

C R I 2004年2月号特集 要約版

2004年1月22日
(株)長谷工総合研究所

(配布先：国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会、大阪建設記者クラブ)

2003年マンション市場の総括と2004年の見通し

株式会社長谷工総合研究所では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、1月27日発行の「C R I」2月号に掲載いたします。

I. 2003年首都圏マンション市場の総括

新規供給戸数	2,949件	83,183戸	2002年(88,516戸)比6.0%の減少
総販売戸数		85,066戸	2002年(86,476戸)より、1,410戸の減少
新規物件の平均初月販売率	78.1%		2002年(75.4%)より2.7ポイントアップ
新規物件の年間累計販売率	90.1%		2002年(88.0%)より2.1ポイントアップ
年末分譲中戸数	9,728戸		2002年末(11,611戸)より1,883戸の減少
年末完成在庫	3,095戸		2002年末(2,825戸)より270戸の増加にとどまる

1. 新規供給戸数は、2,949件 8万3,183戸。前年比6.0%の減少。

・在庫の増加を懸念して、供給抑制が行われたことから、前年比6.0%減の8万3,183戸の供給にとどまった。供給抑制が行われたものの5年連続で8万戸を上回る供給であり、高水準の供給は継続している。

2. 1回当たりの供給戸数が小規模化。市況を見ながら、慎重に供給が行われた。

・2002年以降、1回当たりの供給戸数が小規模になっており、2003年における1回当たりの供給戸数の平均値は28.2戸/件にまで縮小している。
 ・2003年4月1日より住宅金融公庫融資付き物件の募集方法が改善されたこともあって、優先分譲・会員分譲といった販売手法が採用される物件が増加していることも、1回当たりの供給戸数が小規模化した一つの要因である。

1回当たりの供給戸数の平均戸数

	首都圏
1995年	36.0戸
1996年	36.5戸
1997年	32.7戸
1998年	28.0戸
1999年	34.3戸
2000年	37.9戸
2001年	34.2戸
2002年	29.9戸
2003年	28.2戸

3. 平均初月販売率は78.1%。

・2003年の年間平均初月販売率は78.1%。2002年(75.4%)比2.7ポイントアップした。

1回当たりの供給戸数を小規模とし、売れる戸数を供給する傾向が強まったこともあり、2002年実績を上回った。

・また、年末分譲中戸数は、新規供給を抑制し、在庫販売へ注力したこともあって、9,728戸と2002年末(1万1,611戸)より、1,833戸減少した。

4. 平均面積は縮小傾向に転じる。

・2002年までは住戸面積の拡大傾向が継続していたが、2003年の首都圏全体の平均面積は74.68㎡と2002年(78.04㎡)比4.3%縮小した。

40㎡台・50㎡台のコンパクトタイプといわれる住戸の供給増も面積縮小の一因である。

・分譲㎡単価は545千円/㎡と2002年(513千円/㎡)比6.2%上昇した。都内23区での供給戸数の増加等、供給立地の変化の影響もあるが、分譲㎡単価が上昇した。

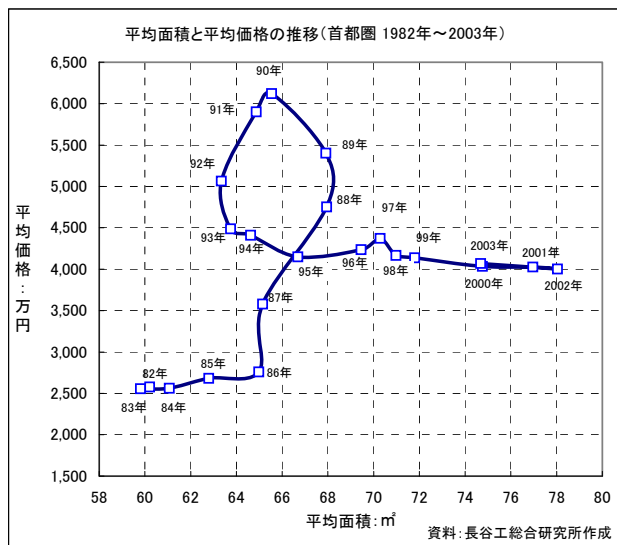
・その結果、首都圏全体の平均価格も4,069万円と2002年(4,003万円)比1.6%上昇した。

5. 都内23区で過去最多の3万6,340戸。シェアは43.7%。

・供給の中心は都内23区であり、2003年は36,340戸と、2000年(35,318戸)を上回る過去最多の供給となった。

その結果、都内23区のシェアは43.7%にまで高まった。

・一方、千葉県・埼玉県での供給戸数は大幅に減少し、特に、千葉県では、1993年(6,944戸)以来で6,000戸台にまで減少した。



地域別供給状況(首都圏)

	2001年 年間 (戸)	2002年 年間 (戸)	2003年 年間 (戸)	対前年比 増減率 (%)
都内23区	31,843	31,574	36,340	15.1%
山手エリア	14,558	12,865	18,095	40.7%
下町エリア	17,285	18,709	18,245	▲2.5%
都下	9,638	10,913	10,548	▲3.3%
神奈川県	25,782	24,357	20,880	▲14.3%
横浜市	13,783	13,187	12,251	▲7.1%
川崎市	4,610	4,481	5,023	12.1%
埼玉県	8,913	10,339	8,820	▲14.7%
さいたま市	1,891	3,081	2,565	▲16.7%
千葉県	13,080	11,333	6,595	▲41.8%
千葉市	3,393	2,512	2,111	▲16.0%
首都圏全体	89,256	88,516	83,183	▲6.0%

資料:長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

II. 2004年首都圏マンション市場の予測

1. 新規供給戸数

新規供給戸数は8万2,000戸。6年連続で8万戸以上の供給が継続。

新規供給戸数は、分譲マンションの着工戸数等からみた供給能力とデベロッパーの供給意欲をもとに予測を行った。

①供給能力からみれば、8万2,000戸～8万8,000戸の供給が行われる可能性がある。

- ・首都圏(1都3県)で2001年～2003年11月までに着工済みで2004年以降に供給可能な戸数を推計すると約7万戸存在する。2003年年初の6万戸を上回るが、これは2003年の供給抑制の影響である。この7万戸のうち、過去の供給実績等の分析から5万2,000～5万6,000戸が2004年内に供給されると判断した。
- ・次に、2004年に着工し2004年内に供給される戸数は、3万戸～3万2,000戸と予測した。2003年の実績は3万1,651戸であり、2004年は2003年実績並みから若干減少すると判断した。
- ・以上のように着工戸数からみれば、8万2,000戸～8万8,000戸の供給能力がある。

②デベロッパーの供給意欲も旺盛。ただし、市況を見極めながら、供給を行う傾向が継続する。

- ・2004年も各デベロッパーの供給意欲は旺盛である。当研究所で把握できた2004年以降の供給予定物件をみると、9万戸を上回る状況である。
- ・2003年における各デベロッパーの供給態度をみると、販売時期、販売手法等を考慮し、慎重に供給を行っている。このような各デベロッパーの慎重な供給態度は2004年も継続すると思われる。
- ・こうしたことを考慮して、2004年の新規供給戸数は着工戸数からみた供給能力の下限値である8万2,000戸と予測した。ただし、供給能力は高水準であることから、販売が好調に推移すれば8万5,000戸を上回る可能性はある。

2. 地域別供給戸数の予測

- ・2004年も都内23区では3万6,000戸と高水準の供給が継続する見通しである。港区をはじめとして、中央区・世田谷区等で高水準の供給が継続する。

地域別供給戸数の推移と予測(首都圏) (戸)

	2002年実績		2003年実績		2004年予測		
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	前年比
都内23区	31,574	35.7%	36,340	43.7%	36,000	43.9%	▲300
都下	10,913	12.3%	10,548	12.7%	10,000	12.2%	▲500
神奈川	24,357	27.5%	20,880	25.1%	20,000	24.4%	▲900
埼玉	10,339	11.7%	8,820	10.6%	9,000	11.0%	200
千葉	11,333	12.8%	6,595	7.9%	7,000	8.5%	400
首都圏計	88,516	100.0%	83,183	100.0%	82,000	100.0%	▲1,200

資料:長谷工総合研究所作成

▲はマイナス、概数

3. 販売状況

経済環境をみると、全体的には明るい予測が多くなっているものの、雇用・所得面でみた経済環境は、厳しい状況が続くと思われる。しかし、住宅購入環境をみれば、住宅ローン金利は低水準、住宅ローン減税の適用期限が1年間延長される見込みであるなど、購入条件は依然として好条件が継続している。

こうしたことから、2004年の販売状況については、市場全体の悪化は生じないと判断した。

新規供給物件	年間平均初月販売率	78%	2003年実績(78.1%)並みで推移
	年間累計販売率	90%	2003年実績(90.1%)並みで推移
総販売戸数	82,300戸		2003年実績(85,066戸)より約2,800戸の減少

- ・2004年も物件ごとに販売の好不調が明確となり、価値の高い特徴ある物件には人気集中するものの、特徴のない物件の販売は厳しい状況が継続すると思われる。

首都圏マンション市場の推移と予測

	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	83,183	74,936	90.1%	(78.1)	11,611	10,130	87.2%	94,794	85,066	89.7%	9,728
2004年予測	82,000	73,800	90%	(78)	9,728	8,500	87%	91,728	82,300	90%	9,400

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

Ⅲ. 2003年近畿圏マンション市場の総括

新規供給戸数	889件 31,258戸	2002年(39,087戸)比20.0%減
総販売戸数	32,762戸	2002年(38,074戸)より5,312戸の減少
新規物件の平均初月販売率	71.9%	2002年(70.8%)より1.1ポイントアップ
新規物件の年間累計販売率	86.0%	2002年(85.0%)より1.0ポイントアップ
年末分譲中戸数	5,664戸	2002年末(7,168戸)より1,504戸の減少
年末完成在庫	1,744戸	2002年末(1,770戸)より26戸の減少

1. 新規供給戸数は889件 3万1,258戸。供給抑制が行われ、2002年比20.0%の減少。

- 近畿圏でも在庫の増加を懸念して、供給抑制が行われ、新規供給戸数は3万1,258戸の供給にとどまった。ただし、5年連続で3万戸を超えており、高水準の供給が継続している。

1回当たりの供給戸数の平均戸数

	近畿圏
1995年	42.5戸
1996年	44.2戸
1997年	40.5戸
1998年	33.8戸
1999年	38.4戸
2000年	39.5戸
2001年	40.2戸
2002年	40.2戸
2003年	35.2戸

2. 近畿圏でも1回当たりの供給戸数が小規模化。供給件数も減少した。

- 近畿圏でも1回当たりの供給戸数が小規模化したことに加え、供給件数も減少している。
- 2003年における1回当たりの供給戸数の平均値は35.2戸/件となり、大量供給の始まった1995年以降では、1998年(33.8戸/件)に次ぐ低水準となった。
- 2003年の供給件数は889件と、2002年(972件)、2001年(909件)を下回っている。

3. 平均初月販売率は71.9%と70%を維持。

- 2003年の年間平均初月販売率は71.9%と、2002年(70.8%)を1.1ポイント上回った。売れる戸数を供給する傾向が強まったこともあって、前年実績を上回ったと思われる。
- また、年末分譲中戸数は新規供給を抑制し、在庫販売へ注力したこともあって、5,664戸と2002年末(7,168戸)から1,504戸減少した。また、完成在庫は3~6月には2,000戸を上回っていたが、2003年末には1,744戸と2002年末(1,770戸)より26戸減少した。

4. 大阪市では3年連続で9,000戸を上回る高水準の供給。

- 大阪市・神戸市では2002年実績を上回ったものの、その他の地域では、大幅減となった。
- 大阪市では9,812戸と3年連続で9,000戸を上回った。大阪市内でも北区、中央区、天王寺区等の中心部で大幅増となっている。
- 一方、阪神間、北摂、東大阪、南大阪、京都市では大幅減となった。阪神間では伊丹市、宝塚市、北摂では吹田市、東大阪では枚方市、南大阪では堺市、京都市では中京区で大幅減となっている。

地域別供給状況(近畿圏)

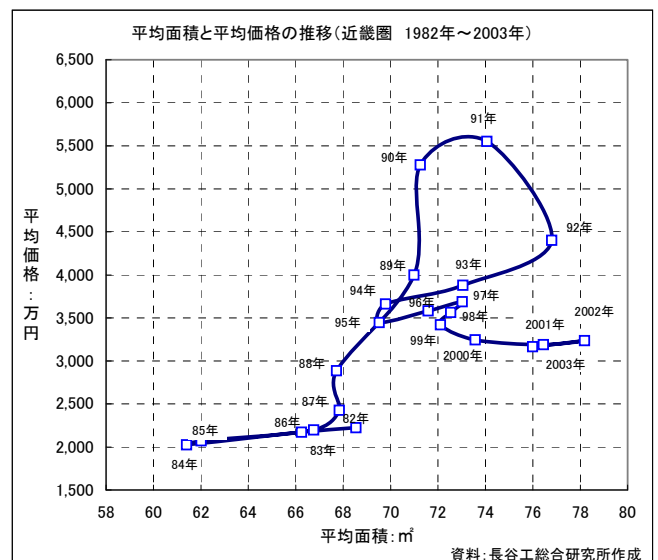
	2001年 年間 (戸)	2002年 年間 (戸)	2003年 年間 (戸)	対前年 増減率 (%)
大阪市	9,192	9,008	9,812	8.9%
阪神間	5,582	5,461	3,615	▲33.8%
神戸市	4,290	3,213	3,739	16.4%
北摂	3,871	6,890	4,957	▲28.1%
東大阪	3,484	3,014	2,156	▲28.5%
南大阪	2,612	3,382	2,425	▲28.3%
京都市	2,031	3,159	1,454	▲54.0%
外周地域	5,490	4,960	3,100	▲37.5%
近畿圏全体	36,552	39,087	31,258	▲20.0%

資料:長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

5. 平均面積は縮小傾向に転じる。

- 近畿圏でもこれまでの面積拡大傾向から面積縮小に転じ、2003年の近畿圏全体の平均面積は75.99㎡と2002年(78.18㎡)比2.8%縮小した。ワンルームマンションを中心とした40㎡未満・50㎡台・60㎡台の供給戸数構成比が高まったことが要因である。
- 一方、分譲㎡単価は417千円/㎡と2002年(414千円/㎡)比0.7%上昇した。
- 分譲㎡単価は上昇したが、平均面積の縮小によって、近畿圏全体の平均価格は3,165万円と2002年(3,237万円)比2.2%低下した。



IV. 2004 年近畿圏マンション市場の予測

1. 新規供給戸数

新規供給戸数は3万 1,000 戸。3万戸を上回る供給が継続する。

新規供給戸数は、分譲マンションの着工戸数等からみた供給能力と事業主の供給意欲をもとに予測を行った。

①供給能力からみれば 3 万 1,000～3 万 4,000 戸の供給が行われる可能性がある。

- ・近畿圏(2府4県)で2001年～2003年11月までに着工済みで2004年以降に供給可能な戸数を推計すると2003年年初(2万戸)を上回る約2万3,000戸存在する。このうち、過去の供給実績の分析から1万6,000～1万8,000戸が2004年内に供給されると判断した。
- ・次に2004年に着工し2004年内に供給される戸数は1万5,000戸～1万6,000戸と予測した。2003年の実績は1万6,380戸であり、2004年も2003年実績並から若干減少すると判断した。
- ・このように、分譲マンションの着工戸数からみれば、3万1,000戸～3万4,000戸の供給能力がある。

②デベロッパーの供給意欲は依然、旺盛であるものの、市況を見極めながら供給を行う傾向が継続する。

- ・当研究所で把握できた2004年以降の供給予定物件をみても、デベロッパーの供給意欲は旺盛である。しかし、2003年における各デベロッパーの供給態度をみると、大手・中堅デベロッパーでも販売時期、販売手法等を考慮し、慎重に供給を行っている。
- ・このように市況を見ながら、慎重に供給を行う傾向は2004年も継続すると判断し、2004年の供給戸数は先に見た着工戸数からみた供給戸数の下限値の3万1,000戸とした。ただし、販売が好調に推移した場合には、3万4,000戸程度の供給が行われる可能性がある。

2. 地域別供給戸数の予測

- ・2004年も大阪市で9,000戸の高水準の供給が継続する。阪神間でも、大規模物件の供給が始まることもあって800戸増の4,400戸、京都市も500戸増の2,000戸の見込みである。

地域別供給戸数の推移と予測(近畿圏)

	2002年実績		2003年実績		2004年予測		前年比増減
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
大阪市	9,008	23.0%	9,812	31.4%	9,000	29.0%	▲800
阪神間	5,461	14.0%	3,615	11.6%	4,400	14.2%	800
神戸市	3,213	8.2%	3,739	12.0%	3,800	12.3%	100
北摂	6,890	17.6%	4,957	15.9%	5,100	16.5%	100
東大阪	3,014	7.7%	2,156	6.9%	1,700	5.5%	▲500
南大阪	3,382	8.7%	2,425	7.8%	2,200	7.1%	▲200
京都市	3,159	8.1%	1,454	4.7%	2,000	6.5%	500
外周地域	4,960	12.7%	3,100	9.9%	2,800	9.0%	▲300
近畿圏計	39,087	100.0%	31,258	100.0%	31,000	100.0%	▲300

3. 販売状況

資料：長谷工総合研究所

▲はマイナス、概数

経済環境をみると、全体的には明るい予測が多くなっているものの、雇用・所得面でみた経済環境は、厳しい状況が続くと思われる。しかし、住宅購入環境をみれば、住宅ローン金利は低水準、住宅ローン減税の適用期限が1年間延長されるなど、購入条件は依然として好条件が継続している。

こうしたことから、2004年の販売状況については、市場全体の悪化は生じないと判断した。

新規供給物件	年間平均初月販売率	70%	2003年実績(71.9%)並みで推移
	年間累計販売率	85%	2003年実績(86.0%)並みで推移
総販売戸数	31,000戸		2003年実績(32,762戸)より約1,800戸の減少

- ・2004年は大阪市内や阪神間で、魅力のある大規模物件の供給が予定されている。これらの大規模物件の販売が好調に推移すれば、近畿圏全体の市況も活性化すると考えられ、その販売動向が注目される。

近畿圏マンション市場の推移と予測

	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	31,258	26,887	86.0%	(71.9)	7,168	5,875	82.0%	38,426	32,762	85.3%	5,664
2004年予測	31,000	26,400	85%	(70)	5,664	4,600	81%	36,664	31,000	85%	5,700

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