工戸数と新規供給戸数の関係でみれば、首都圏では3万5,000戸程度、近畿圏では2万戸程度の供給が可能な供給材料は存在している。

図表2 分譲マンション着工戸数の推移(首都圏・近畿圏)



資料:国土交通省「住宅着工統計」



新規供給戸数が思った以上に伸びない要因

新規供給戸数が思った以上に伸びない理由としては、第1期発売開始物件を含む供給プロジェクト数が減少していること、1回当たりの供給戸数が小規模化していることの影響が大きいと思われる。

首都圏における第1期発売開始物件数は、2005年以前は1,000物件を上回っていたが、その後減少に転じ、2018年以降は300物件台にとどまり、2022年には335物件に減少している(図表3)。

また、供給が行われたプロジェクト数をみても、2007年以前は1,000物件を上回っていたが、その後は減少傾向となり、2022年には550物件と、2021年(616物件)を下回り、2020年(561物件)をも下回り、2000年以降では最少となった。

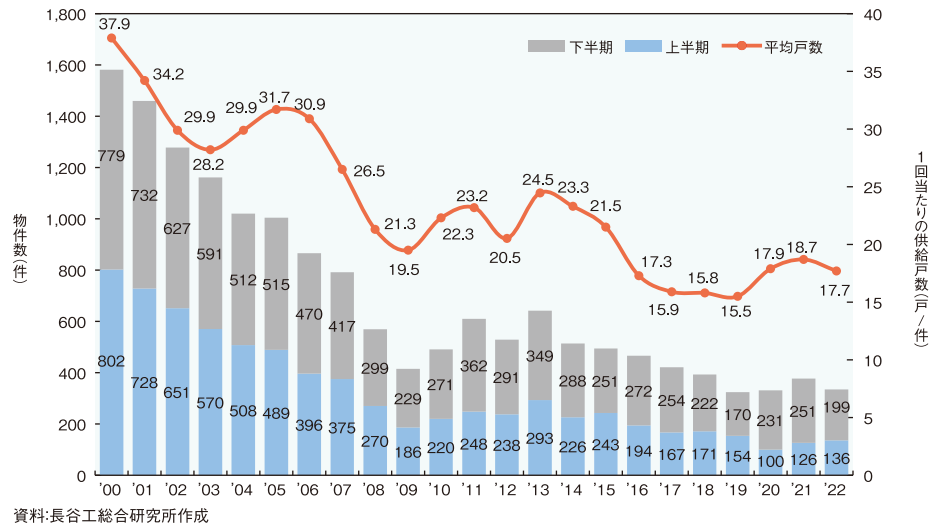
また、近畿圏における第1期発売開始物件数は2002年までは500物件を上回っていたが、その後は減少し、2010年以降は300物件を下回り、2021年・2022年は215物件に減少している。

供給が行われたプロジェクト数をみても、2008年までは400物件を上回っていたが、2009年以降は2013年(418物件)、2022年(407物件)を除いて300物件台にとどまっている(図表4)。

1回当たりの供給戸数の規模別供給状況を見ると、首都圏・近畿圏共に10戸未満の供給にとどまる物件の占める割合が増加傾向にあり、首都圏では2016年以降は50%を上回り、2022年も55.5%と半数以上を占めている。近畿圏でも2014年以降、50%を上回り、その後も増加傾向が継続し、2022年には71.7%にまで高まっている(図表5)。

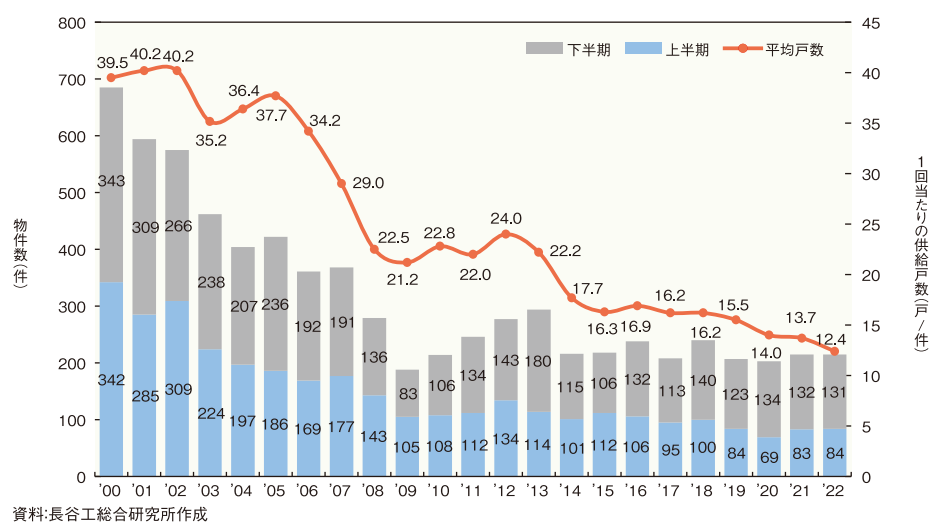
その結果、1回当たりの供給戸数が小規模化しており、首都圏で17.7戸/件、近畿圏では2022年には12.4戸/件と過去最少となっている(図表3・4)。

図表3 第1期発売開始物件数と1回当たりの供給戸数の平均値(首都圏)



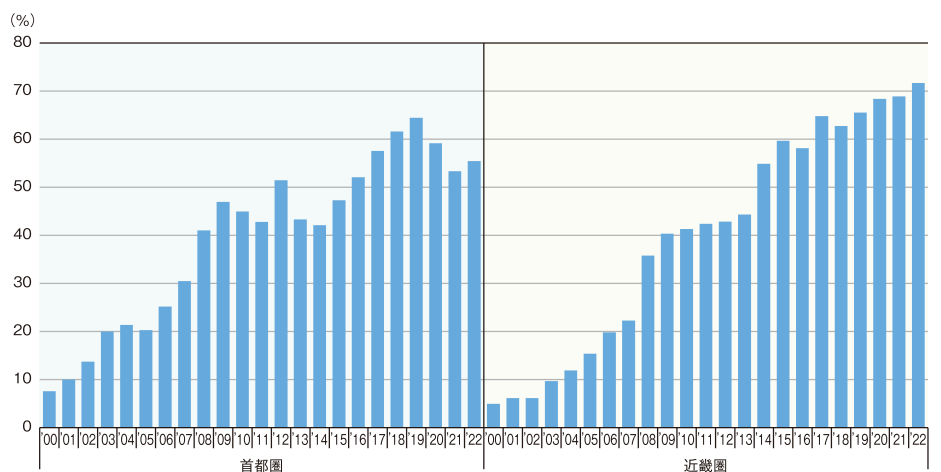
資料:長谷工総合研究所作成

図表4 第1期発売開始物件数と1回当たりの供給戸数の平均値(近畿圏)



資料:長谷工総合研究所作成

図表5 1回当たりの供給戸数が10戸未満の物件の占める割合



首都圏・近畿圏共に供給が行われたプロジェクト数が増加しないこと、1回当たりの供給戸数が10戸未満の物件が増

加していることもあって、年初時点での供給能力ほどには新規供給戸数が増加しないという状況が継続している。

市場規模について

2023年の新規供給戸数については、首都圏で3万2,000戸程度、近畿圏で1万8,000戸程度と予測した。2023年も供給能力は高水準であるものの、第1期発売物件を含む、供給プロジェクト数が大きくは増加しないこと、1回当たりの供給戸数が10戸未満の物件が供給の中心となる傾向が継続すると判断したためである。

新規供給戸数が大きくは増加せず、首都圏の3万2,000戸程度、近畿圏の1万8,000戸程度にとどまることから、過去の供給状況と比較して市場規模の縮小を指摘する見方もある。しかし、事業主の新規供給戸数に対する考え方も変化しているように思われることから、分譲総金額、分譲総面積という指標で、首都圏と近畿圏における分譲マンション市場の規模について検討を行った。

分譲総金額と分譲総面積の推移

首都圏と近畿圏における分譲総金額と分譲総面積の経年推移をみると、首都圏・近畿圏共にはほぼ同様の動きを示しているものの、首都圏は1988～1991年のバブル期、1994年・1995年には分譲総金額が大きく増加し、2015年以降では分譲総金額が2兆円前後で推移している(図表6)。

近畿圏でも1988～1991年、新規供給戸数が大幅増となった1994～1996年に大きく分譲総金額が増えている。また、2021年・2022年は分譲総金額が増加している(図表7)。

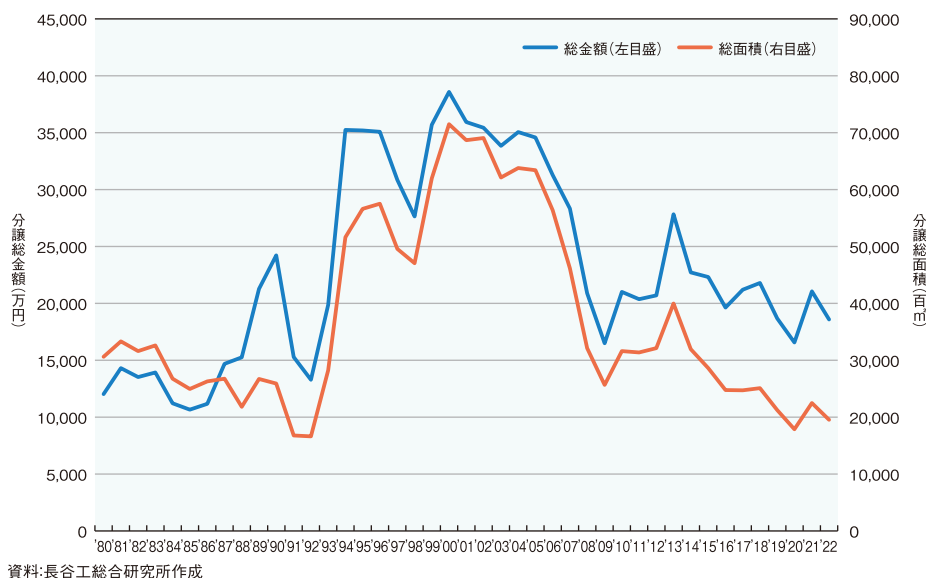
市場規模の比較

マンション市場の市場規模をみるために、新規供給戸数、分譲総金額、分譲総面積について、2010年を100として指数化してみた。

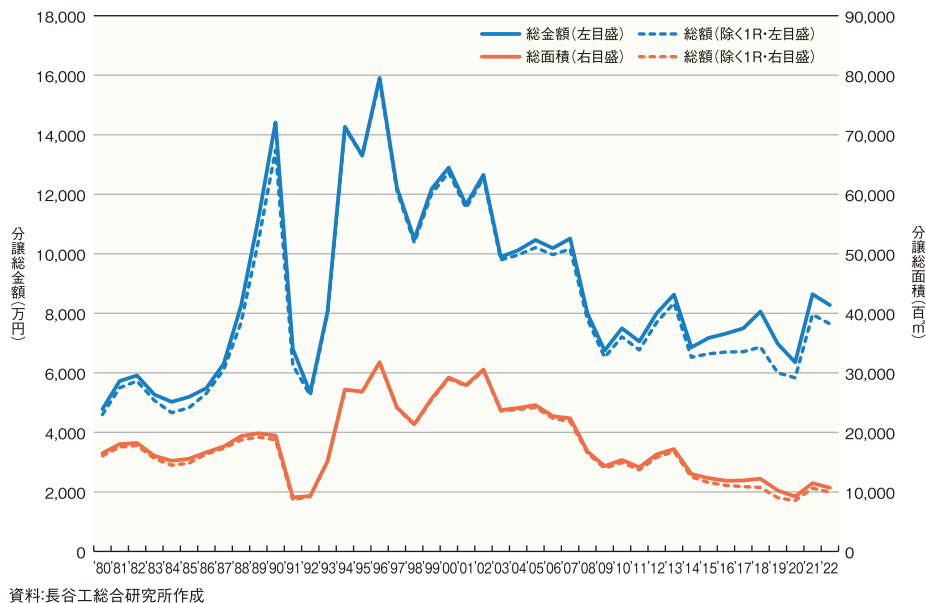
首都圏

市場規模の推移をみると、1994年以降2014年までは新規供給戸数、分譲総金額、分譲総面積は同じような動きをしている。2015年以降の動きをみると、新

図表6 分譲総金額と分譲総面積の推移(首都圏)



図表7 分譲総金額と分譲総面積の推移(近畿圏)



新規供給戸数、分譲総面積についてはほぼ同じ動きとなり、市場規模としては縮小傾向となっている。特に、新型コロナウイルス感染症の影響があった2020年の新規供給戸数市場規模は61.1、分譲総面積の市場規模は56.6にまで縮小している。直近の2022年では新規供給戸数は66.4、分譲総面積は61.8と2010年と比較して6割程度の市場規模となっている。

一方、分譲総金額の市場規模をみると、減少傾向にあるものの、2017年の市場規模は101.0、2018年は103.8、2021年は100.2となり、2020年についても78.9、2022年も88.5と、新規供給戸数、分譲総面積ほど市場規模は縮小していない(図表8)。

近畿圏

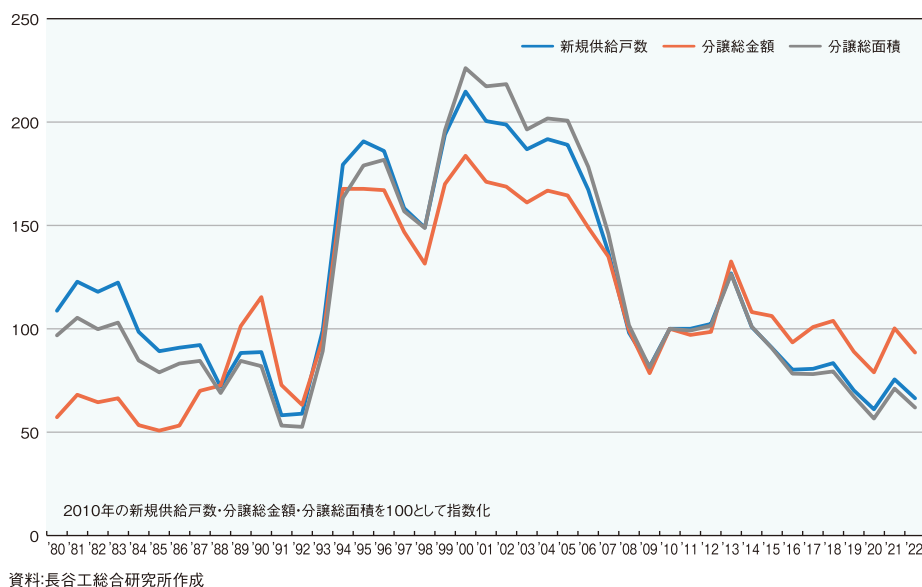
近畿圏においては、近年、ワンルームマンションの供給戸数が大幅に増加していることから、過去の市場環境とは異なるため、ワンルームマンションを除いた2010年の新規供給戸数、分譲総金額、分譲総面積を100として指数化した。

市場規模の推移をみると、首都圏同様、1994年以降2014年までは、新規供給戸数、分譲総金額、分譲総面積共に同じような動きをしている。

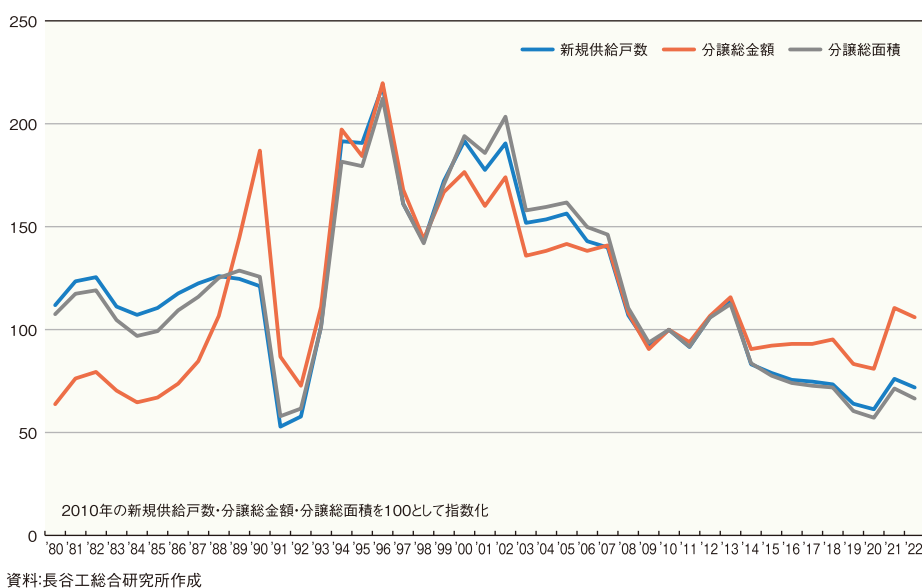
2015年以降については、新規供給戸数と分譲総面積でみた市場規模はほぼ同じ動きを示し、新型コロナウイルス感染症の影響が大きかった2020年をみると、新規供給戸数は61.2、分譲総面積は57.2に低下、2021年以降は回復に転じ、2022年では新規供給戸数は71.9、分譲総面積が66.5となっている。

一方、分譲総金額でみた市場規模は、2019年・2020年は90を下回ったものの、2021年は110.4、2022年も106.0と、2010年を上回る市場規模となっている(図表9)。

図表8 市場規模の推移(首都圏)



図表9 市場規模の推移(除く1R・近畿圏)



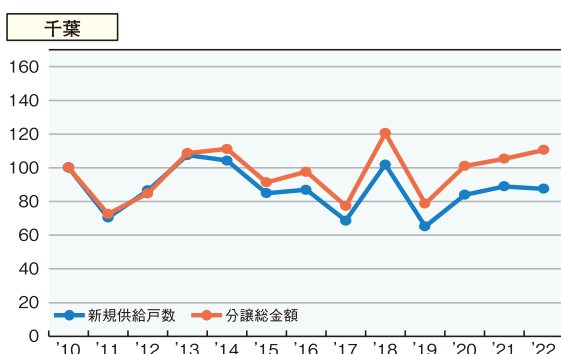
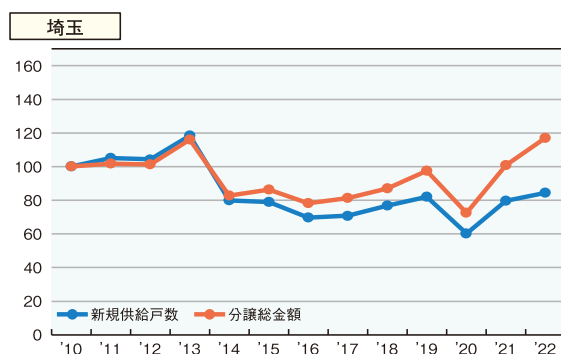
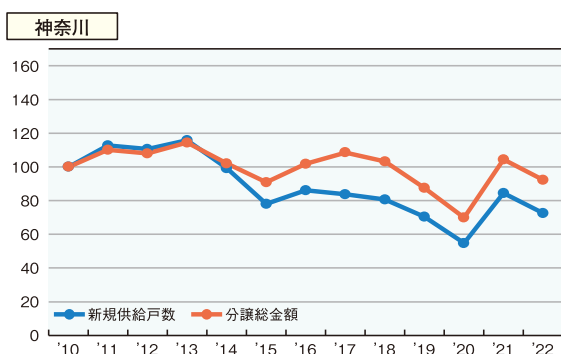
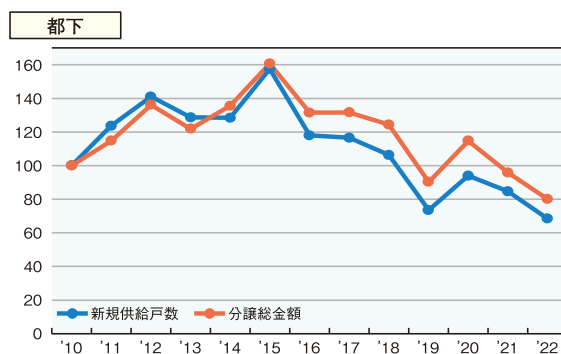
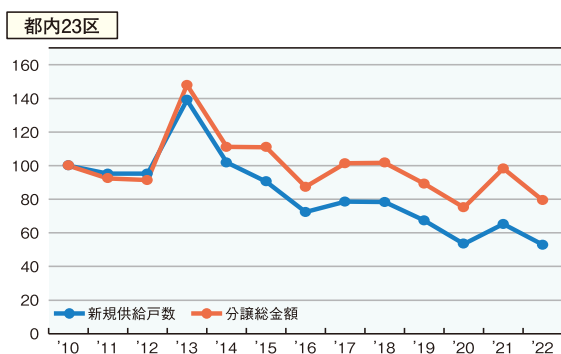
地域別にみた市場規模

ここまでで、首都圏全体、近畿圏全体として市場規模をみると、新規供給戸数と分譲総面積はほぼ同じ動きを示しているのに対し、分譲総金額が異なった動きを示していることがわかった。もう少し地域を細分化した市場規模はどのように推移しているのか、以下では2010年以降の新規供給戸数と分譲総金額について、地域別の市場規模をまとめてみた。

首都圏における地域別市場規模

首都圏における新規供給戸数と分譲総金額の市場規模の推移をみると、2014年・2015年までは新規供給戸数・分譲総金額共に同じような動きを示しているものの、2015年以降は分譲総金額が新規供給戸数を上回っており、新規供給戸数ほど市場規模は縮小していない。

図表10 市場規模の推移



資料:長谷工総合研究所作成 ※2010年の新規供給戸数・分譲総金額を100として指数化

地域別の特徴としては、埼玉県と千葉県における分譲総金額の市場規模をみると、埼玉県では2021年・2022年、千葉県では2020年・2021年・2022年と100を上回っており、分譲総金額でみた市場規模は拡大している。

分譲総金額でみた市場規模と新規供給戸数でみた市場規模の乖離幅は、都内23区では20ポイント以上となり、埼玉県、千葉県では乖離幅は拡大傾向となっており、価格上昇の影響が大きいと思われる(図表10)。

近畿圏における地域別市場規模

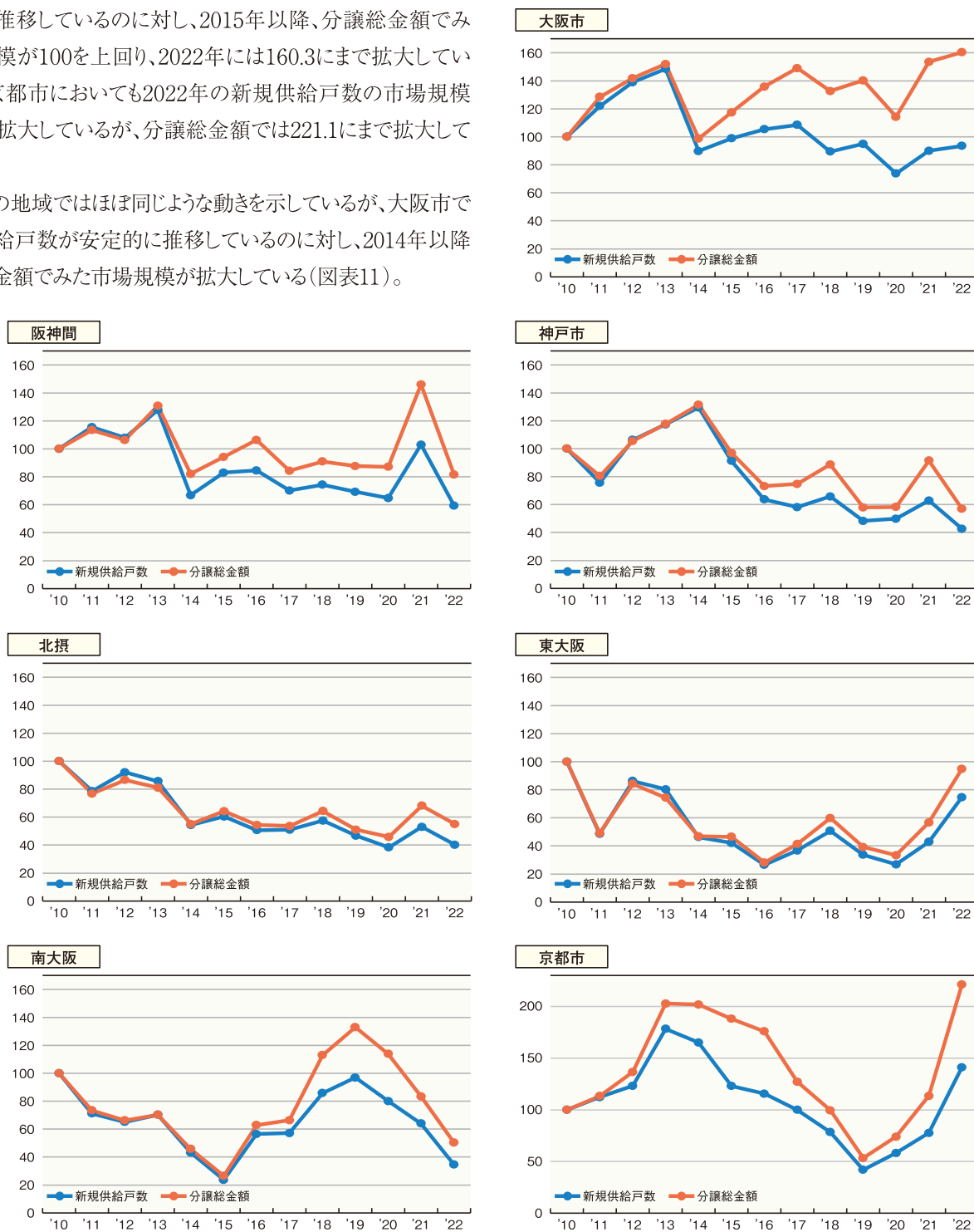
近畿圏における市場規模の推移をみると、首都圏同様、2014年・2015年までは新規供給戸数・分譲総金額共に同じように推移しているが、2015年からはほぼいずれの地域でも分譲総金額が新規供給戸数を上回っている。

地域別の特徴をみると、大阪市では新規供給戸数は比較的

安定的に推移しているのに対し、2015年以降、分譲総金額でみた市場規模が100を上回り、2022年には160.3にまで拡大している。また、京都市においても2022年の新規供給戸数の市場規模は141.0に拡大しているが、分譲総金額では221.1にまで拡大している。

その他の地域ではほぼ同じような動きを示しているが、大阪市では新規供給戸数が安定的に推移しているのに対し、2014年以降は分譲総金額でみた市場規模が拡大している(図表11)。

図表11 市場規模の推移



資料:長谷工総合研究所作成 ※2010年の新規供給戸数・分譲総金額を100として指数化

まとめ

首都圏・近畿圏分譲マンション市場では新規供給戸数がなかなか増加しないことから、市場規模が縮小しているとの指摘がある。その一方で、分譲総金額で市場規模をみれば、新規供給戸数でみた市場規模ほどには縮小せず、拡大している地域もみられる。

また、最近では価格の上昇によって、売上高・利益の目標をより少

ない戸数で達成できるようになったことから、供給戸数の絞り込み、供給時期の先延ばしなどを行う事業主もみられるようになっている。

その意味では、市況が好調(価格の上昇・高止まり)に推移すれば、供給材料が高水準でも新規供給戸数が増加しない傾向は継続すると思われる。こうしたことから市場規模を考える際には新規供給戸数だけでなく、分譲総金額なども検討材料とする必要がある。