

住宅分譲業界の動向と今後の戦略の方向性

LEAD THE VALUE

2017年10月

株式会社 三井住友銀行

コーポレート・アドバイザー本部 企業調査部

- 本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。
- 本資料は、作成日時点で弊行が一般に信頼できると思われる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を弊行で保証する性格のものではありません。また、本資料の情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがありますので、ご了承ください。
- ご利用に際しては、お客さまご自身の判断にてお取扱いただきますようお願い致します。本資料の一部または全部を、電子的または機械的な手段を問わず、無断での複製または転送等を禁じております。



三井住友銀行

目次

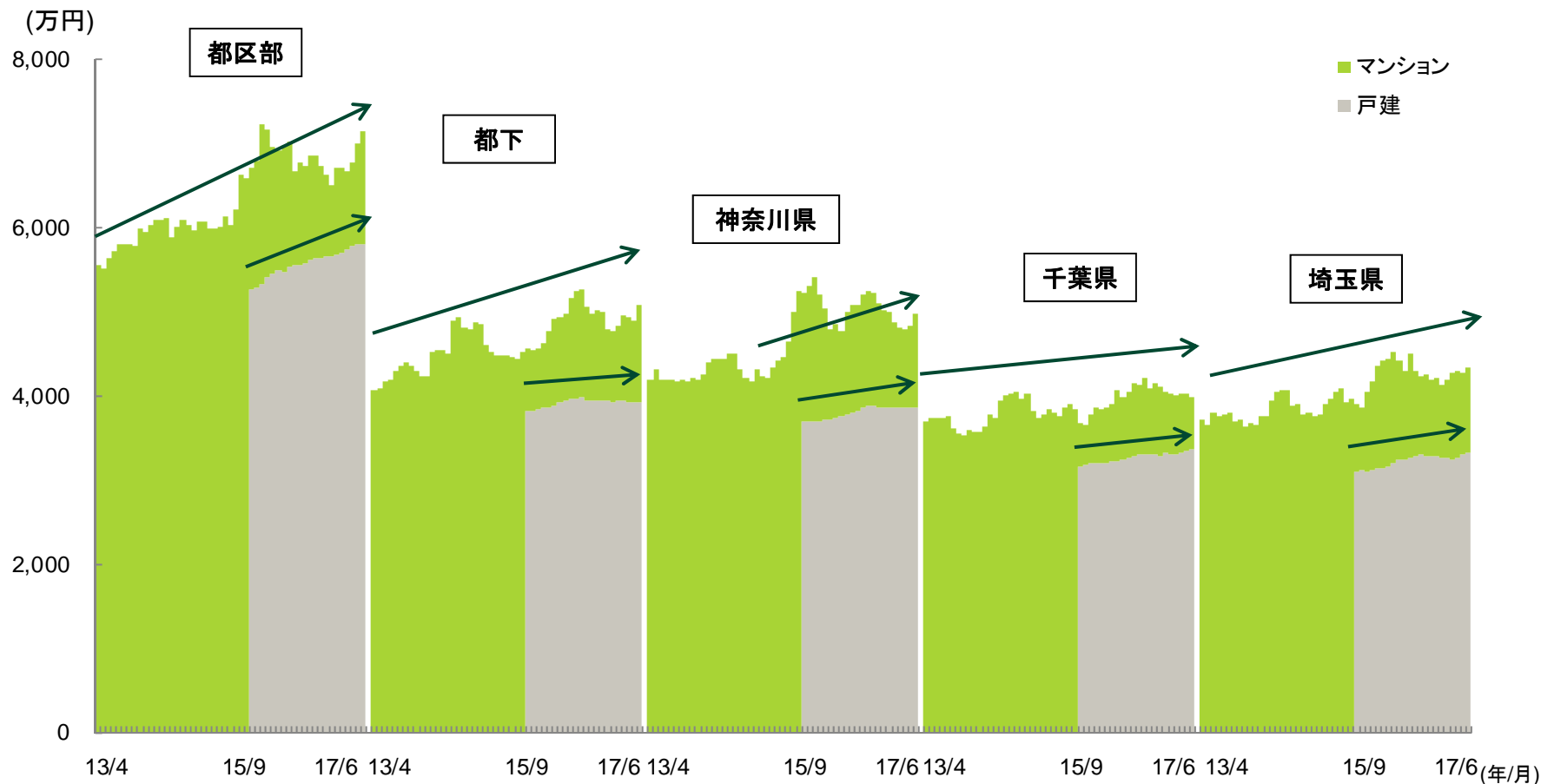
1. 首都圏の住宅分譲市場の動向	2
2. 近畿圏の住宅分譲市場の動向	8
3. 住宅分譲市場の今後について	13
Appendix	18

1. 首都圏の住宅分譲市場の動向

1. 住宅分譲市場の動向～販売価格(首都圏)

➤ 足下の首都圏における分譲住宅販売価格についてみれば、建築コストの上昇等からマンション、戸建ともに総じて上昇傾向にあります。両者を比較すると、都区部以外では戸建の価格上昇は概ねマンション対比緩やかとなっています。

首都圏の分譲住宅販売価格推移 (6ヶ月平均)



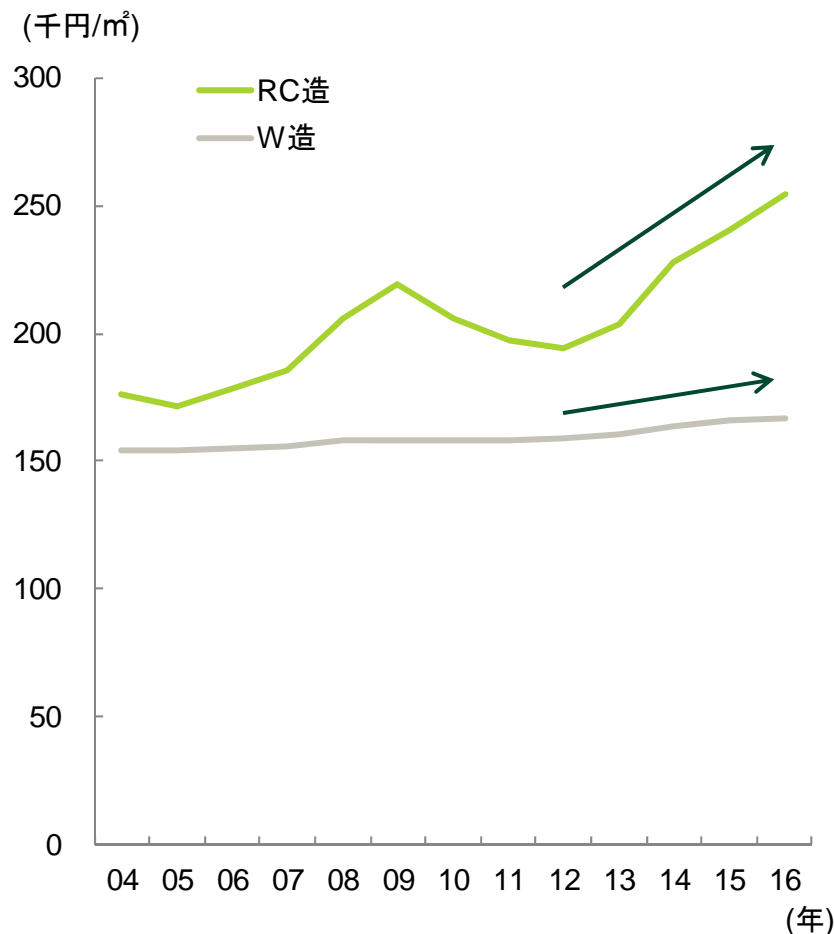
(注)分譲戸建の販売価格データは15/4月以降のみ公表

(出所)不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」、東京カンテイ「新築小規模木造住宅一戸建て住宅平均価格」を基に弊社作成

1. 住宅分譲市場の動向～コスト(首都圏)

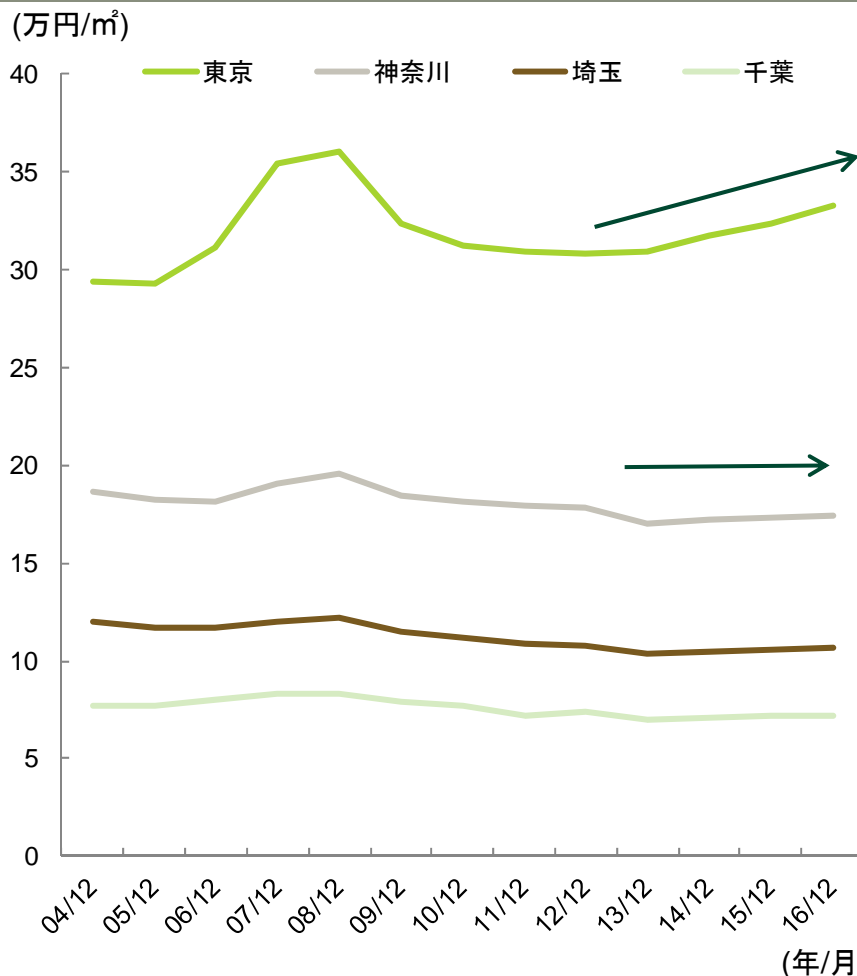
➤ 建築コストをみると、鉄筋や型枠等の技能工不足を背景にRC造(マンションの主な工法)が大幅に増加している一方、W造(戸建の主な工法)ではRC造対比人手不足はさほど深刻化しておらず小幅上昇に止まっています。また、地域別の用地価格をみると、東京都内は他地域対比上昇幅が大きくなっています。

建築種別分譲住宅建築コスト(16年度)



(出所)国土交通省「建築着工統計調査報告」を基に弊社作成

首都圏の基準地価推移

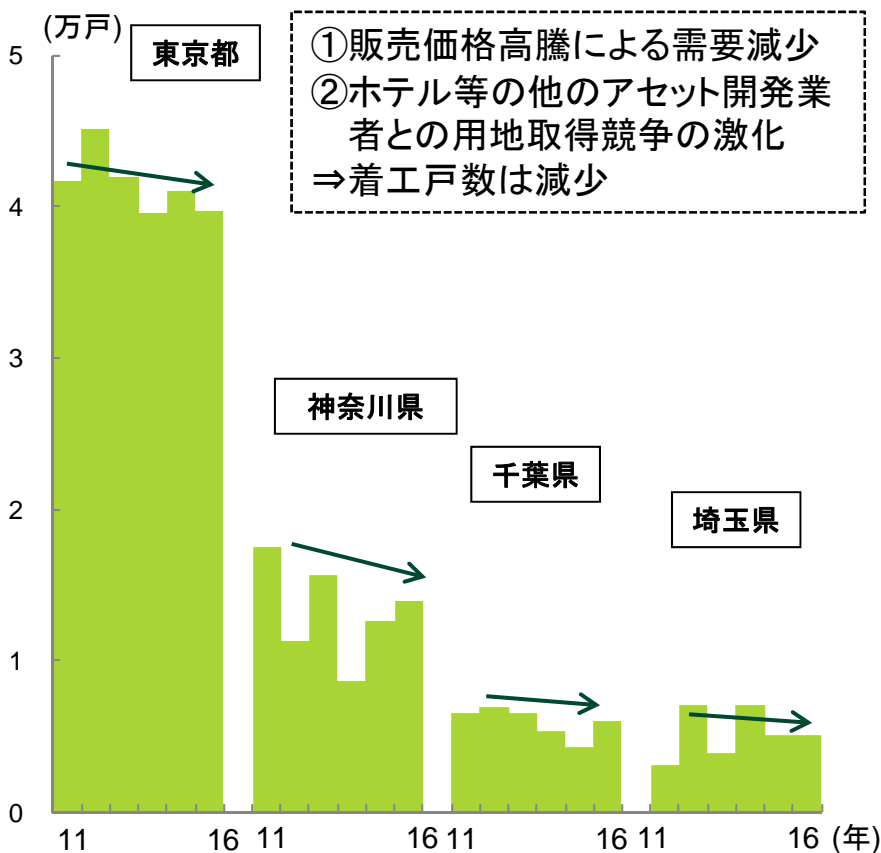


(出所)国土交通省「都道府県地価調査」を基に弊社作成

1. 住宅分譲市場の動向～着工戸数(首都圏)

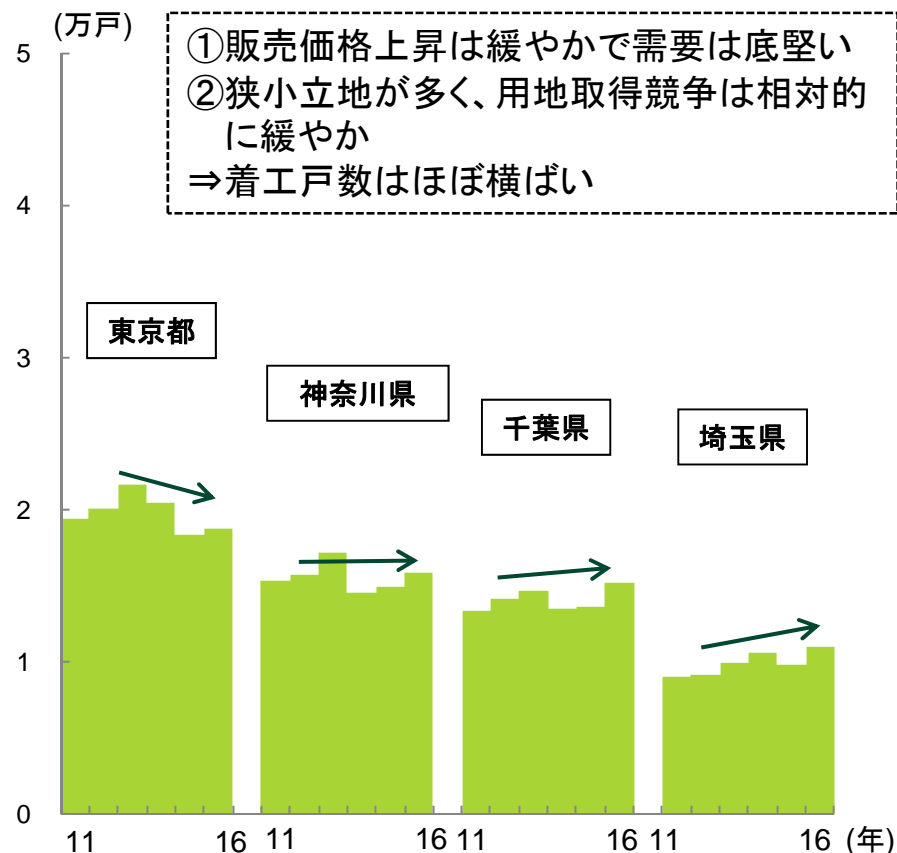
➤ マンションについては、コスト上昇に伴う販売価格高騰から需要が落ち込んでいるほか、用地取得競争も激化しており、ここ数年、着工戸数は減少傾向で推移しています。一方、分譲戸建は、マンション対比販売価格の上昇は緩やかで需要が底堅く推移していること等から、用地取得競争が激化しつつある東京都内を除き、着工戸数は横ばいまたは微増で推移しています。

首都圏分譲マンション着工戸数の推移



(出所)国土交通省「建築着工統計調査報告」を基に弊社作成

首都圏分譲戸建着工戸数の推移

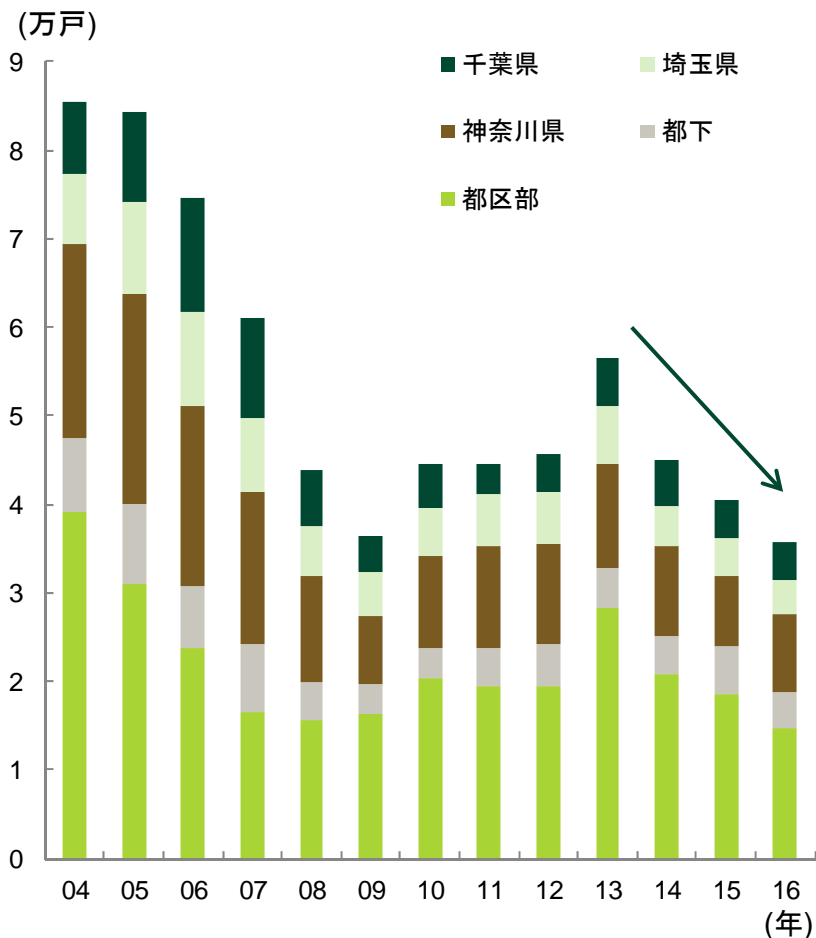


(出所)国土交通省「建築着工統計調査報告」を基に弊社作成

1. 住宅分譲市場の動向～マンション供給戸数・初月契約率(首都圏)

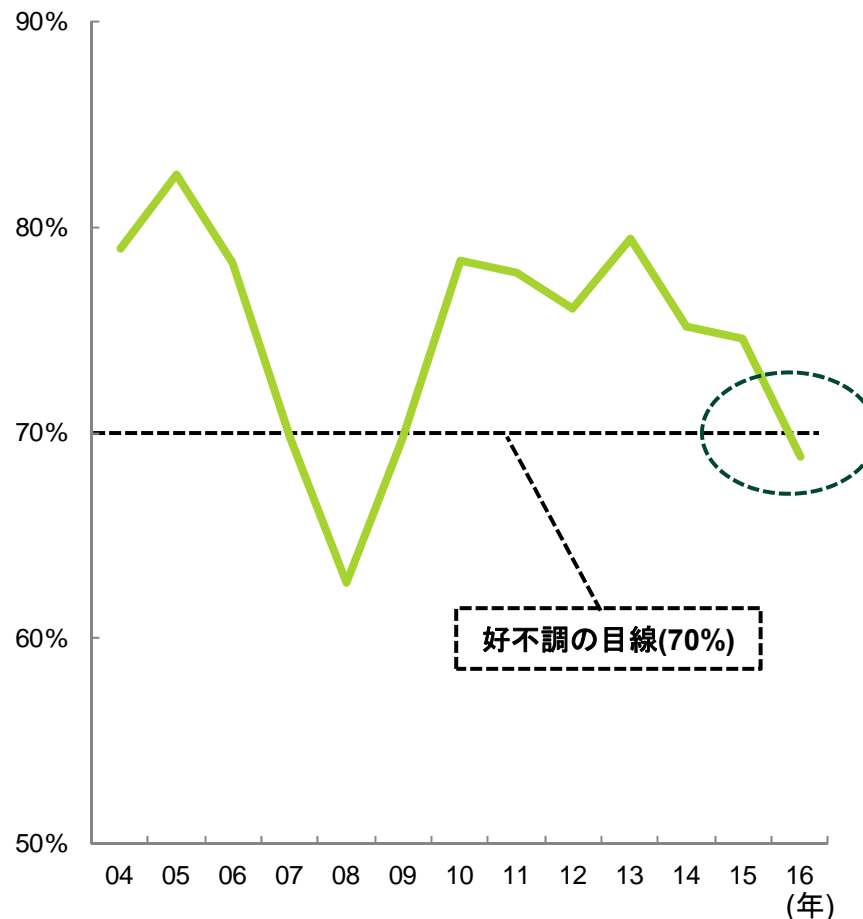
▶ マンション需要の落ち込みを受けて、事業者は期分け販売等で供給戸数の調整を行っているにもかかわらず、足下の初月契約率は好不調の目線となる70%を下回っています。販売価格は当面高値で推移するとみられることから、供給戸数や初月契約率の早期回復は期待し難い状況です。

首都圏マンション供給戸数の推移



(出所)不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」を基に弊社作成

首都圏マンション初月契約率の推移

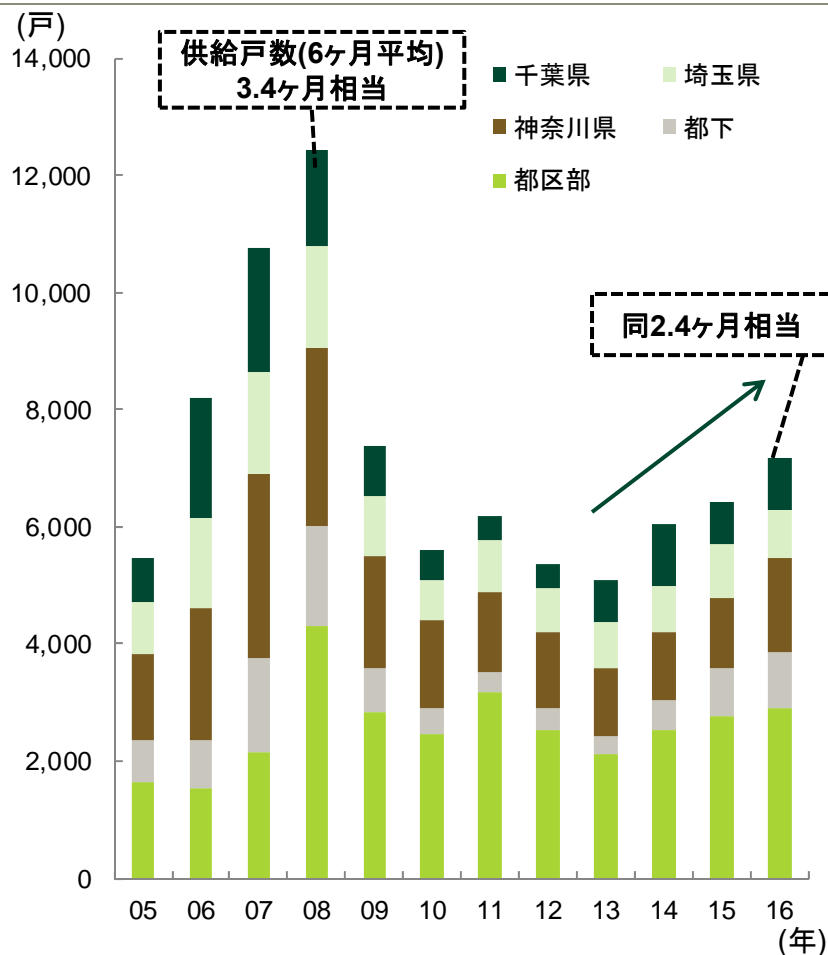


(出所)不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」を基に弊社作成

1. 住宅分譲市場の動向～マンション在庫数(首都圏)

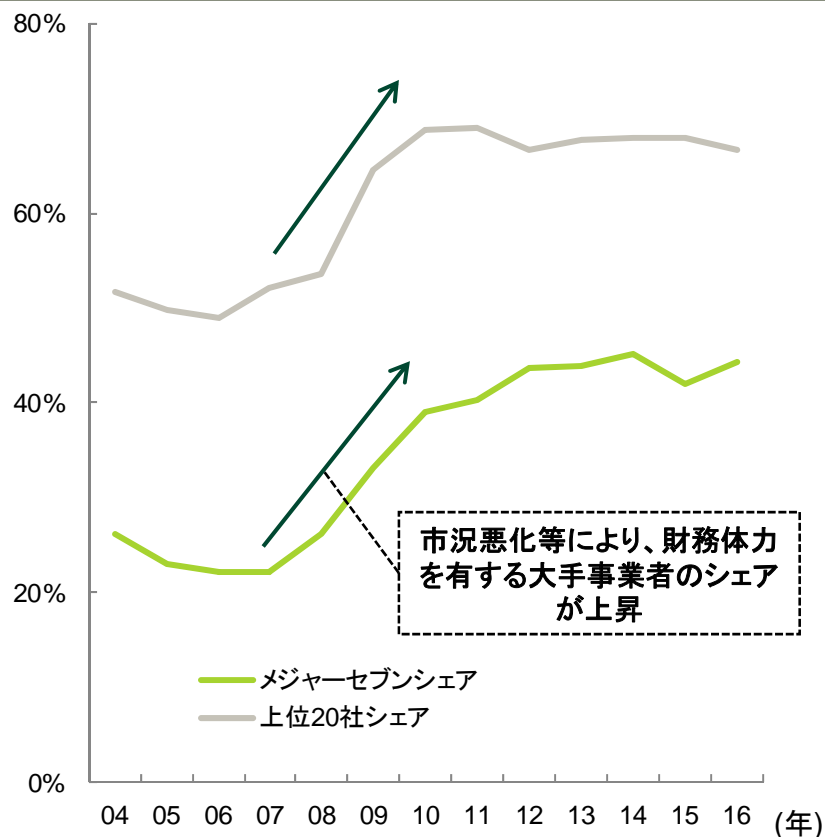
➤ 販売不振を受けマンションの在庫は増加傾向にあります。もっとも、現状のプレイヤーは財務体力を有する大手事業者が中心のため、投売りによる急激な市場悪化は起きにくい構造となっています。

首都圏のマンション在庫数推移(各年末時点)



(出所)不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」を基に弊行作成

首都圏マンション供給戸数シェア(上位20社及びメジャーセブン<注>)



(注)住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンシャルの計7社

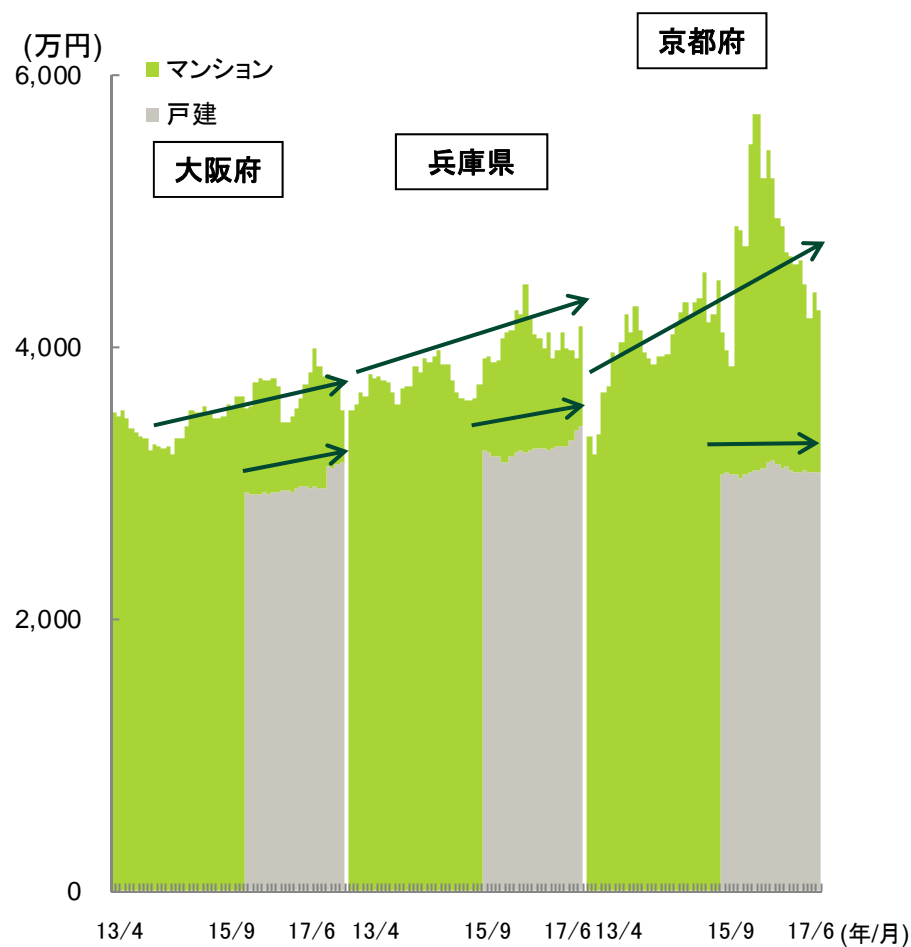
(出所)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」を基に弊行作成

2. 近畿圏の住宅分譲市場の動向

2. 住宅分譲市場の動向～販売価格(近畿圏)

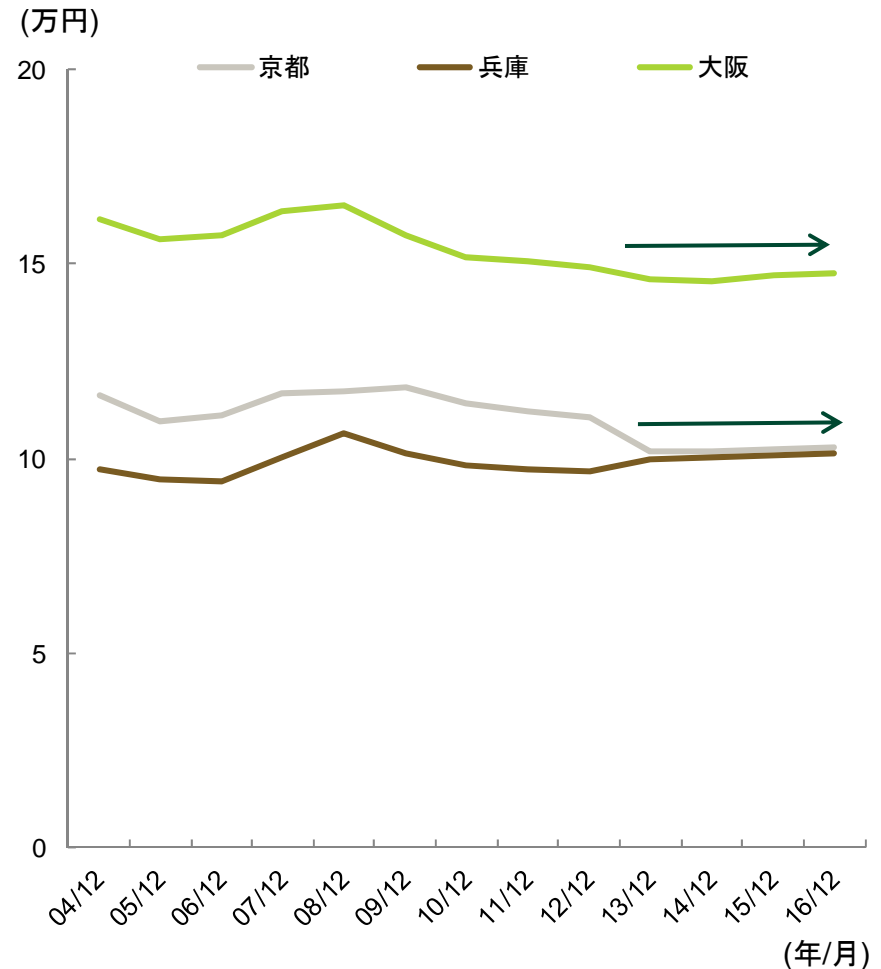
➤ 近畿圏の分譲住宅販売価格は、首都圏同様、建築コスト高騰等の影響を受け上昇しています。但し、用地取得競争は首都圏ほど過熱しておらず、マンション・戸建共に販売価格の上昇幅は首都圏対比小幅に止まっています。

近畿圏の分譲住宅販売価格推移(6ヶ月平均)



(出所)不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」、東京カンテイ「新築小規模木造住宅
一戸建て住宅平均価格」を基に弊社作成

近畿圏の基準地価推移

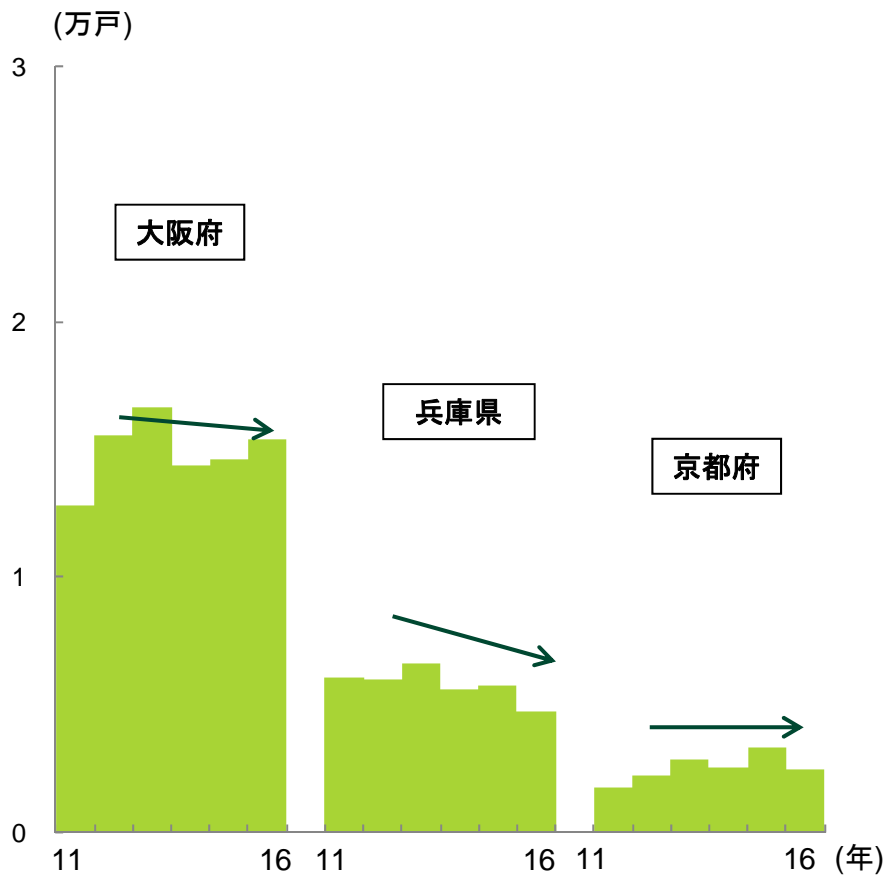


(出所)国土交通省「都道府県地価調査」を基に弊社作成

2. 住宅分譲市場の動向～着工戸数(近畿圏)

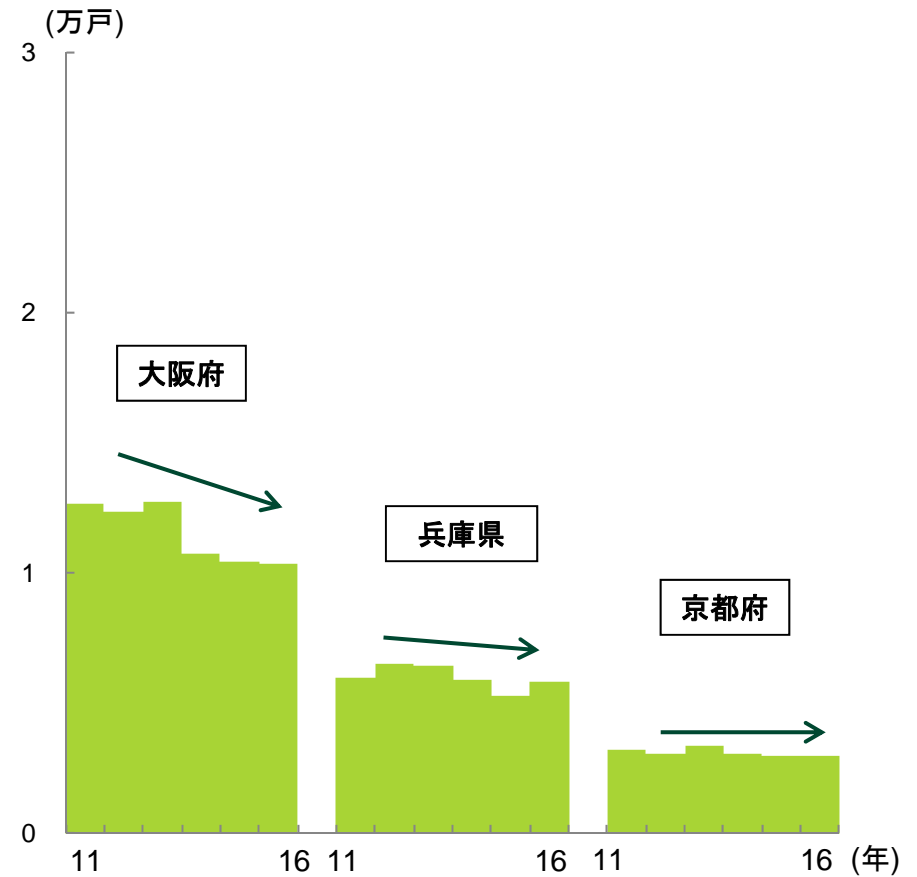
- ▶ 販売価格上昇の影響や、都市部を中心にホテルとの用地取得競争が激化したことで適地の仕入が難しくなっていること等から、近畿圏のマンションや分譲戸建の着工戸数は横ばいまたは減少傾向で推移しています。

近畿圏分譲マンション着工戸数の推移



(出所)国土交通省「建築着工統計調査報告」を基に弊社作成

近畿圏分譲戸建着工戸数の推移

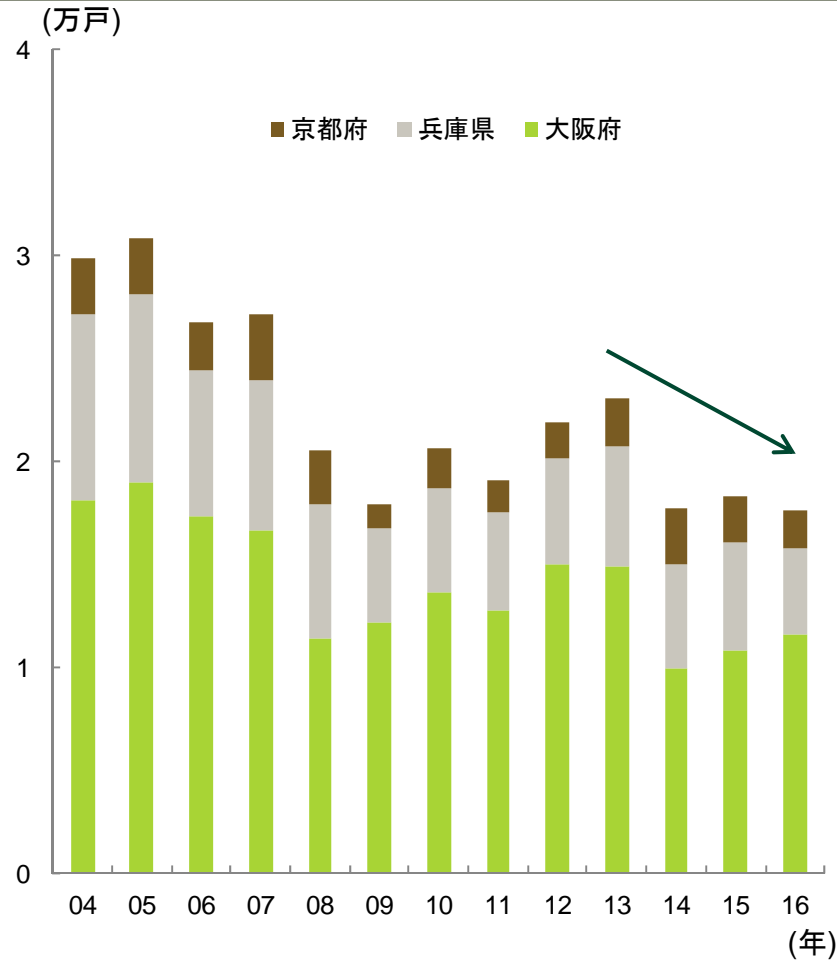


(出所)国土交通省「建築着工統計調査報告」を基に弊社作成

2. 住宅分譲市場の動向～供給戸数・初月契約率(近畿圏)

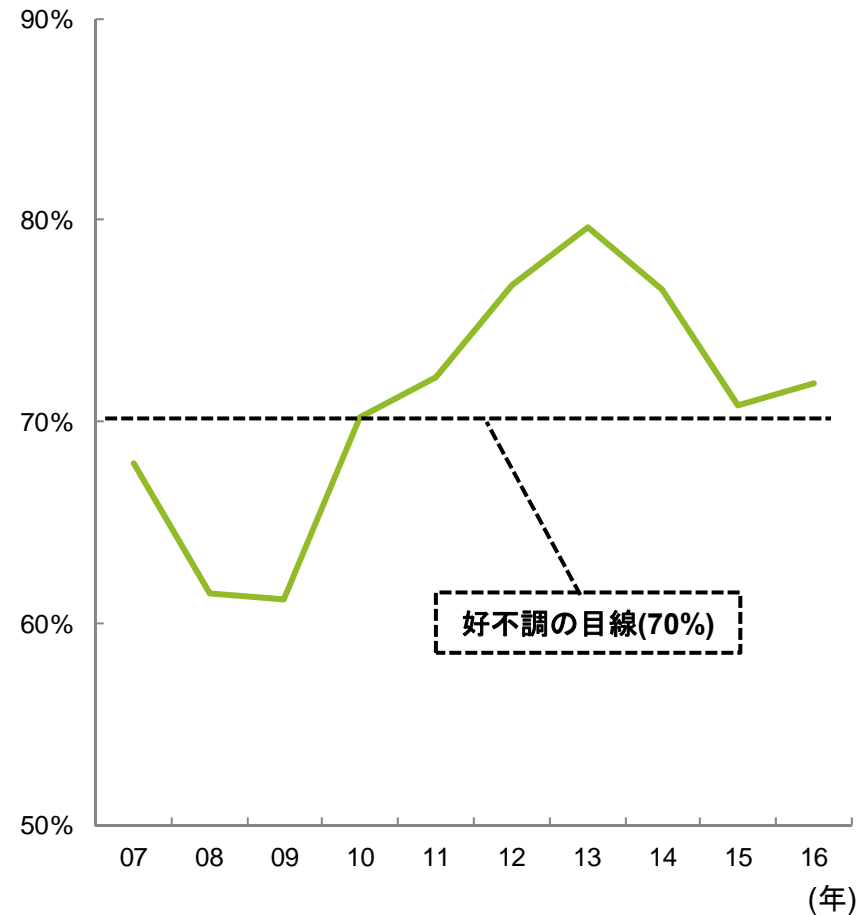
各事業者は需要動向を睨みつつ供給ペースを調整していることもあり、近畿圏全体での初月契約率は好不調の目線である70%を上回る水準を維持しています。もっとも、販売価格はジリジリと上昇しており、当面供給戸数の大幅な増加は見込み難い状況です。

近畿圏マンション供給戸数の推移



(出所)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」を基に弊社作成

近畿圏マンション初月契約率の推移

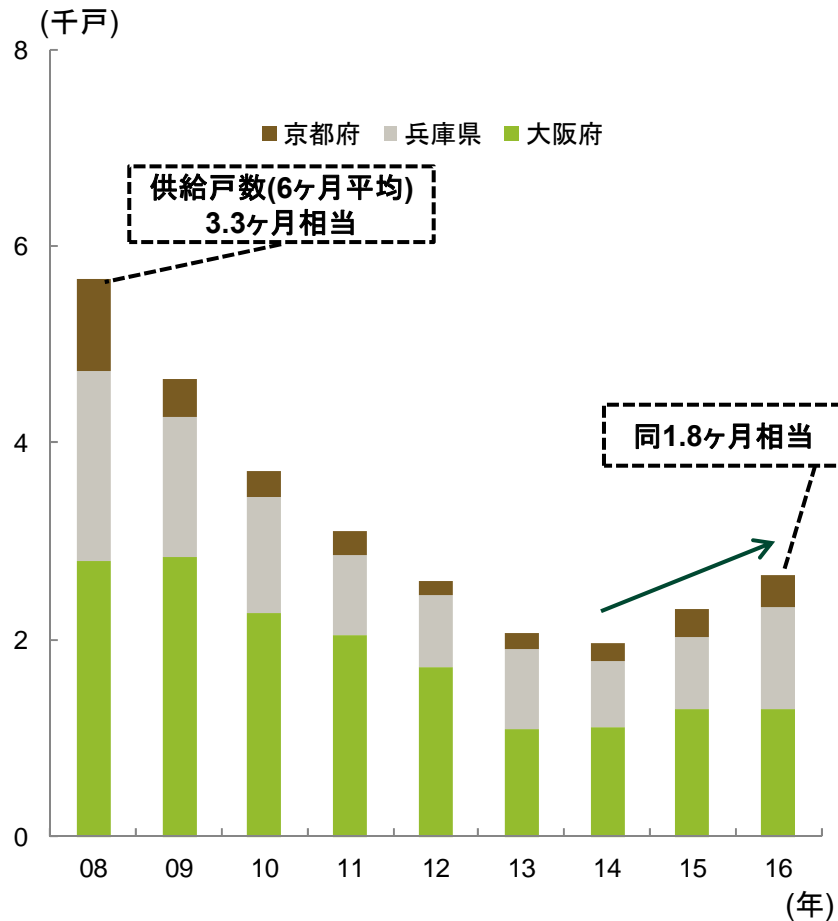


(出所)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」を基に弊社作成

2. 住宅分譲市場の動向～在庫数(近畿圏)

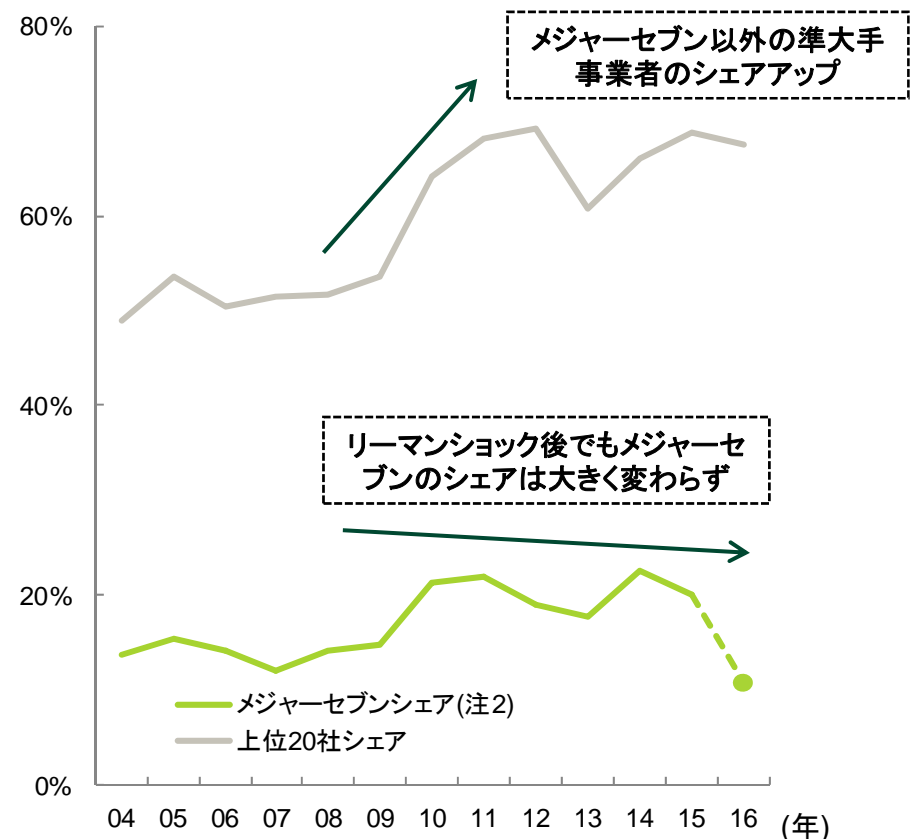
- ▶ 供給ペースの調整に加えて販売が底堅く推移していること等から、分譲マンションの在庫数は比較的低水準に止まっています。また、首都圏対比準大手処の事業者のシェアが高くなっています。

近畿圏のマンション在庫数推移(各年末時点)



(出所)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」を基に弊社作成

近畿圏マンション供給戸数シェア(上位20社及びメジャーセブン<注1>)



(注1)住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンシャルの計7社

(注2)16年の供給戸数は一部不明なため、6社でのシェアを記載

(出所)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」を基に弊社作成

3. 住宅分譲市場の今後について

3. 住宅分譲市場の今後について～今後の世帯数の動態について

- 長期的な国内の世帯数の動向についてみれば、国内の総世帯数は20年以降減少に転じる一方で、65歳以上の高齢者が世帯主となる世帯や、単独世帯の増加が見込まれるほか、一部の都市では夫婦のみの世帯数も増加する見通し。これに伴い、シニア向け住宅やコンパクトタイプの住宅等に対する需要増が見込まれます。

今後の世帯数の見通し(年齢及び世帯人数別)

(万世帯)

		15年	20年 (15年比)	35年 (15年比)	備考
世帯数全体		5,290	5,305 (+0.3%)	4,956 (▲6.3%)	✓ 20年ピークに総世帯数は減少
年齢別	世帯主年齢が 64歳以下となる世帯	3,402	3,299 (▲3.0%)	2,934 (▲13.7%)	✓ 東京のみ20年まで増加
	世帯主年齢が 65歳以上となる世帯	1,889	2,006 (+6.2%)	2,021 (+7.1%)	✓ 20年以降は二極化 (都市部は増加⇔地方は減少)
世帯人数別	単独世帯	1,763	1,827 (+3.6%)	1,845 (+4.6%)	✓ 同上
	夫婦のみの世帯	1,086	1,103 (+1.6%)	1,050 (▲3.3%)	✓ 主要都市では世帯数増加が続く
	その他の核家族世帯	1,926	1,915 (▲0.5%)	1,718 (▲10.8%)	✓ 一部の都市(首都圏等)では20年まで増加

(出所)国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」を基に弊社作成

3. 住宅分譲市場の今後について～今後の都市戦略について

- ▶ 我が国では今後、一定規模以上の都市では住宅と都市機能を都市の中心部に集約(=コンパクトシティ化)していくことが目指されています。こうした都市ではマンションをはじめとした集合住宅の需要が高まっていくことが見込まれます。

国土のグランドデザイン2050基本戦略

<p>コンパクトシティの形成 高次地方都市連合の構築 (国内で約60～70ヶ所)</p>	<ul style="list-style-type: none">✓ 都市部では、都市機能や居住機能を都市の中心部に誘導、再整備しコンパクトシティの形成を促進✓ 複数の地方都市を高速交通ネットワーク等につなげることで、一定規模の人口(概ね30万人)を確保し、相互に都市機能を分担・連携する「高次地方都市連合」の構築
<p>小さな拠点の形成 (国内で約5,000ヶ所)</p>	<ul style="list-style-type: none">✓ 過疎地域等の集落が散在する地域においては、日常生活に必要な機能(商業施設や診療所等)を一定エリア内に集約する(=「小さな拠点」の形成)✓ 小さな拠点と周辺の集落をつなぐ交通ネットワークを整備

(出所)国土交通省「国土のグランドデザイン2050」を基に弊行作成

3. 住宅分譲市場の今後について～戦略の方向性

▶ 地域毎に住宅需要が変化しつつある中、各事業者は様々な施策に取り組んでおり、従来行われてきたコンパクトマンションの供給に加え、高齢者世代をターゲットとした住宅供給等も増えつつあります。また、再開発事業への参画を通じた地方都市の需要取り込みを図る動きもみられます。

事業環境の変化と事業者の戦略の方向性(弊行想定)

	マクロ環境の変化	住宅需要への影響	戦略の方向性
世帯構成の変化	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 総世帯数の減少 ✓ 世帯主年齢が65歳以上となる世帯数の増加 ✓ 単独世帯数の増加 ✓ 夫婦のみの世帯数の増加 (但し、首都圏等の一部地域のみ) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 従来のファミリー向け住宅需要の減少 ✓ シニア向け住宅需要の増加 ✓ 1R、1Kタイプやコンパクトタイプの住宅需要増加 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 事業地域拡大 ✓ シニア向け等、特定顧客を狙ったニッチ戦略への特化 ✓ 商品ラインナップ(コンパクトマンション等)拡充 ✓ (転居傾向が低いシニアや単身世帯をターゲットとした)住宅賃貸事業への展開 等
都市戦略の変化	<ul style="list-style-type: none"> ✓ コンパクトシティにおける居住機能の集約化 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 郊外戸建⇒駅周辺マンション等への需要シフト 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ (コンパクトシティ化に伴って生じるマンション需要の取り込みを狙った)複合再開発事業への展開 等

3. 住宅分譲市場の今後について～住宅分譲業者の多角化事例

➤ また、足下では、周辺事業への進出や海外での事業展開など、収益源の多角化を図る動きも活発化しており、各事業者の今後の取組みが注目されます。

住宅分譲業者の足下の事業展開事例

施策の方向性	取組事例	取組の内容
国内での他事業への展開(住宅関連事業)	部材製造分野への参入(戸建分譲業者等)	✓ 木材やガラスなどの住宅部材製造事業の内製化
	リノベーション事業への参入	✓ 立地条件や周辺環境が良好な中古住宅のリノベーション(賃貸・販売)事業への参入
	仲介・管理事業への参入	✓ 空家の物件管理、売買仲介事業等への参入
国内での他事業への展開(非住宅関連事業)	マンション向け一括受電サービスの開始	✓ 電力業者等と業務提携した保守・サポート業務の請負
	介護関連サービスの開始	✓ 有料老人ホーム運営事業者と提携し介護住宅事業に参入
	メガソーラー発電事業への参入	✓ 太陽光発電住宅でのノウハウを活かした発電・売電事業への参入
海外への展開	分譲・賃貸住宅を含む再開発事業の海外展開	✓ 米国、東南アジア、豪州等人口増加が見込まれる地域での住宅分譲事業や住宅賃貸事業への展開
	その他	✓ オフィスビル開発事業やホテル事業への参入

(出所)各社プレスリリースを基に弊社作成

Appendix

Appendix①～世帯主年齢が64歳以下となる世帯数の見通し

世帯主年齢が64歳以下となる世帯数の推移(15→20年)

世帯主年齢が64歳以下となる世帯数の増減率

- : 増加
- : ▲0～▲10%減少
- : ▲10%～▲20%減少
- : ▲20%以上減少

**東京以外の全地域で
減少に転じる**
(3,402万世帯(15年)
⇒3,299万世帯(20年))



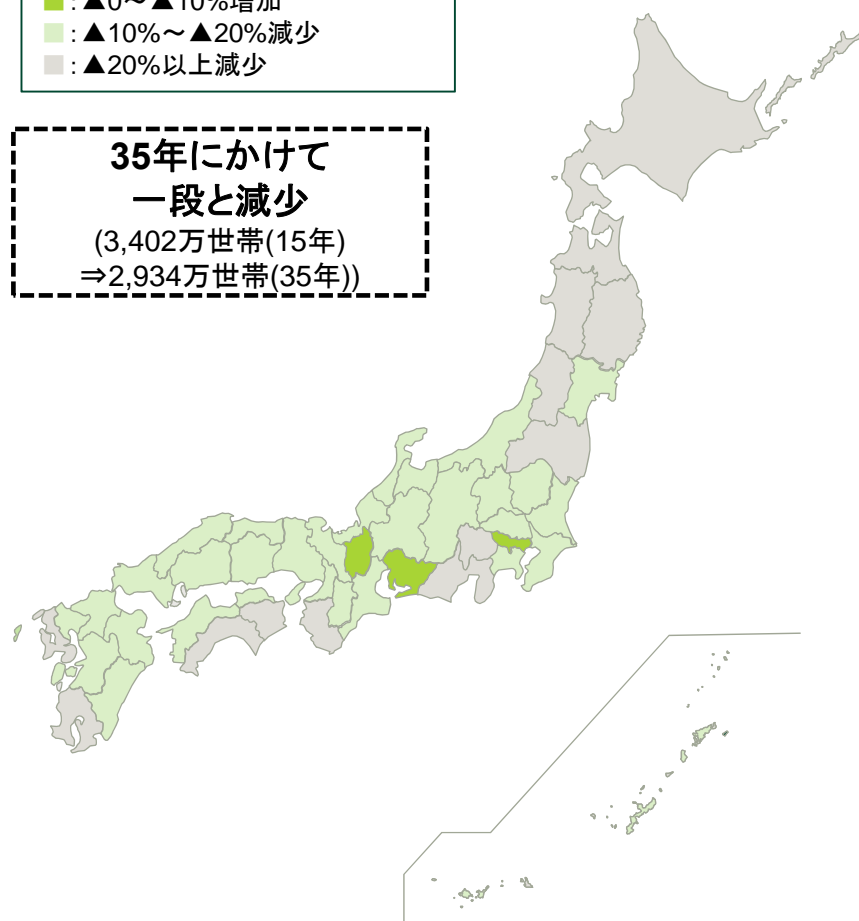
(出所)国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」を基に弊社作成

世帯主年齢が64歳以下となる世帯数の増減率(15→35年)

世帯主年齢が64歳以下となる世帯数の増減率

- : 増加
- : ▲0～▲10%増加
- : ▲10%～▲20%減少
- : ▲20%以上減少

**35年にかけて
一段と減少**
(3,402万世帯(15年)
⇒2,934万世帯(35年))



(出所)国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」を基に弊社作成

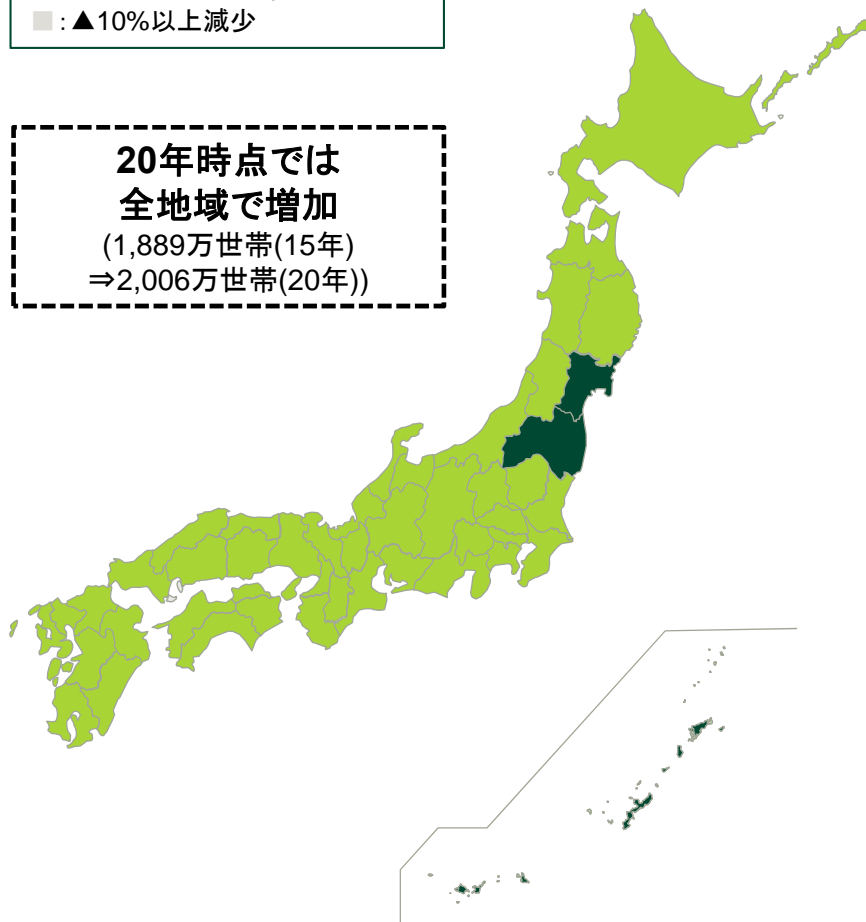
Appendix②～世帯主年齢が65歳以上となる世帯数の見通し

世帯主年齢が65歳以上となる世帯数の推移(15→20年)

世帯主年齢が65歳以上となる世帯数の増減率

- : 10%以上増加
- : 0～10%増加
- : ▲10%～▲0%減少
- : ▲10%以上減少

**20年時点では
全地域で増加**
(1,889万世帯(15年)
⇒2,006万世帯(20年))



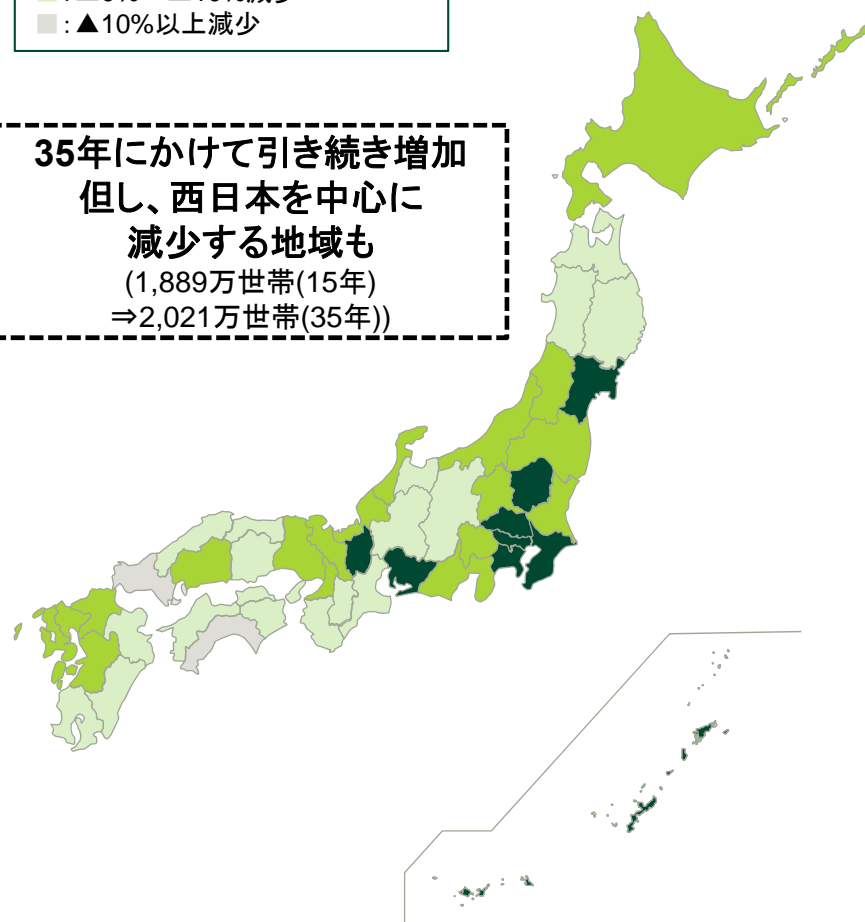
(出所)国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」を基に弊社作成

世帯主年齢が65歳以上となる世帯数の増減率(15→35年)

世帯主年齢が65歳以上となる世帯数の増減率

- : 10%以上増加
- : 0～10%増加
- : ▲0%～▲10%減少
- : ▲10%以上減少

**35年にかけて引き続き増加
但し、西日本を中心に
減少する地域も**
(1,889万世帯(15年)
⇒2,021万世帯(35年))



(出所)国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」を基に弊社作成

Appendix③～単独世帯数の見通し

単独世帯数の増減率(15→20年)

- 単独世帯数の増減率
- : 10%以上増加
 - : 0～10%増加
 - : ▲10%～▲0%減少
 - : ▲10%以上減少

20年時点では
全地域で増加
(1,763万世帯(15年)
⇒1,827万世帯(20年))

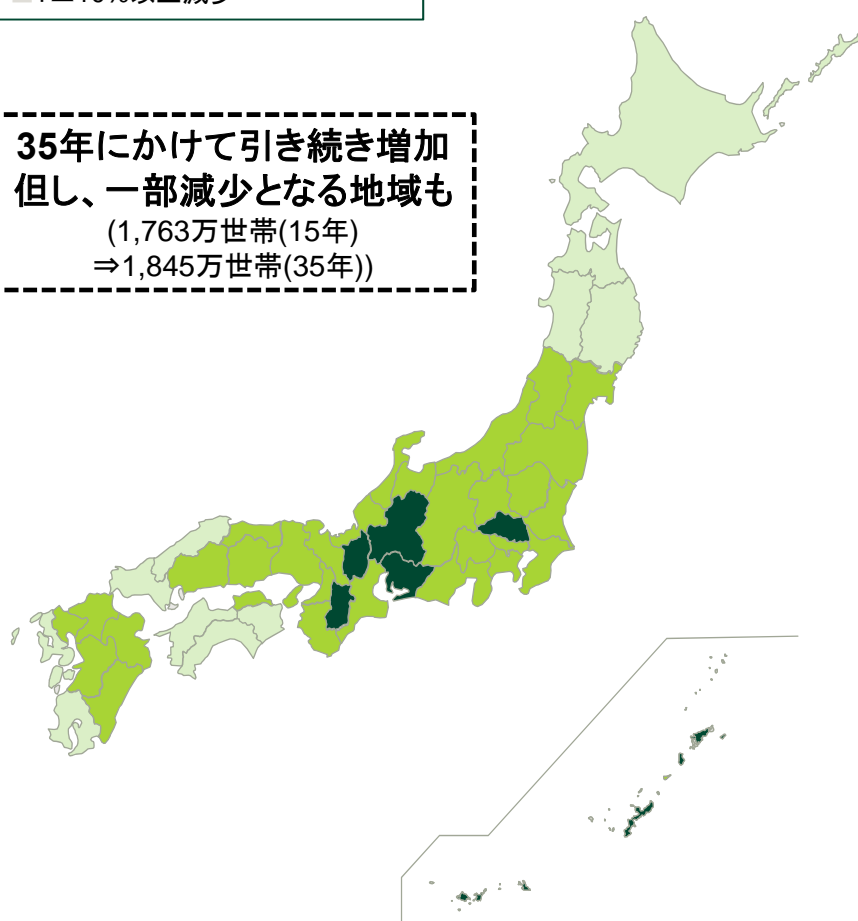


(出所)国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」を基に弊社作成

単独世帯数の増減率(15→35年)

- 単独世帯数の増減率
- : 10%以上増加
 - : 0～10%増加
 - : ▲10%～▲0%減少
 - : ▲10%以上減少

35年にかけて引き続き増加
但し、一部減少となる地域も
(1,763万世帯(15年)
⇒1,845万世帯(35年))



(出所)国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」を基に弊社作成

Appendix④～夫婦のみの世帯数の見通し

夫婦のみ世帯数の増減率(15→20年)

夫婦のみ世帯数の増減率

- : 10%以上増加
- : 0~10%増加
- : ▲10%~▲0%減少
- : ▲10%以上減少

20年までは
多くの地域で増加
(1,086万世帯(15年)
⇒1,103万世帯(20年))



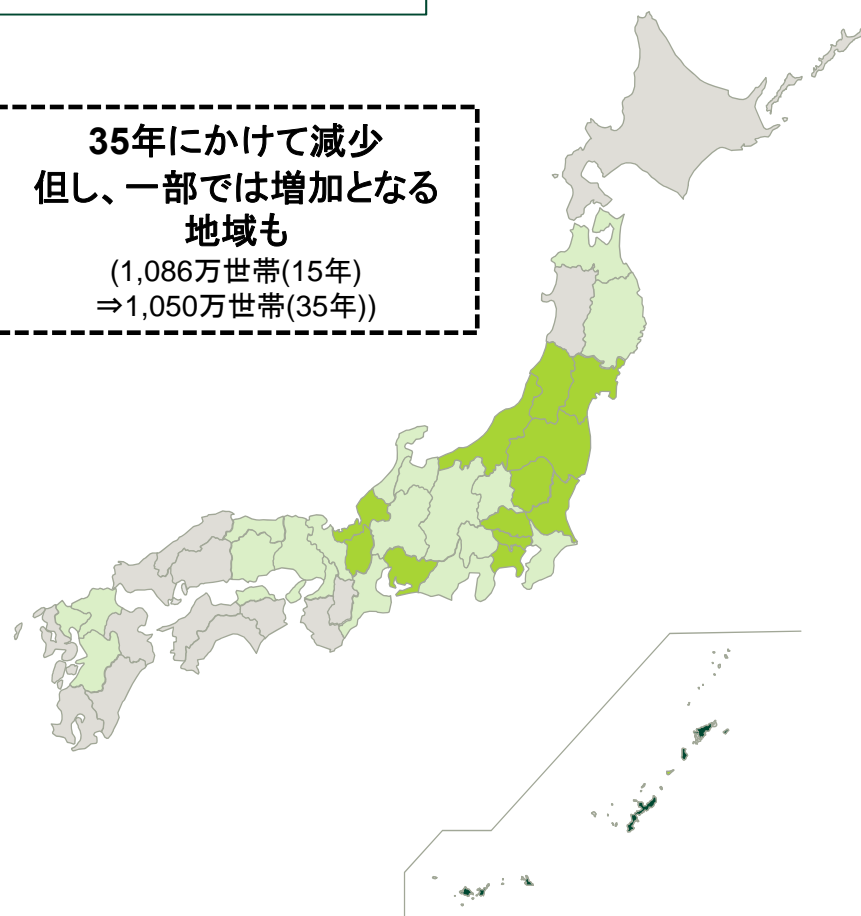
(出所)国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」を基に弊社作成

夫婦のみ世帯数の増減率(15→35年)

夫婦のみ世帯数の増減率

- : 10%以上増加
- : 0~10%増加
- : ▲10%~▲0%減少
- : ▲10%以上減少

35年にかけて減少
但し、一部では増加となる
地域も
(1,086万世帯(15年)
⇒1,050万世帯(35年))



(出所)国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」を基に弊社作成

Appendix⑤～核家族世帯数(除く夫婦のみの世帯)の見通し

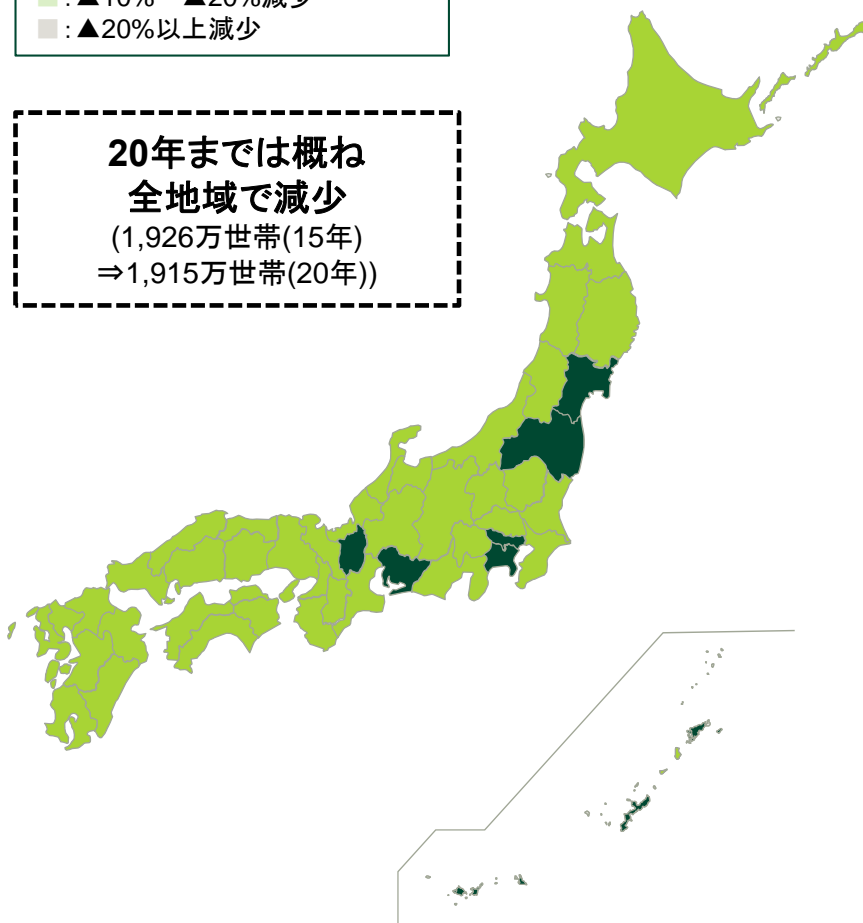
核家族世帯数(除く夫婦のみの世帯)の増減率(15→20年)

核家族世帯数(除く夫婦のみの世帯)の増減率

- : 増加
- : ▲0～▲10%減少
- : ▲10%～▲20%減少
- : ▲20%以上減少

**20年までは概ね
全地域で減少**

(1,926万世帯(15年)
⇒1,915万世帯(20年))



(出所)国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」を基に弊社作成

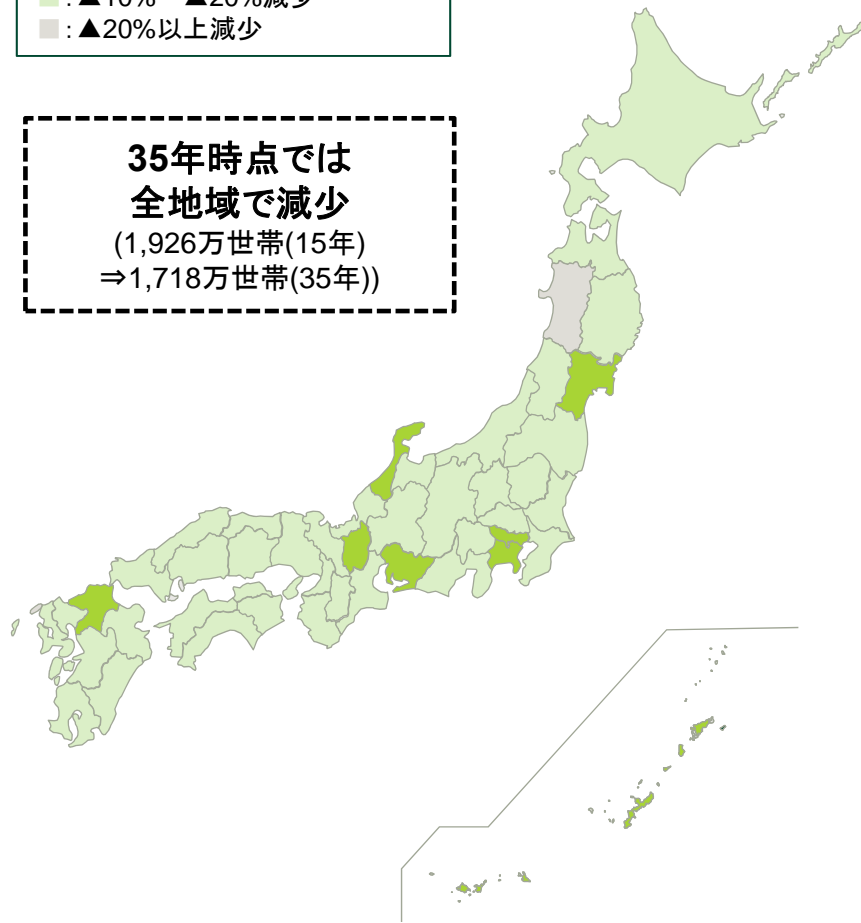
核家族世帯数(除く夫婦のみの世帯)の増減率(15→35年)

核家族世帯数(除く夫婦のみの世帯)の増減率

- : 増加
- : ▲0～▲10%減少
- : ▲10%～▲20%減少
- : ▲20%以上減少

**35年時点では
全地域で減少**

(1,926万世帯(15年)
⇒1,718万世帯(35年))



(出所)国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」を基に弊社作成