

Realnetレポート 大規模新築マンション 5年間供給推移

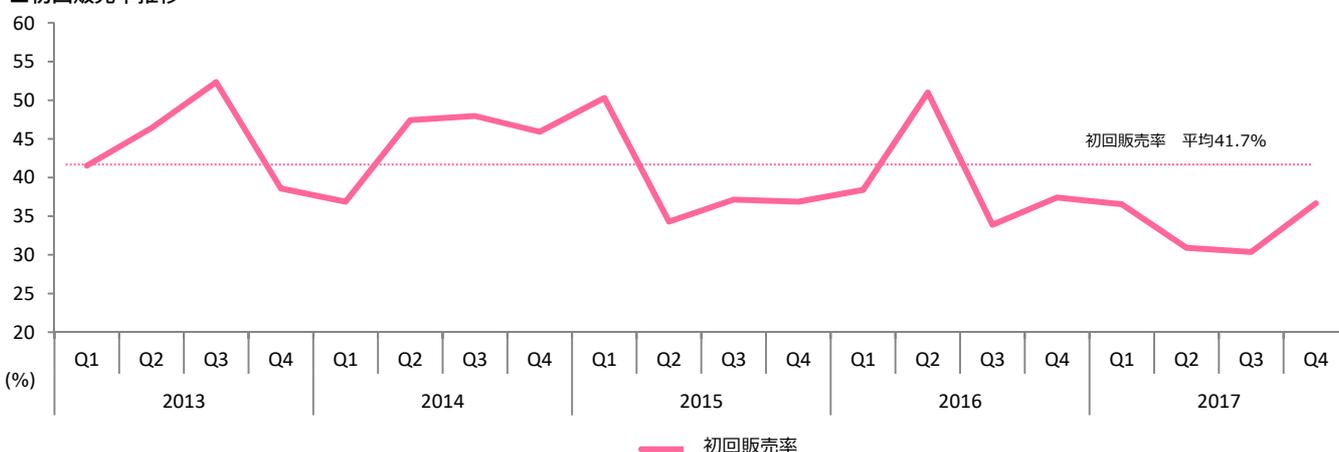
東京23区で総戸数100戸以上の新築分譲マンションを対象に、過去5年間の供給推移を四半期（3か月）ごとに集計しました。

■販売戸数・物件期分け数推移



上記のグラフは販売戸数と期分け数の推移です。期分け数は2014年Q3を最小値として上昇傾向が続き、2017年Q1では過去5年間で最高の198件となりました。一方で、販売戸数は2016年Q1以前は2000戸～3000戸が供給の中心であったのに対し、以降は2000戸を超えたのは2回のみと低い水準です。期分け数の増加に対し販売戸数が減少しており、小分けして販売されています。

■初回販売率推移



※初回販売率は初回期分けの販売戸数/総販売戸数

上記のグラフは、初回販売率（初回期分けの販売戸数/総販売戸数）の推移です。過去5年間の平均である41.7%を2015年Q2以降は概ね下回っており、2017年Q3には過去5年間で最低の30.4%まで下落しました。新築マンションの供給過多や価格の高騰を背景に反響が鈍化しており、初回販売の戸数にも影響が及んでいます。

市場をけん引する大規模物件についても、反響は芳しくなく、初回期や1期分け当たりの販売戸数が調整されている状況です。顧客獲得に向けて、物件間での販売競争は勢いを増しています。

■データについて ※マンションサマリ調べ
 ・2013年～2017年に販売された新築マンションデータ
 ・総戸数100戸以上 ・東京23区 ・投資用物件を除く