

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2018年12月11日
株式会社 不動産経済研究所

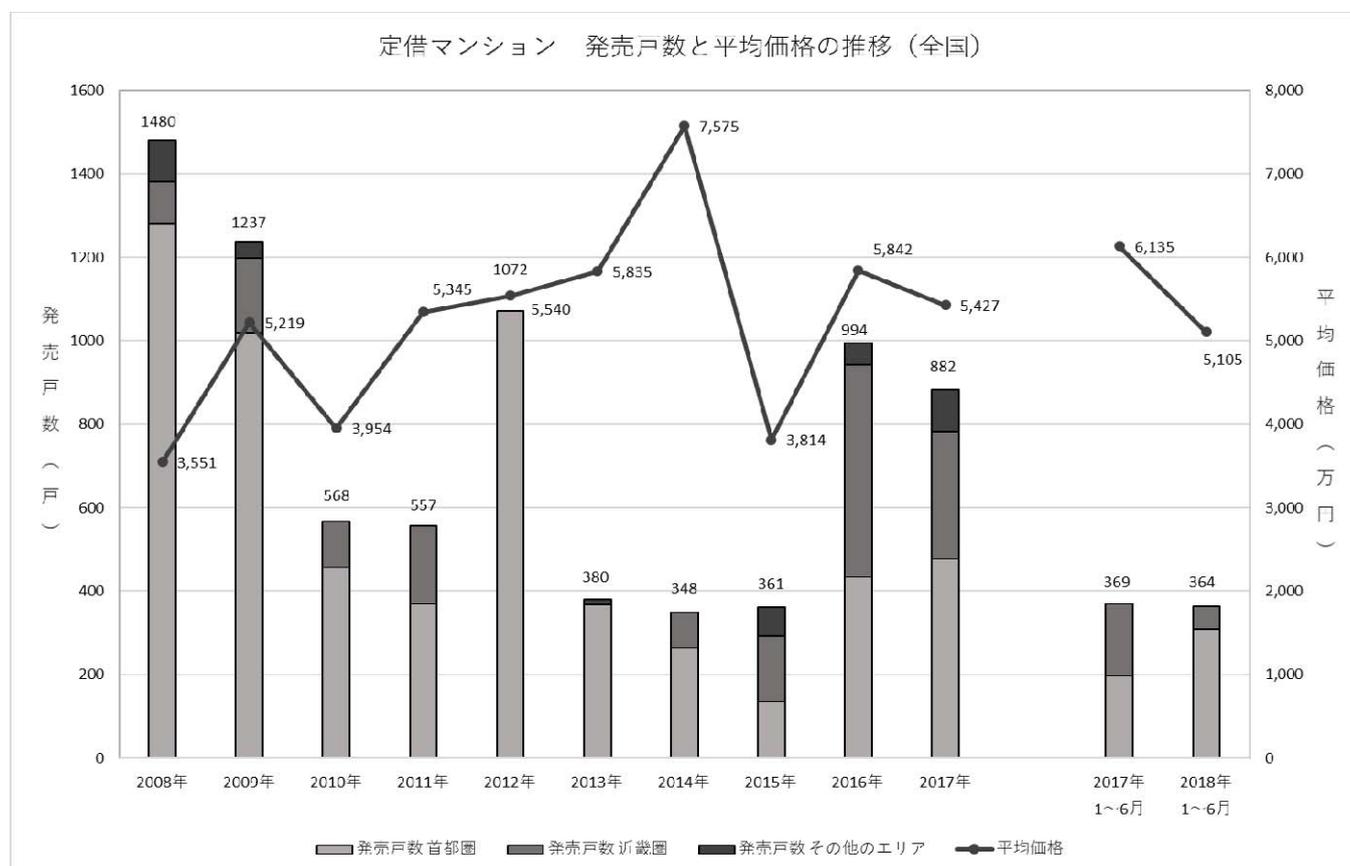
報道関係各位

全国定期借地権マンション供給動向 2018年上半期・2017年年間

◎2018年上半期(1～6月)の発売戸数は364戸。2017年年間は前年比11.3%減の882戸
◎首都圏は2018年上期309戸、2017年は9.9%増の478戸。東京都356戸、神奈川県122戸。

株式会社不動産経済研究所(本社 東京・新宿)は全国の定期借地権マンション市場について調査を行った。それによると、2018年上半期に全国で発売された定借マンションは14物件・364戸で、前年同期の9物件・369戸と比べると物件数では5物件上回ったものの、戸数では5戸(1.4%)下回った。エリア別に見ると、首都圏が10物件・309戸(東京都9物件・300戸、神奈川県1物件・9戸)、近畿圏4物件・55戸(兵庫県2物件・30戸、大阪府1物件・22戸、京都府1物件・3戸)となっており、その他のエリアでの供給はゼロとなっている。首都圏は前年同期比111戸、56.1%の増加、近畿圏は同比116戸、67.8%の減少。

2018年上半期の定借マンションの戸当たり平均価格は5,105万円、㎡単価は68.6万円。前年同期の6,135万円、77.0万円と比べると、それぞれ1,030万円(16.8%)、8.4万円(10.9%)下落している。首都圏は戸当たり4,965万円、㎡単価67.3万円で、前年同期の5,725万円、74.8万円から760万円(13.3%)、7.5万円(10.0%)下落。近畿圏はそれぞれ5,893万円、75.4万円で、前年同期(6,611万円、79.3万円)比718万円(10.9%)、3.9万円(4.9%)いずれも下落している。



◎定借マンション 都道府県別・年次別供給実績(2013年～2018年上半年期)

都道府県	2018年(平成30年)上半期				2017年(平成29年)				2016年(平成28年)				2015年(平成27年)				2014年(平成26年)				2013年(平成25年)				1993年～2018年6月累計					
	分譲戸数(戸)	平均価格(万円)	m ² 単価(万円)	専有面積(m ²)	分譲戸数(戸)	平均価格(万円)	m ² 単価(万円)	専有面積(m ²)	分譲戸数(戸)	平均価格(万円)	m ² 単価(万円)	専有面積(m ²)	分譲戸数(戸)	平均価格(万円)	m ² 単価(万円)	専有面積(m ²)	分譲戸数(戸)	平均価格(万円)	m ² 単価(万円)	専有面積(m ²)	分譲戸数(戸)	平均価格(万円)	m ² 単価(万円)	専有面積(m ²)	累計戸数(戸)	全国シェア(%)				
北海道																									52	0.2				
山形																										55	0.2			
福島																										26	0.1			
栃木																										16	0.1			
群馬																										15	0.1			
東京	300	4,936	67.1	73.59	356	5,077	68.3	74.29	332	5,118	71.9	71.15	51	6,486	93.9	69.08	114	10,548	125.8	83.86	253	6,995	94.0	74.43	8,276	33.6				
埼玉													10	2,915	39.4	73.9	57	2,902	39.0	74.44	115	3,732	50.0	74.70	1,014	4.1				
神奈川	9	5,924	73.4	80.67	122	5,422	70.4	76.96	103	4,730	72.6	65.17	75	4,566	61.7	73.95	92	8,300	113.1	73.39					2,786	11.3				
千葉																										997	4.0			
大阪	22	5,510	73.7	74.77	139	6,003	76.6	78.33	447	6,143	72.0	85.27	157	3,193	43.8	72.93									3,176	12.9				
兵庫	30	5,940	73.3	81.03	156	6,866	79.6	86.28					54	4,221	52.9	79.74									1,837	7.5				
京都	3	8,227	109.7	75.00	10	8,926	117.4	76.00	61	11,577	130.6	88.62	31	8,928	106.0	84.23									149	0.6				
滋賀																										88	0.4			
奈良																										507	2.1			
愛知					99	3,263	41.1	79.39																	2,943	11.9				
岐阜																									632	2.6				
三重																									305	1.2				
静岡																									12	1,550	21.8	71.08	12	0.05
石川																										39	0.2			
長野																										93	0.4			
徳島																										225	0.9			
愛媛																										46	0.2			
広島									36	3,558	45.4	78.42													426	1.7				
岡山																										66	0.3			
福岡																										103	0.4			
鹿児島																										30	0.1			
沖縄									15	2,675	37.0	72.40	68	2,547	37.6	67.81									734	3.0				
全国計	364				882				994																	380	24,648	100.0		
平均		5,105	68.6	74.46		5,427	69.6	78.01		5,842	74.7	78.24		3,814	53.2	71.66		7,575	96.0	78.94		5,835	78.4	74.41						

一方、2017年年間の定借マンションは発売が17物件・882戸、戸当たり平均5,427万円、㎡単価69.6万円であった。2016年の13物件・994戸、5,842万円、74.7万円と比較すると、戸数は112戸(11.3%)の減少、戸当たりは415万円(7.1%)、㎡単価5.1万円(6.8%)、いずれも下落している。首都圏は発売11物件・478戸、平均価格5,165万円、㎡単価68.9万円で、前年比では戸数が43戸(9.9%)の増加、価格はそれぞれ139万円(2.8%)の上昇、3.2万円(4.4%)の減少となった。一方で近畿圏は発売5物件・305戸、平均6,540万円、㎡単価79.4万円で、戸数は203戸(40.0%)減、平均価格255万円(3.8%)下落、単価0.1万円(0.1%)の上昇。また、この他に愛知県で8年ぶりの供給があり、1物件・99戸、平均3,263万円、㎡単価41.1万円となっている。

全国の定借マンションの供給は、東京都での大型の発売が相次いで1,072戸となった2012年を最後に5年連続で1,000戸を下回っている。しかしながら、2013年から2015年に3年連続で300戸台の供給にとどまった後2016年に994戸と急増し、2017年も882戸と高水準を維持している。定借マンションは所有権マンションと比較して価格が低いこともあり、マンション価格が高騰している状況において発売戸数を伸ばす傾向にある。2018年も下半期に渋谷区役所建替プロジェクトなど注目物件が控えており、年間では800戸前後の供給を維持する見込みである。

◎事業主別では2017年はNTT都市開発が168戸で首位。2018年上半期は96戸の東京建物。

事業主別ランキングを見ると、2017年年間ではエヌ・ティ・ティ都市開発が168戸で首位となった。2016年の220戸と比べると52戸減らしたものの、順位は2位から上げて全国トップとなった。首都圏では2年連続の首位となっている。前年首位の関電不動産開発が166戸で2位、3位には103戸の野村不動産と、上位3社が100戸を上回っている。以下はフジケン(99戸)、三菱地所レジデンス(91戸)、三井不動産レジデンシャル(86戸)、タカラレーベン(83戸)と続く。

2018年上半期を見ると、100戸以上を供給したデベロッパーは無く、96戸の東京建物がトップとなっている。2017年首位のエヌ・ティ・ティ都市開発が79戸で続き、3位三井不動産レジデンシャル(51戸)、4位住友商事(41戸)、5位野村不動産(28戸)となっている。

◎定借マンション 事業主別発売戸数ランキング【全国上位10社】 2018年上半期(1-6月)・2017年

年	2018年1-6月					2017年					
	順位	事業主	首都圏	近畿圏	その他	戸数	事業主	首都圏	近畿圏	その他	戸数
	1	東京建物	96			96	エヌ・ティ・ティ都市開発	168			168
	2	エヌ・ティ・ティ都市開発	79			79	関電不動産開発		166		166
	3	三井不動産レジデンシャル	51			51	野村不動産		103		103
	4	住友商事	41			41	フジケン			99	99
	5	野村不動産		28		28	三菱地所レジデンス	91			91
	6	関電不動産開発		24		24	三井不動産レジデンシャル	86			86
	7	新日鉄興和不動産	22			22	タカラレーベン	83			83
	8	東急不動産	11			11	積水ハウス		25		25
	9	三菱地所レジデンス	9			9	東京建物	20			20
	10	JR西日本不動産開発		3		3	東急不動産	19			19
	合計		309	55	0	364		478	305	99	882

※この調査の詳細はまもなく刊行予定の『定借マンション市場動向 2018年版』に記載している。

【問合せ先】
 (株)不動産経済研究所
 企画調査部
 TEL:03-3225-5301