

## 2003年上半期マンション市場のまとめと下半期の見通し

株式会社長谷工総合研究所(東京都港区 所長: 山本 理)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25日発行の「CR1」8月号に掲載いたします。

2003年上半期の首都圏・近畿圏マンション市場における新規供給戸数は、首都圏で4万135戸、近畿圏で1万5,271戸の供給にとどまった。これは、2002年秋以降増加傾向にあった在庫販売に注力するためもあって、新規供給が抑制されたためである。

一方販売面をみると、新規供給が抑制されたこと、売れる戸数を供給する傾向がみられたことなどもあって、2003年上半期の初月販売率は首都圏で78.3%、近畿圏で70.1%と70%台を維持した。

今月号のレポートでは、2003年上半期のマンション市場を総括し、下半期の市況を考えた。

### ◆上半期マンション市場の総括

#### 1. 首都圏市場

##### ①新規供給戸数は、1,417件 4万135戸。前年同期比9.0%減少。

- 新規供給戸数は1,417件 4万135戸と、前年同期(4万4,090戸)比9.0%減の供給にとどまった。8万5,000戸以上の供給が行われている1999年以降では、最も少ない供給となった。

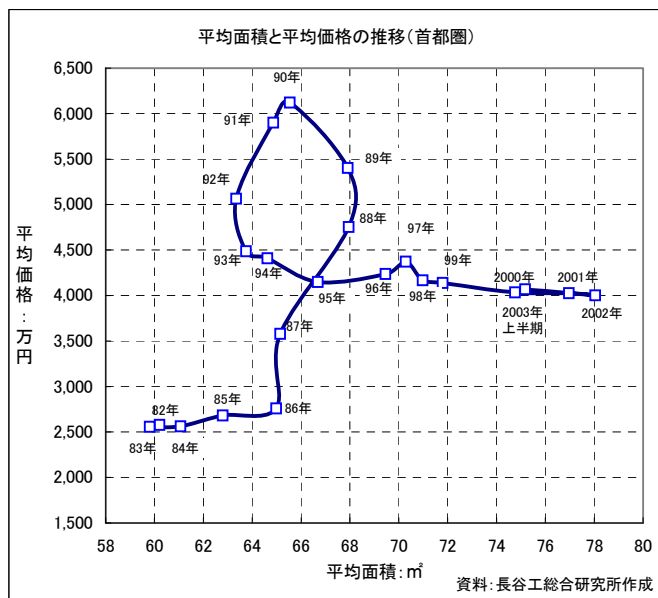
##### ②平均初月販売率は78.3%と75%以上を維持。

- 上半期の平均初月販売率は78.3%と前年同期(76.7%)を上回っている。ただし、2002年秋以降、市況悪化・在庫増を懸念して“売れる戸数を供給する”傾向が強まったこともあって、初月販売率が78.3%となった可能性が高い。
- 新規供給の抑制、在庫販売への注力もあって、6月末の分譲中戸数は8,996戸と前年末(1万1,611戸)より2,615戸減少した。

##### ③拡大傾向が続いていた平均面積が縮小。

都内23区の供給シェア拡大で分譲㎡単価が上昇。

- 2002年の平均面積は過去最大の78.04㎡となったが、2003年上半期は75.17㎡と前年比3.7%縮小した。40・50㎡台のいわゆるコンパクトマンションの供給増も面積縮小の1つの要因である。
- 一方、分譲㎡単価は541千円/㎡と前年実績を5.5%上回った。これは、都内23区の供給シェアが高まったことが背景にある。



#### 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(㎡)			
	2001年実績	2002年実績	2003年実績	増減率%	2001年実績	2002年実績	2003年実績	増減率%	2001年実績	2002年実績	2003年実績	増減率%
都内23区	4,723	4,666	4,668	0.0%	654	638	681	6.7%	72.25	73.12	68.57	▲6.2%
山手エリア	5,711	5,492	5,264	▲4.2%	799	785	788	0.4%	71.47	69.96	66.80	▲4.5%
下町エリア	3,891	4,099	3,959	▲3.4%	534	544	560	2.9%	72.91	75.29	70.68	▲6.1%
都下	3,835	3,878	3,816	▲1.6%	481	470	470	0.0%	79.77	82.45	81.18	▲1.5%
神奈川	3,767	3,782	3,764	▲0.5%	484	478	486	1.7%	77.89	79.08	77.50	▲2.0%
横浜市	3,877	3,990	3,882	▲2.7%	502	502	494	▲1.6%	77.17	79.43	78.65	▲1.0%
川崎市	3,854	3,934	3,775	▲4.0%	506	512	507	▲1.0%	76.12	76.86	74.48	▲3.1%
埼玉県	3,268	3,389	3,267	▲3.6%	422	428	423	▲1.2%	77.36	79.15	77.29	▲2.3%
さいたま市	3,617	3,802	3,468	▲8.8%	468	465	434	▲6.7%	77.30	81.84	79.90	▲2.4%
千葉県	3,499	3,307	3,456	4.5%	415	393	394	0.3%	84.23	84.22	87.78	4.2%
千葉市	3,454	3,169	3,358	6.0%	410	379	393	3.7%	84.18	83.62	85.45	2.2%
首都圏全体	4,026	4,003	4,068	1.6%	523	513	541	5.5%	76.96	78.04	75.17	▲3.7%

資料:長谷工総合研究所作成。2003年は上半期実績。増減率は2002年に対する2003年の増減率 ▲はマイナス

※2001年のさいたま市のデータは、1~4月の浦和市・大宮市・与野市と、5月以降のさいたま市を集計

地域別供給状況(首都圏)

④都心部で高水準の供給が継続

- 都内 23 区の山手エリアでは、前年同期比 44.7%増の 9,062 戸と高水準の供給が継続した。特に港区では、港南エリアで大規模・超高層物件の供給が始まったこともあって、すでに前年実績 (899 戸) を上回る 1,342 戸の供給が行われている。
- 一方、横浜市や埼玉県・千葉県では、2002 年に大規模物件の供給が活発であった地域での反動減もあり、供給戸数が減少した。

	2001年		2002年		2003年 上半期 (戸)	対前年比 増減率 (%)
	上半期 (戸)	年間 (戸)	上半期 (戸)	年間 (戸)		
都内23区	15,228	31,843	16,136	31,574	16,682	3.4%
山手エリア	7,083	14,558	6,263	12,865	9,062	44.7%
下町エリア	8,145	17,285	9,873	18,709	7,620	▲22.8%
都下	4,816	9,638	4,950	10,913	5,532	11.8%
神奈川県	13,349	25,782	11,954	24,357	10,170	▲14.9%
横浜市	7,881	13,783	7,008	13,187	6,088	▲13.1%
川崎市	2,327	4,610	2,257	4,481	2,285	1.2%
その他	3,141	7,389	2,689	6,689	1,797	▲33.2%
埼玉県	4,448	8,913	5,480	10,339	4,247	▲22.5%
さいたま市	1,072	1,891	1,553	3,081	1,280	▲17.6%
その他	3,376	7,022	3,927	7,258	2,967	▲24.4%
千葉県	5,964	13,080	5,570	11,333	3,504	▲37.1%
千葉市	1,847	3,393	1,144	2,512	1,039	▲9.2%
その他	4,117	9,687	4,426	8,821	2,465	▲44.3%
首都圏全体	43,805	89,256	44,090	88,516	40,135	▲9.0%

資料:長谷工総合研究所作成 ▲はマイナス  
 ※2001年上半期のさいたま市は、1~4月の浦和市・大宮市・与野市と、5月以降のさいたま市を集計

2. 近畿圏市場

①新規供給戸数は、423 件 1 万 5,271 戸。前年同期比 25.3%の減少。

- 新規供給戸数は 423 件 1 万 5,271 戸と、前年同期 (2 万 443 戸) 比 25.3%減となった。3 万 5,000 戸以上の供給が続く 1999 年以降では、最も少ない供給となった。

②平均初月販売率は 70.1% 前年同期 (70.5%) 比 0.4 ポイント低下。

- 上半期の平均初月販売率は 70.1%と 70%台を維持したが、1 月 (64.9%)・5 月 (67.8%) は 60%台に低下しており、販売状況は厳しさを増しているといえる。しかし、近畿圏では中小規模物件の割合が高く、じっくり販売活動を行う物件も多いため、初月販売が厳しくとも、その後順調な売行きを示す物件もある。
- こうした販売戦略や在庫販売への注力もあって、6 月末の分譲中戸数は、6,396 戸と前年末 (7,168 戸) より 772 戸減少した。

③各地域で減少するが、神戸市は前年並みの供給戸数を維持。

- 戸数は減少したものの供給の中心は大阪市で、構成比は 27.6%と 1985 年以降では 85 年 (28.5%) に次ぐ高水準となった。中心部では中央区・天王寺区で前年同期を上回った。
- 神戸市は、東灘区で大規模物件の供給によって 665 戸 (前年同期 320 戸) と大幅増となったこともあって、前年同期並みの供給となった。
- 一方、阪神間は、前年同期比 56.1%減の 1,597 戸、京都市でも同比 55.1%減の 767 戸となった。阪神間では西宮市・伊丹市・宝塚市、京都市では中京区・伏見区で大幅減となった。

④平均面積が縮小

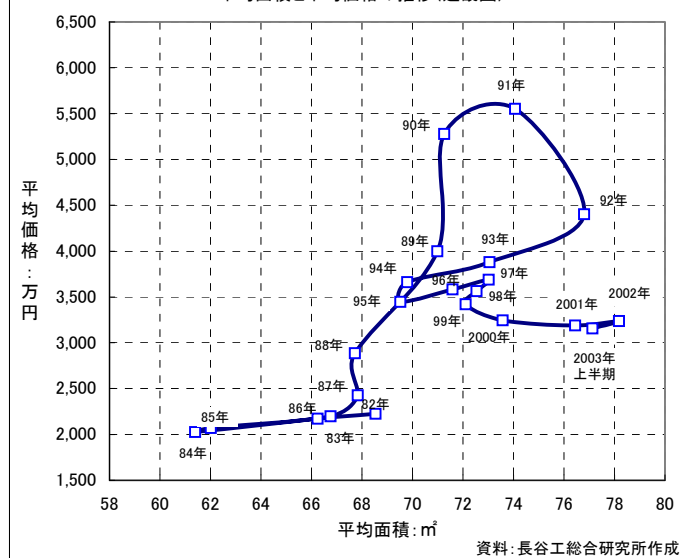
- 近畿圏でも平均面積が縮小した。2002 年は過去最大の 78.18 m<sup>2</sup>に拡大したが、2003 年上半期は 77.13 m<sup>2</sup>と前年比 1.3%縮小した。
- 一方、分譲 m<sup>2</sup>単価は依然として低下傾向が継続し、前年比 1.2%低下し 409 千円/m<sup>2</sup>となった。地域別にみると、阪神間で同比 4.5%アップ、京都市で 6.2%アップとなった。しかし、供給戸数の大幅減による供給立地の変化によって生じた単価上昇も含まれ、全体としては依然弱含みと判断される。

地域別供給状況(近畿圏)

	2001年		2002年		2003年 上半期 (戸)	対前年 増減率 (%)
	上半期 (戸)	年間 (戸)	上半期 (戸)	年間 (戸)		
主要地域	大阪市	4,798	9,192	4,424	9,008	▲4.7%
	阪神間	2,013	5,582	3,637	5,461	▲56.1%
	神戸市	1,690	4,290	1,853	3,213	1.1%
	北摂	2,002	3,871	3,044	6,890	▲20.7%
	東大阪	1,087	3,484	1,547	3,014	▲25.6%
	南大阪	1,229	2,612	1,516	3,382	▲12.3%
	京都市	1,143	2,031	1,710	3,159	▲55.1%
小計	3,312	5,490	2,712	4,960	1,922	▲29.1%
外周地域	兵庫県	1,105	1,516	361	821	60.9%
	京都府	730	929	723	1,160	▲11.2%
	滋賀県	989	2,042	770	1,278	▲51.8%
	奈良県	462	850	671	1,443	▲55.6%
	和歌山県	26	153	187	258	▲84.0%
近畿圏全体	17,274	36,552	20,443	39,087	15,271	▲25.3%

資料:長谷工総合研究所作成 ▲はマイナス

平均面積と平均価格の推移(近畿圏)



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(㎡)			
		2001年実績	2002年実績	2003年実績	増減率%	2001年実績	2002年実績	2003年実績	増減率%	2001年実績	2002年実績	2003年実績	増減率%
主要地域	大阪市	3,073	3,241	3,274	1.0%	443	441	445	0.9%	69.36	73.49	73.56	0.1%
	阪神間	3,485	3,333	3,433	3.0%	438	421	440	4.5%	79.66	79.15	77.95	▲1.5%
	神戸市	3,207	3,486	3,234	▲7.2%	409	448	412	▲8.0%	78.50	77.76	78.45	0.9%
	北摂	3,741	3,590	3,505	▲2.4%	470	434	419	▲3.5%	79.68	82.69	83.58	1.1%
	東大阪	3,018	2,993	2,808	▲6.2%	395	390	373	▲4.4%	76.42	76.75	75.17	▲2.1%
	南大阪	2,973	2,935	2,778	▲5.3%	375	369	354	▲4.1%	79.31	79.45	78.42	▲1.3%
	京都市	3,449	3,214	3,126	▲2.7%	447	419	445	6.2%	77.15	76.61	70.22	▲8.3%
外周地域	2,785	2,837	2,654	▲6.5%	350	352	341	▲3.1%	79.54	80.65	77.94	▲3.4%	
近畿圏全体	3,188	3,237	3,158	▲2.4%	417	414	409	▲1.2%	76.44	78.18	77.13	▲1.3%	

資料:長谷工総合研究所作成。2003年は上半期実績。増減率は2002年に対する2003年の増減率

▲はマイナス

◆下半期マンション市場の見通し

首都圏・近畿圏ともに潜在的な供給余力が高水準であることから、下半期は上半期を上回る供給抑制の可能性は少なく、上半期を上回る供給が行われると判断した。その結果、2003年間の新規供給戸数は年初予測を下回るものの、首都圏で8万2,000戸(年初予測8万6,000戸)、近畿圏で3万2,000戸(同3万5,000戸)と高水準の供給が継続すると判断した。

①首都圏市場

新規供給戸数	8万2,000戸	1999年以降5年連続で8万戸を上回る
総販売戸数	8万3,100戸	1999年以降5年連続で8万戸を上回る
新規物件の初月・年間累計販売率		76%(75%)・89%(86%) ( )内は年初予測
分譲中戸数	1万500戸	年初予測(1万3,500戸)より3,000戸の減少

②近畿圏市場

新規供給戸数	3万2,000戸	1999年以降5年連続で3万戸を上回る
総販売戸数	3万1,600戸	1999年以降5年連続で3万戸を上回る
新規物件の初月・年間累計販売率		70%(70%)・81%(80%) ( )内は年初予測
分譲中戸数	7,600戸	年初予測(8,500戸)から900戸の減少

・2003年1~5月の分譲マンション着工戸数は、首都圏で前年同期比6.7%減、近畿圏で同19.2%減となった。しかし、首都圏・近畿圏とも2002年比10%程度の減少は想定しており、潜在的な供給余力が高水準である状況に変化はない。

・一方販売面では、各デベロッパーとも在庫増を避けるため、下半期も在庫販売へ注力する傾向に変化はないと思われる。また、本年4月より住宅金融公庫融資付物件の募集方法が改正されたこともあって、販売方法・手法がさらに多様化すると思われる。その結果、初月販売率の大幅な低下、分譲中戸数の大幅増という状況は生じないと判断した。

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	
1999年	86,297	78,757	91.3%	(79.0)	11,107	9,935	89.4%	97,404	88,692	91.1%	8,712
2000年	95,635	87,740	91.7%	(79.6)	8,712	7,704	88.4%	104,347	95,444	91.5%	8,903
2001年	89,256	80,571	90.3%	(78.1)	8,903	8,017	90.0%	98,159	88,588	90.2%	9,571
2002年	88,516	77,930	88.0%	(75.4)	9,571	8,546	89.3%	98,087	86,476	88.2%	11,611
2003年初予測	86,000	74,500	87%	(75)	11,611	9,600	83%	97,611	84,100	86%	13,500
上半期実績	40,135	34,795	86.7%	(78.3)	11,611	7,955	68.5%	51,746	42,750	82.6%	8,996
2003年見直し予測	82,000	72,500	88%	(76)	11,611	10,600	91%	93,611	83,100	89%	10,500

マンション市場の推移と予測(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	
1999年	35,625	32,025	89.9%	(78.5)	7,224	5,486	75.9%	42,849	37,511	87.5%	5,338
2000年	39,737	35,289	88.8%	(75.7)	5,338	3,668	68.7%	45,075	38,957	86.4%	6,118
2001年	36,552	31,709	86.8%	(74.3)	6,118	4,806	78.6%	42,670	36,515	85.6%	6,155
2002年	39,087	33,238	85.0%	(70.8)	6,155	4,836	78.6%	45,242	38,074	84.2%	7,168
2003年初予測	35,000	28,500	81%	(70)	7,168	5,200	73%	42,168	33,700	80%	8,500
上半期実績	15,271	12,038	78.8%	(70.1)	7,168	4,005	55.9%	22,439	16,043	71.5%	6,396
2003年見直し予測	32,000	26,000	81%	(70)	7,168	5,600	78%	39,168	31,600	81%	7,600

販売率:年間累計販売率、初月:年間平均初月販売率

資料:長谷工総合研究所作成