

C R I 2005年2月号特集 要約版

2005年1月24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)

2004年マンション市場の総括と2005年の見通し

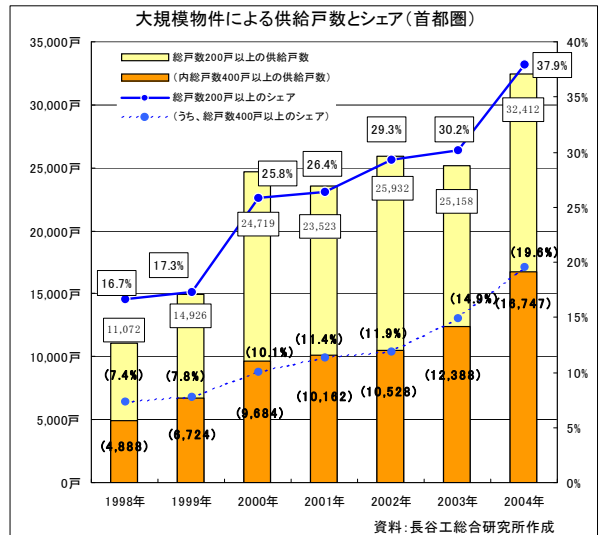
株式会社長谷工総合研究所では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、1月27日発行の「C R I」2月号に掲載いたします。

I. 2004年首都圏マンション市場の総括

新規供給戸数	2,854件	85,429戸	2003年(83,183戸)比2.7%の増加
総販売戸数		87,257戸	2003年(85,066戸)より、2,191戸の増加
新規物件の平均初月販売率	79.0%		2003年(78.1%)より0.9ポイントアップ
新規物件の年間累計販売率	91.4%		2003年(90.1%)より1.3ポイントアップ
年末分譲中戸数	7,900戸		2003年末(9,728戸)より1,828戸の減少
年末完成在庫	1,983戸		2003年末(3,095戸)より1,112戸の減少

1. 新規供給戸数は、2,854件 8万5,429戸。大規模物件の供給が増加し、シェアも高まる。

- ・6年連続で8万戸を上回る高水準の供給が継続。特に、総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は、3万2,412戸、首都圏全体の供給戸数に占める割合は37.9%と、大規模物件が供給の中心となった。
- ・一方で、1回当たりの供給戸数の平均値は29.9戸/件と2003年(28.2件/戸)同様、30戸を下回り、「売れる戸数を供給する」傾向が継続している。



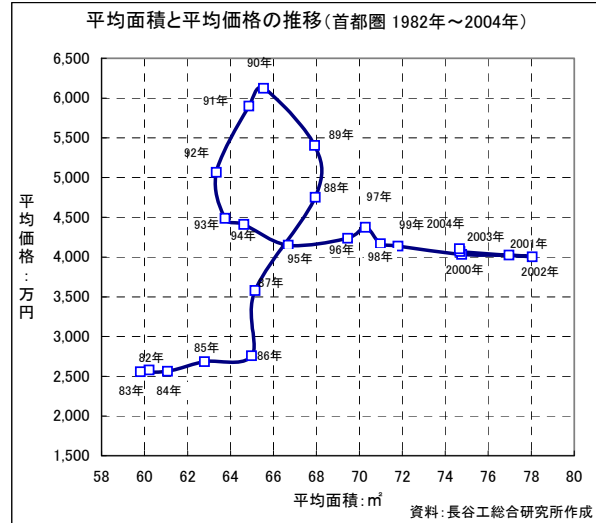
2. 平均初月販売率は79.0%。分譲中戸数・完成在庫も減少。

- ・2004年の年間平均初月販売率は79.0%。大規模物件の販売が依然として好調で、2003年(78.1%)比0.9ポイントアップした。
- ・在庫販売も順調に推移し、分譲中戸数は7月末に6,919戸

と1994年9月(6,530戸)以来で7,000戸を下回った。12月末は7,900戸に増加したものの、2003年末比1,828戸の大幅減となった。完成在庫も9月末(1,996戸)に1997年11月以来で2,000戸を下回り、12月末も1,983戸と低水準で推移している。

3. 分譲㎡単価、平均面積ともに横ばいで推移。

- ・分譲㎡単価は550千円/㎡。建築資材の上昇や土地代の上昇圧力等もあって、分譲㎡単価の上昇が懸念されたが、2003年(545千円/㎡)比0.9%上昇にとどまった。
- ・首都圏全体の平均面積は74.66㎡と2003年(74.68㎡)並で推移した。その結果、首都圏全体の平均価格は4,104万円と2003年(4,069万円)比0.9%上昇にとどまった。



4. 都内23区は過去最多の3万9,147戸、シェアは45.8%。

- ・都内23区の供給戸数は3万9,147戸。2003年(3万6,340戸)を上回り、過去最多記録を更新した。その結果、都内23区のシェアも45.8%にまで高まった。
- ・神奈川県では横浜市の供給減傾向が継続したものの川崎市等での供給増もあって、2003年比5.3%増の2万1,981戸。千葉県は2003年比23.6%増の8,153戸となったものの、依然として低水準の供給にとどまった。
- ・大規模物件の供給が一段落した都下、埼玉県ではそれぞれ2003年実績を下回った。

地域別供給状況(首都圏)

	2002年(戸)	2003年(戸)	2004年(戸)	対前年増減率%
都内23区	31,574	36,340	39,147	7.7%
山手エリア	12,865	18,095	20,583	13.7%
下町エリア	18,709	18,245	18,564	1.7%
都下	10,913	10,548	8,321	▲21.1%
神奈川県	24,357	20,880	21,981	5.3%
横浜市	13,187	12,251	11,683	▲4.6%
川崎市	4,481	5,023	5,725	14.0%
埼玉県	10,339	8,820	7,827	▲11.3%
さいたま市	3,081	2,565	1,974	▲23.0%
千葉県	11,333	6,595	8,153	23.6%
千葉市	2,512	2,111	2,620	24.1%
首都圏全体	88,516	83,183	85,429	2.7%

資料:長谷工総合研究所作成 ▲はマイナス

Ⅱ. 2005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8万4,500戸。7年連続で8万戸を上回る供給が継続。

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、8万4,000戸～9万戸の供給が行われる可能性がある。

- ・首都圏(1都3県)での分譲マンション着工戸数は、2000年以降、11万戸を上回る高水準が継続している。その結果、分譲マンションの供給能力も高い状況が継続している。
- ・2003年～2004年11月に着工済みで2005年以降に供給可能な戸数を推計すると、約8万5,000戸存在する。2003年・2004年は年初時点での供給可能戸数のうち70%程度が実際に供給されており、2005年は8万5,000戸のうち65～70%、5万6,000～6万戸が供給されると判断した。
- ・次に、2005年に着工し2005年内に供給される戸数は、2万8,000戸～3万戸と予測した。2004年に着工し2004年に供給された戸数は2万8,468戸であり、2005年は2004年並みから若干増加すると判断した。
- ・両者を合計すれば、8万4,000戸～9万戸の供給が行われる可能性がある。

②事業主の供給意欲も旺盛。ただし、市況を見極めながら、供給を行う傾向が継続する。

- ・2005年も各事業主の供給意欲は旺盛である。当研究所で把握できた2005年以降の供給予定物件は2004年同様、9万戸を上回る状況である。
- ・一方で、事業主数は中小事業主を中心に減少し、2004年は343社と大量供給の始まった1995年以降では最少となった。大手・中堅デベロッパーの供給態度も、販売時期、販売手法等を考慮し、慎重に供給を行っており、慎重な供給態度は2005年も継続すると思われる。
- ・こうしたことを考慮して、2005年の新規供給戸数は8万4,500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

- ・2005年も都内23区では3万9,000戸と高水準の供給が継続する。港区をはじめ、中央区等都心部で高水準の供給が継続する見通しである。

	2003年実績		2004年見込		2005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	36,340	43.7%	39,147	45.8%	39,000	46.2%	▲100
都下	10,548	12.7%	8,321	9.7%	8,500	10.1%	200
神奈川	20,880	25.1%	21,981	25.7%	21,500	25.4%	▲500
埼玉	8,820	10.6%	7,827	9.2%	7,500	8.9%	▲300
千葉	6,595	7.9%	8,153	9.5%	8,000	9.5%	▲200
首都圏計	83,183	100.0%	85,429	100.0%	84,500	100.0%	▲900

資料:長谷工総合研究所作成

▲はマイナス、概数

3. 販売状況

住宅購入環境は、住宅ローン金利は低水準、「住宅ローン控除」は2005年以降、最大控除額が段階的に引き下げられるものの、依然として好条件が継続している。加えて、2005年も魅力ある大規模物件が供給の中心になる。こうしたことから、2005年の販売状況は、2004年実績並を維持し、順調に推移すると判断した。

新規供給物件	年間平均初月販売率	79%	2004年実績(79.0%)並みで推移
	年間累計販売率	91%	2004年実績(91.4%)並みで推移
総販売戸数	84,500戸		2004年実績(87,257戸)より約2,800戸の減少

- ・2005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	
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	85,429	78,071	91.4%	(79.0)	9,728	9,186	94.4%	95,157	87,257	91.7%	7,900
2005年予測	84,500	77,000	91%	(79)	7,900	7,500	95%	92,400	84,500	91%	7,900

販売率:年間累計販売率、初月:年間平均初月販売率

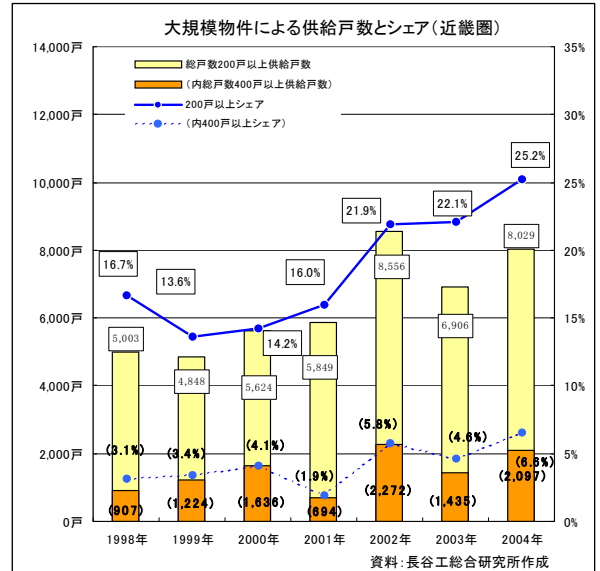
資料:長谷工総合研究所作成

Ⅲ. 2004年近畿圏マンション市場の総括

新規供給戸数	874件 31,857戸	2003年(31,258戸)比1.9%の増加
総販売戸数	33,177戸	2003年(32,762戸)より415戸の増加
新規物件の平均初月販売率	76.4%	2003年(71.9%)より4.5ポイントアップ
新規物件の年間累計販売率	89.3%	2003年(86.0%)より3.3ポイントアップ
年末分譲中戸数	4,344戸	2003年末(5,664戸)より1,320戸の減少
年末完成在庫	1,118戸	2003年末(1,744戸)より626戸の減少

1. 新規供給戸数は874件 3万1,857戸。近畿圏でも大規模物件のシェアが高まる。

- 新規供給戸数は6年連続で3万戸を上回り、高水準の供給が継続している。
- 近畿圏でも注目の大規模物件の供給が始まり、一度に100戸以上の供給を行った物件は46件と、2003年(41件)を上回った。
- 総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は8,029戸、近畿圏全体の供給戸数に占める割合は25.2%に高まった。



2. 平均初月販売率は76.4%、分譲中戸数・完成在庫も減少。

- 2004年の年間平均初月販売率は76.4%と2003年(71.9%)を4.5ポイント上回った。大規模物件の販売が好調であったことも背景にある。
- 在庫販売も順調で、分譲中戸数は2004年5月に1994年8月以来で5,000戸を下回り、12月末も4,344戸と2003年末(5,664戸)比1,320戸減となった。
- 加えて、完成在庫も低水準で推移し、12月末は1,118戸と2003年末(1,744戸)より626戸減少した。

3. 大阪市では4年連続で9,000戸を上回る高水準の供給。

- 大阪市の供給戸数は9,506戸と、4年連続で9,000戸を上回った。中央区(1,430戸)、北区(1,268戸)で1,000戸を上回り、大規模物件・超高層物件の供給が行われた淀川区で744戸、港区で492戸と2003年実績を大きく上回った。
- また、阪神間では西宮市、京都市では下京区・右京区での供給増によって、それぞれ2003年実績を大きく上回った。
- 南大阪では堺市の供給戸数が2002年(2,125戸)、2003年(1,516戸)、2004年(947戸)と減少したこともあって、2003年比36.7%減の1,534戸となった。

地域別供給状況(近畿圏)

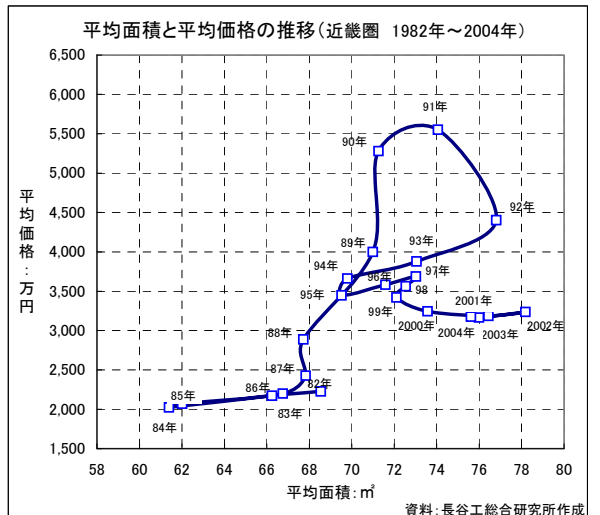
		2002年 (戸)	2003年 (戸)	2004年 (戸)	対前年 増減率%
主要地域	大阪市	9,008	9,812	9,506	▲3.1%
	阪神間	5,461	3,615	4,899	35.5%
	神戸市	3,213	3,739	3,412	▲8.7%
	北摂	6,890	4,957	4,735	▲4.5%
	東大阪	3,014	2,156	2,299	6.6%
	南大阪	3,382	2,425	1,534	▲36.7%
	京都市	3,159	1,454	2,266	55.8%
外周地域		4,960	3,100	3,206	3.4%
近畿圏全体		39,087	31,258	31,857	1.9%

資料:長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

4. 平均面積・分譲㎡単価は横ばいで推移。

- 近畿圏でも分譲㎡単価の上昇が懸念されたが、近畿圏全体の分譲㎡単価は420千円/㎡と2003年(417千円/㎡)比0.7%の上昇にとどまった。
- 2004年の近畿圏全体の平均面積は75.61㎡と2003年(75.99㎡)比0.5%縮小と、ほぼ横ばいであった。
- 平均面積、分譲㎡単価がほぼ横ばいであったことから、近畿圏全体の平均価格も3,177万円と2003年(3,165万円)比0.4%上昇となった。



資料:長谷工総合研究所作成

IV. 2005 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 2,000 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2万9,000～3万3,000戸の供給が行われる可能性がある。

- ・近畿圏(2府4県)での分譲マンションの着工戸数は、2001年(4万8,663戸)をピークに、2003年は3万9,127戸、2004年1～11月も3万4,941戸に減少しており、供給能力も減少している。
- ・近畿圏で2003年～2004年11月までに着工済みで2005年以降に供給可能な戸数を推計すると約2万1,000戸存在する。近年、年初時点での供給可能戸数のうち70～75%程度が実際に供給されており、2005年も2万1,000戸のうち、1万5,000～1万7,000戸が2005年内に供給されると判断した。
- ・次に2005年に着工し2005年内に供給される戸数は1万4,000戸～1万6,000戸と予測した。2004年の実績は1万4,259戸であり、2005年も2004年実績並から若干増加すると判断した。
- ・両者を合計すれば、2万9,000戸～3万3,000戸の供給能力がある。

②事業主の供給意欲は依然、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2005年以降の供給予定物件をみても、事業主の供給意欲は旺盛である。加えて、大手・中堅デベロッパーを中心に大規模物件・超高層物件の供給予定も多数ある。
- ・一方で、事業主数は中小事業主を中心に減少し、2000年351社から2003年は199社に、2004年はさらに174社に減少した。加えて、大手・中堅デベロッパーでも市況を見ながら、慎重に供給を行っている。
- ・2005年の事業主の供給態度としては、市況を見ながら、慎重に供給を行う傾向が継続すると判断し、2004年並の3万2,000戸と予測した。

地域別供給戸数の推移と予測(近畿圏)

	2003年実績		2004年実績		2005年予測		前年比
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
大阪市	9,812	31.4%	9,506	29.8%	9,500	29.7%	0
阪神間	3,615	11.6%	4,899	15.4%	4,500	14.1%	▲400
神戸市	3,739	12.0%	3,412	10.7%	4,000	12.5%	600
北摂	4,957	15.9%	4,735	14.9%	5,000	15.6%	300
東大阪	2,156	6.9%	2,299	7.2%	2,000	6.3%	▲300
南大阪	2,425	7.8%	1,534	4.8%	2,300	7.2%	800
京都市	1,454	4.7%	2,266	7.1%	2,000	6.3%	▲300
外周地域	3,100	9.9%	3,206	10.1%	2,700	8.4%	▲500
近畿圏計	31,258	100.0%	31,857	100.0%	32,000	100.0%	100

2. 地域別供給戸数の予測

- ・2005年も大阪市は9,500戸の高水準の供給が継続する。2004年に大幅減となった南大阪は、堺市で大規模物件の供給が始まることもあって800戸増の2,300戸に増加する見込みである。

3. 販売状況

住宅購入環境は、住宅ローン金利は低水準、「住宅ローン控除制度」では2005年以降、最大控除額が段階的に引き下げられるものの、依然として好条件が継続している。2005年も魅力ある大規模物件や超高層物件の供給が予定されており、これらの物件の販売は好調に推移すると思われる。こうしたことから2005年の販売状況は、2004年並を維持し、順調に推移すると判断した。

新規供給物件	年間平均初月販売率	76%	2004年実績(76.4%)並みで推移
	年間累計販売率	89%	2004年実績(89.3%)並みで推移
総販売戸数	32,100戸		2004年実績(33,177戸)より約1,100戸の減少

- ・大阪市内や阪神間等で、魅力のある大規模物件や超高層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は、好調に推移し、近畿圏全体の販売状況も2004年並を維持すると思われる。

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	
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	31,857	28,455	89.3%	(76.4)	5,664	4,722	83.4%	37,521	33,177	88.4%	4,344
2005年予測	32,000	28,500	89%	(76)	4,344	3,600	83%	36,344	32,100	88%	4,200

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