

2004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、「CRI」8月号に掲載いたします。

首都圏・近畿圏における2004年上半期の新規供給戸数は、首都圏で4万527戸、近畿圏で1万5,823戸となった。2003年から首都圏、近畿圏ともに供給抑制が行われているが、2004年もこの傾向が継続している。

一方、2004年上半期の平均初月販売率は首都圏で79.3%、近畿圏で76.5%となり、ともに前年同期を上回った。その結果、6月末の分譲中戸数も首都圏で7,293戸、近畿圏で4,884戸と前年末より大幅に減少しており、販売は好調に推移したといえる。

今月号のレポートでは、2004年上半期のマンション市場を総括し、下半期の見通しを考えた。

◆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1,383件 4万527戸。前年同期比1.0%増加。

・新規供給戸数は1,383件 4万527戸と、前年同期(4万135戸)比1.0%増にとどまった。2003年から供給抑制傾向がみられるが、2004年上半期も継続している。

・供給抑制傾向が継続するものの、注目の大規模物件の供給がはじまったことから、総戸数200戸以上の物件による供給戸数は1万4,887戸に増加し、首都圏全体の供給戸数に占める割合も36.7%にまで高まった。

(総戸数200戸以上の物件による供給戸数 2003年同期11,322戸 構成比28.2%、2003年年間25,158戸 構成比30.2%)

②平均初月販売率は79.3%と、前年同期(78.3%)を1ポイント上回る。

・上半期の平均初月販売率は79.3%と前年同期(78.3%)を1.0ポイント上回った。大規模物件の販売は依然、好調で、総戸数400戸以上の物件の初月販売率は95.8%と首都圏平均を16.5ポイント上回っている。

・販売が好調に推移したことから、6月末の分譲中戸数は7,293戸と前年末(9,728戸)より2,435戸減少した。また、完成在庫も2,622戸と前年末(3,095戸)より473戸減少した。

総戸数規模別供給・初月販売状況(首都圏)

	30戸未満		30～50戸未満		50～100戸未満		100～200戸未満		200～400戸未満		400戸以上		首都圏全体	
	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率
2001年	7,777	63.3%	17,838	69.0%	24,500	73.0%	15,618	78.3%	13,361	93.4%	10,162	97.6%	89,256	78.1%
2002年	6,996	57.3%	15,983	63.7%	22,352	69.7%	17,253	78.2%	15,404	86.2%	10,528	97.1%	88,516	75.4%
2003年	6,177	58.7%	13,621	66.9%	20,091	70.8%	18,136	79.1%	12,770	92.0%	12,388	95.9%	83,183	78.1%
2004年	2,314	59.6%	5,665	66.7%	9,508	72.0%	8,153	78.2%	6,721	88.2%	8,166	95.8%	40,527	79.3%

資料：長谷工総合研究所作成 2004年は上半期実績

③平均面積は前年比0.1%拡大と横ばい、分譲㎡単価は前年比0.6%アップ。

・2004年上半期の平均面積は前年比0.1%拡大し、74.76㎡となった。2002年に過去最大(78.04㎡)に拡大したが、2003年(74.68㎡)、2004年上半期(74.76㎡)と74㎡台で推移している。

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(㎡)			
	2002年実績	2003年実績	2004年実績	増減率%	2002年実績	2003年実績	2004年実績	増減率%	2002年実績	2003年実績	2004年実績	増減率%
都内23区	4,666	4,599	4,621	0.5%	638	675	666	▲1.3%	73.12	68.10	69.43	2.0%
山手エリア	5,492	5,202	5,206	0.1%	785	806	793	▲1.6%	69.96	64.58	65.66	1.7%
下町エリア	4,099	4,000	4,044	1.1%	544	559	553	▲1.1%	75.29	71.59	73.15	2.2%
都下	3,878	3,786	3,885	2.6%	470	471	488	3.6%	82.45	80.43	79.63	▲1.0%
神奈川県	3,782	3,802	3,764	▲1.0%	478	485	487	0.4%	79.08	78.40	77.27	▲1.4%
横浜市	3,990	3,933	3,959	0.7%	502	493	507	2.8%	79.43	79.83	78.10	▲2.2%
川崎市	3,934	3,860	3,690	▲4.4%	512	506	489	▲3.4%	76.86	76.24	75.40	▲1.1%
埼玉県	3,389	3,271	3,338	2.0%	428	425	434	2.1%	79.15	76.95	76.86	▲0.1%
さいたま市	3,802	3,549	3,610	1.7%	465	453	484	6.8%	81.84	78.32	74.52	▲4.9%
千葉県	3,307	3,511	3,455	▲1.6%	393	404	400	▲1.0%	84.22	86.96	86.45	▲0.6%
千葉市	3,169	3,537	3,227	▲8.8%	379	413	371	▲10.2%	83.62	85.60	87.02	1.7%
首都圏全体	4,003	4,069	4,096	0.7%	513	545	548	0.6%	78.04	74.68	74.76	0.1%

資料：長谷工総合研究所作成。2004年は上半期の実績。増減率は2004年上半期実績の2003年年間実績に対する増減率 ▲はマイナス

- 一方、分譲㎡単価は548千円/㎡と前年(545千円/㎡)比0.6%上昇とほぼ横ばいとなった。

④都内23区で高水準の供給が継続。

- 都内23区は前年同期比11.5%増の1万8,599戸となった。山手エリアで同比1.9%増の9,232戸、下町エリアでは同比22.9%増の9,367戸となった。特に、山手エリアの港区は2,103戸と、大規模・超高層物件の供給が相次いだことから、前年同期(1,342戸)を大きく上回っている。
- また、千葉市でも中央区で707戸(前年同期241戸)と大幅増となったことから、前年同期比44.7%増の1,503戸となった。

地域別供給状況(首都圏)

	2002年		2003年		2004年	対前年比 増減率 (%)
	上半期 (戸)	年間 (戸)	上半期 (戸)	年間 (戸)	上半期 (戸)	
都内23区	16,136	31,574	16,682	36,340	18,599	11.5%
山手エリア	6,263	12,865	9,062	18,095	9,232	1.9%
下町エリア	9,873	18,709	7,620	18,245	9,367	22.9%
都下	4,950	10,913	5,532	10,548	4,036	▲27.0%
神奈川県	11,954	24,357	10,170	20,880	9,849	▲3.2%
横浜市	7,008	13,187	6,088	12,251	5,276	▲13.3%
川崎市	2,257	4,481	2,285	5,023	2,571	12.5%
その他	2,689	6,689	1,797	3,606	2,002	11.4%
埼玉県	5,480	10,339	4,247	8,820	4,081	▲3.9%
さいたま市	1,553	3,081	1,280	2,565	1,254	▲2.0%
その他	3,927	7,258	2,967	6,255	2,827	▲4.7%
千葉県	5,570	11,333	3,504	6,595	3,962	13.1%
千葉市	1,144	2,512	1,039	2,111	1,503	44.7%
その他	4,426	8,821	2,465	4,484	2,459	▲0.2%
首都圏全体	44,090	88,516	40,135	83,183	40,527	1.0%

資料:長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

2. 近畿圏市場

①新規供給戸数は434件 1万5,823戸。前年同期比3.6%の増加。

- 新規供給戸数は434件 1万5,823戸と、前年同期(1万5,271戸)比3.6%増となった。前年同期を上回ったものの、新規供給を抑制する傾向は継続している。
- 供給抑制傾向が継続するものの、大規模物件の供給が本格化し、総戸数200戸以上の物件による供給戸数は4,225戸に増加し、近畿圏全体の供給戸数に占める割合は26.7%に高まった。
(総戸数200戸以上の物件による供給戸数 2003年同期2,993戸 構成比19.6%、2003年年間6,906戸 構成比22.1%)

②平均初月販売率は76.5% 前年同期(70.1%)比6.4ポイントアップ。

- 上半期の平均初月販売率は76.5%と前年同期(70.1%)を6.4ポイント上回った。大規模物件の販売は好調で、総戸数400戸以上の物件の初月販売率は91.9%、総戸数200~400戸未満でも87.0%と近畿圏平均(76.5%)を10ポイント以上上回っている。
- その結果、分譲中戸数は大幅に減少し、5月末に4,910戸と94年8月以来で5,000戸を下回り、6月末ではさらに減少し、4,884戸と前年末(5,664戸)より780戸減少した。

総戸数規模別供給・初月販売状況(近畿圏)

	30戸未満		30~50戸未満		50~100戸未満		100~200戸未満		200~400戸未満		400戸以上		近畿圏全体	
	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率
2001年	2,997	64.3%	7,632	67.0%	11,660	71.8%	8,414	79.2%	5,155	86.5%	694	91.2%	36,552	74.3%
2002年	2,424	57.9%	7,079	62.5%	12,113	64.2%	8,915	75.4%	6,284	83.6%	2,272	92.6%	39,087	70.8%
2003年	1,938	59.6%	5,263	64.4%	10,335	66.9%	6,816	75.2%	5,471	84.9%	1,435	86.6%	31,258	71.9%
2004年	605	58.3%	2,433	61.2%	4,689	67.7%	3,871	86.6%	2,948	87.0%	1,277	91.9%	15,823	76.5%

資料:長谷工総合研究所作成 2004年は上半期実績

③平均面積は前年比0.6%拡大とほぼ横ばい、分譲㎡単価は前年比1.4%アップ。

- 2004年上半期の平均面積は76.43㎡と、前年(75.99㎡)比で0.6%の拡大と、ほぼ横ばいであった。
- 分譲単価は423千円/㎡と前年(417千円/㎡)比1.4%アップした。地域別では2003年に分譲単価が上昇した大阪市・阪神間・京都市で低下し、逆に、2003年に低下した神戸市・北摂・南大阪・東大阪で上昇している。

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(㎡)			
		2002年	2003年	2004年	増減率	2002年	2003年	2004年	増減率	2002年	2003年	2004年	増減率
		実績	実績	実績	%	実績	実績	実績	%	実績	実績	実績	%
主要地域	大阪市	3,241	3,220	3,181	▲1.2%	441	457	442	▲3.3%	73.49	70.42	72.00	2.2%
	阪神間	3,333	3,299	3,241	▲1.8%	421	426	417	▲2.1%	79.15	77.48	77.73	0.3%
	神戸市	3,486	3,290	3,260	▲0.9%	448	421	435	3.3%	77.76	78.19	74.99	▲4.1%
	北摂	3,590	3,454	3,704	7.2%	434	418	457	9.3%	82.69	82.58	81.13	▲1.8%
	東大阪	2,993	2,816	2,900	3.0%	390	377	388	2.9%	76.75	74.75	74.74	▲0.0%
	南大阪	2,935	2,833	2,979	5.2%	369	356	364	2.2%	79.45	79.65	81.94	2.9%
	京都市	3,214	3,194	3,337	4.5%	419	448	440	▲1.8%	76.61	71.37	75.85	6.3%
	外周地域	2,837	2,715	2,919	7.5%	352	344	363	5.5%	80.65	78.84	80.35	1.9%
	近畿圏全体	3,237	3,165	3,234	2.2%	414	417	423	1.4%	78.18	75.99	76.43	0.6%

資料:長谷工総合研究所作成。2004年は上半期の実績。増減率は2004年上半期実績の2003年年間実績に対する増減率 ▲はマイナス

④大阪市・阪神間・京都市で前年同期を上回る供給。

- 大阪市では前年同期比14.1%増の4,812戸となった。中央区・北区・西区等の中心部や淀川区・港区でも大規模物件の供給が行われたこともあって、大幅増となった。

- ・阪神間は西宮市での大幅増(前年同期489戸→1,078戸)により、前年同期比36.6%増の2,182戸に、京都市も下京区での大幅増(同110戸→406戸)によって、同比41.1%増の1,082戸となった。
- ・逆に、神戸市は前年同期比14.2%減の1,608戸、東大阪も同比8.3%減の1,056戸、南大阪も同比34.5%減の871戸と大幅減となった。

地域別供給状況(近畿圏)

		2002年		2003年		2004年	対前年 増減率 (%)
		上半期 (戸)	年間 (戸)	上半期 (戸)	年間 (戸)	上半期 (戸)	
主要 地域	大阪市	4,424	9,008	4,216	9,812	4,812	14.1%
	阪神間	3,637	5,461	1,597	3,615	2,182	36.6%
	神戸市	1,853	3,213	1,874	3,739	1,608	▲14.2%
	北摂	3,044	6,890	2,415	4,957	2,536	5.0%
	東大阪	1,547	3,014	1,151	2,156	1,056	▲8.3%
	南大阪	1,516	3,382	1,329	2,425	871	▲34.5%
	京都市	1,710	3,159	767	1,454	1,082	41.1%
	外周地域	2,712	4,960	1,922	3,100	1,676	▲12.8%
	近畿圏全体	20,443	39,087	15,271	31,258	15,823	3.6%

資料:長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

◆下半期マンション市場の見通し

首都圏・近畿圏ともに供給能力は高水準であり、加えて上半期の販売が好調に推移したことから、下半期に大量供給が行われる可能性はある。しかし、供給時期、1回当たりの供給戸数等、市況を見ながら慎重に供給を行う傾向が継続すると思われ、下半期も上半期実績並の供給にとどまると判断した。その結果、2004年年間では、首都圏で年初予測どおりの8万2,000戸、近畿圏で年初予測を1,000戸上方修正し、3万2,000戸の供給が行われると判断した。

①首都圏市場

新規供給戸数	8万2,000戸(年初予測8万2,000戸)	1999年以降6年連続で8万戸を上回る
総販売戸数	8万3,300戸(年初予測8万2,300戸)	1999年以降6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		78%(78%)・91%(90%) ()内は年初予測
分譲中戸数	8,400戸	年初予測(9,400戸)より1,000戸の減少

②近畿圏市場

新規供給戸数	3万2,000戸(年初予測3万1,000戸)	1999年以降6年連続で3万戸を上回る
総販売戸数	3万2,600戸(年初予測3万1,000戸)	1999年以降6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		75%(70%)・87%(85%) ()内は年初予測
分譲中戸数	5,100戸	年初予測(5,700戸)から600戸の減少

- ・下半期も魅力ある大規模物件が供給の中心であり、これらの物件の販売は好調に推移すると思われる。また住宅金融公庫の基準金利が3.00%に引き上げられたものの、依然として低水準である。加えて“売れる戸数を供給する”傾向や、在庫販売に注力する傾向も継続し、下半期の販売も順調に推移すると判断した。
- ・その結果、2004年末の分譲中戸数は低水準で推移し、首都圏で8,400戸(年初予測は9,400戸)、近畿圏で5,100戸(同5,700戸)とともに年初予測を下回る水準で推移すると判断した。

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	
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年年初予測	82,000	73,800	90%	(78)	9,728	8,500	87%	91,728	82,300	90%	9,400
上半期実績	40,527	35,690	88.1%	(79.3)	9,728	7,272	74.8%	50,255	42,962	85.5%	7,293
2004年見直し予測	82,000	74,500	91%	(78)	9,728	8,800	90%	91,728	83,300	91%	8,400

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	
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年年初予測	31,000	26,400	85%	(70)	5,664	4,600	81%	36,664	31,000	85%	5,700
上半期実績	15,823	13,353	84.4%	(76.5)	5,664	3,250	57.4%	21,487	16,603	77.3%	4,884
2004年見直し予測	32,000	27,800	87%	(75)	5,664	4,800	85%	37,664	32,600	87%	5,100

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