

2005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26日発行の『CRI』8月号に掲載いたします。

首都圏・近畿圏における2005年上半期の新規供給戸数は、首都圏で3万8,398戸、近畿圏で1万4,078戸と、共に前年同期を下回った。

一方、販売状況をみると、2005年上半期の平均初月販売率は首都圏で81.3%、近畿圏で76.0%と順調に推移した。加えて、在庫販売への注力もあって、6月末の分譲中戸数は首都圏で5,311戸、近畿圏で3,331戸と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、2005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1,252件 3万8,398戸。前年同期比5.3%減。

・新規供給戸数は1,252件 3万8,398戸と、前年同期(4万527戸)比5.3%減となった。在庫販売への注力もあって、上半期の供給戸数としては、1998年以来7年ぶりに4万戸を下回った。

②平均初月販売率は81.3%。前年同期(79.3%)を2ポイント上回る。在庫販売に注力した結果、分譲中戸数は大幅に減少。

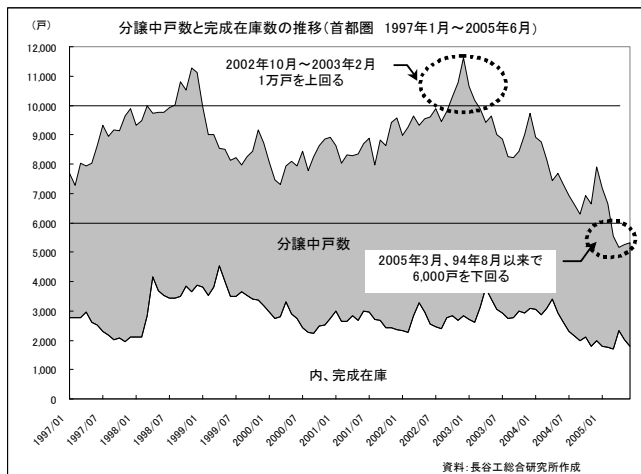
・上半期の平均初月販売率は81.3%と前年同期(79.3%)を2.0ポイント上回った。大規模物件の販売も依然として好調で、総戸数400戸以上の物件の初月販売率は97.1%と前年同期(95.8%)を上回っている。

・在庫販売への注力の結果、分譲中戸数は大幅に減少した。3月末には1994年8月以来で5,000戸台に減少し、6月末には5,311戸と前年末(7,900戸)より2,589戸減少した。また、6月末の完成在庫も1,792戸と前年末(1,983戸)より191戸減少した。

③平均面積は前年比0.2%拡大、分譲㎡単価は前年比1.6%ダウン。

・2005年上半期の分譲㎡単価は541千円/㎡と前年(550千円/㎡)比1.6%の低下となった。地域別にみると、都内23区、都下、横浜市、川崎市では前年実績を上回った。特に、都内23区山手エリア12区のうち7区、下町エリア11区のうち6区で前年実績を上回る等、分譲㎡単価の上昇エリアが増加した。

・平均面積は74.81㎡と前年比0.2%拡大した。2002年に過去最大(78.04㎡)となったが、2003年(74.68㎡)、2004年(74.66㎡)、2005年上半期は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(㎡)			
	2003年実績	2004年実績	2005年上半期	増減率%	2003年実績	2004年実績	2005年上半期	増減率%	2003年実績	2004年実績	2005年上半期	増減率%
都内23区	4,599	4,663	4,784	2.6%	675	670	694	3.6%	68.10	69.59	68.90	▲1.0%
山手エリア	5,202	5,277	5,491	4.1%	806	786	801	1.9%	64.58	67.10	68.52	2.1%
下町エリア	4,000	3,982	3,926	▲1.4%	559	550	566	2.9%	71.59	72.34	69.37	▲4.1%
都下	3,786	3,820	3,861	1.1%	471	487	502	3.1%	80.43	78.41	76.93	▲1.9%
神奈川県	3,802	3,748	3,967	5.8%	485	482	508	5.4%	78.40	77.70	78.02	0.4%
横浜市	3,933	3,880	4,119	6.2%	493	490	523	6.7%	79.83	79.16	78.75	▲0.5%
川崎市	3,860	3,823	4,261	11.5%	506	500	557	11.4%	76.24	76.53	76.56	0.0%
埼玉県	3,271	3,277	3,261	▲0.5%	425	426	427	0.2%	76.95	76.96	76.45	▲0.7%
さいたま市	3,549	3,561	3,532	▲0.8%	453	473	472	▲0.2%	78.32	75.26	74.84	▲4.6%
千葉県	3,511	3,465	3,210	▲7.4%	404	409	400	▲2.2%	86.96	84.80	80.28	▲5.3%
千葉市	3,537	3,293	3,063	▲7.0%	413	384	375	▲2.3%	85.60	85.70	81.71	▲4.7%
首都圏全体	4,069	4,104	4,047	▲1.4%	545	550	541	▲1.6%	74.68	74.66	74.81	0.2%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2005年上半期実績の2004年実績に対する増減率 ▲はマイナス

※地域区分について

山手エリア：港・中央・千代田・渋谷・新宿・文京・目黒
 豊島・世田谷・杉並・中野・練馬
 下町エリア：台東・墨田・江東・足立・葛飾・江戸川・品川
 大田・北・荒川・板橋

④都内23区では前年同期比29%減。

- ・地域別に供給状況を見ると、都内23区は前年同期比29.2%減の1万3,164戸となった。山手エリアは同比21.8%減の7,218戸、下町エリアも同比36.5%減の5,946戸となった。山手エリアでは港区で1,167戸(前年同期2,103戸)、中央区で558戸(1,240戸)に減少し、下町エリアでは江東区で651戸(2,584戸)に減少した。ただし、これらの地域でも、下半期には大規模物件を中心に高水準の供給が行われる見通しである。
- ・また、千葉市でも中央区で194戸(前年同期707戸)、美浜区で100戸(同400戸)に減少したことから、前年同期比47.1%減の795戸となった。

地域別供給状況(首都圏)

	2003年		2004年		2005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	16,682	36,340	18,599	39,147	13,164	▲29.2%
山手エリア	9,062	18,095	9,232	20,583	7,218	▲21.8%
下町エリア	7,620	18,245	9,367	18,564	5,946	▲36.5%
都下	5,532	10,548	4,036	8,321	4,518	11.9%
神奈川県	10,170	20,880	9,849	21,981	10,869	10.4%
横浜市	6,088	12,251	5,276	11,683	5,717	8.4%
川崎市	2,285	5,023	2,571	5,725	2,555	▲0.6%
埼玉県	4,247	8,820	4,081	7,827	5,387	32.0%
さいたま市	1,280	2,565	1,254	1,974	1,537	22.6%
千葉県	3,504	6,595	3,962	8,153	4,460	12.6%
千葉市	1,039	2,111	1,503	2,620	795	▲47.1%
首都圏全体	40,135	83,183	40,527	85,429	38,398	▲5.3%

資料:長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

2. 近畿圏市場

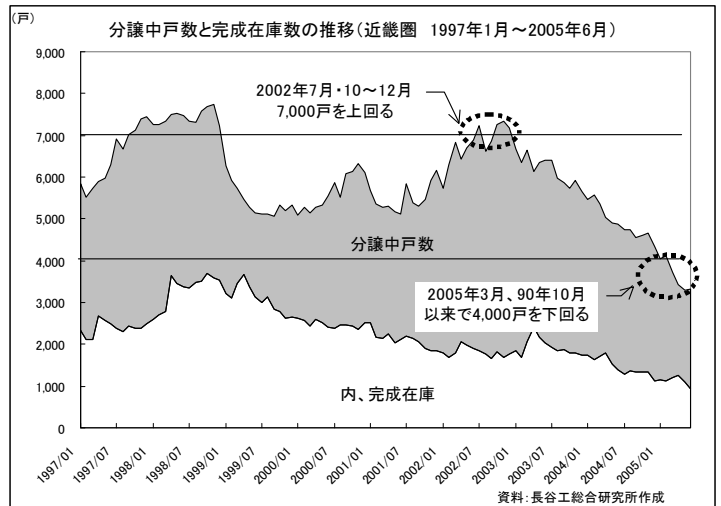
①新規供給戸数は397件 1万4,078戸。前年同期比11.0%減。

- ・新規供給戸数は397件 1万4,078戸と、前年同期(1万5,823戸)比11.0%減となった。近畿圏でも1998年以来7年ぶりに1万5,000戸を下回った。

②平均初月販売率は76.0% 前年同期(76.5%)比0.5ポイントダウン。

在庫販売への注力によって、分譲中戸数は大幅減。

- ・上半期の平均初月販売率は76.0%と前年同期(76.5%)を0.5ポイント下回ったものの、75%以上を維持し、販売は順調に推移した。
- ・近畿圏でも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96.9%、前年同期(91.9%)を5ポイント、近畿圏平均(76.0%)を約21ポイント上回っている。
- ・新規供給戸数の減少、在庫販売への注力によって、分譲中戸数は大幅に減少し、3月末に3,735戸と90年10月以来で4,000戸を下回り、6月末には3,331戸とさらに減少した。また、完成在庫も大幅に減少し、6月末では931戸と91年3月以来で1,000戸を下回った。



資料:長谷工総合研究所作成

③平均面積は前年比0.8%縮小し、分譲㎡単価は前年比0.2%アップ。

- ・2005年上半期の分譲単価は421千円/㎡と前年(420千円/㎡)比0.2%アップにとどまった。大阪市では中心部での供給減等もあって、前年比1.6%ダウンとなったものの、阪神間・神戸市・北摂は前年実績を上回った。
- ・平均面積は75.02㎡と、前年(75.61㎡)比0.8%縮小した。地域別では大阪市・阪神間では大型住戸を中心にした物件の供給により、平均面積は拡大したものの、その他の地域は縮小している。

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(㎡)			
	2003年	2004年	2005年	増減率 %	2003年	2004年	2005年	増減率 %	2003年	2004年	2005年	増減率 %
	実績	実績	上半期		実績	実績	上半期		実績	実績	上半期	
大阪市	3,220	3,144	3,302	5.0%	457	450	443	▲1.6%	70.42	69.90	74.59	6.7%
阪神間	3,299	3,202	3,483	8.8%	426	413	434	5.1%	77.48	77.54	80.34	3.6%
神戸市	3,290	3,248	3,130	▲3.6%	421	430	438	1.9%	78.19	75.58	71.48	▲5.4%
北摂	3,454	3,615	3,542	▲2.0%	418	446	448	0.4%	82.58	81.07	79.03	▲2.5%
東大阪	2,816	2,833	2,688	▲5.1%	377	380	370	▲2.6%	74.75	74.58	72.68	▲2.5%
南大阪	2,833	2,973	2,595	▲12.7%	356	368	350	▲4.9%	79.65	80.77	74.21	▲8.1%
京都市	3,194	3,176	3,176	0.0%	448	420	464	10.5%	71.37	75.63	68.46	▲9.5%
外周地域	2,715	2,860	2,697	▲5.7%	344	358	340	▲5.0%	78.84	79.85	79.34	▲0.6%
近畿圏全体	3,165	3,177	3,160	▲0.5%	417	420	421	0.2%	75.99	75.61	75.02	▲0.8%

資料:長谷工総合研究所作成。増減率は2005年上半期実績の2004年実績に対する増減率 ▲はマイナス

④大阪市・阪神間・北摂で前年同期を下回る。

- ・大阪市では前年同期比27.0%減の3,512戸となった。北区・中央区・西区等の中心部での供給減もあって、前年同期を下回った。阪神間は西宮市での減少(前年同期1,078戸→633戸)等により、前年同期比30.9%減の1,508戸に、北摂は豊中市での減少(同824戸→294戸)によって、同比22.8%減の1,959戸となった。
- ・神戸市は中央区・西区・兵庫区での大幅増により、前年同期比67.1%増の2,687戸となった。

地域別供給状況(近畿圏)

		2003年		2004年		2005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	4,216	9,812	4,812	9,506	3,512	▲27.0%
	阪神間	1,597	3,615	2,182	4,899	1,508	▲30.9%
	神戸市	1,874	3,739	1,608	3,412	2,687	67.1%
	北摂	2,415	4,957	2,536	4,735	1,959	▲22.8%
	東大阪	1,151	2,156	1,056	2,299	1,158	9.7%
	南大阪	1,329	2,425	871	1,534	951	9.2%
	京都市	767	1,454	1,082	2,266	1,045	▲3.4%
外周地域	1,922	3,100	1,676	3,206	1,258	▲24.9%	
近畿圏全体		15,271	31,258	15,823	31,857	14,078	▲11.0%

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・近畿圏共に供給能力は高水準であり、加えて在庫も大幅に減少していることから、下半期の新規供給戸数は、首都圏では4万5,000戸、近畿圏では1万7,000戸と、上半期を大きく上回ると予測した。2005年年間では、首都圏で8万3,000戸、近畿圏で3万1,000戸と、上半期の供給減の影響もあって、年初予測を首都圏で1,500戸、近畿圏で1,000戸下回るものの、高水準の供給が継続することになる。

①首都圏市場

新規供給戸数	8万3,000戸(年初予測8万4,500戸)	1999年以降7年連続で8万戸を上回る
総販売戸数	8万4,700戸(年初予測8万4,500戸)	1999年以降7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		79%(79%)・93%(91%) ()内は年初予測
分譲中戸数	6,200戸	年初予測(7,900戸)より1,700戸の減少

②近畿圏市場

新規供給戸数	3万1,000戸(年初予測3万2,000戸)	1999年以降7年連続で3万戸を上回る
総販売戸数	3万1,400戸(年初予測3万2,100戸)	1999年以降7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		76%(76%)・89%(89%) ()内は年初予測
分譲中戸数	3,900戸	年初予測(4,200戸)から300戸の減少

- ・住宅ローン金利は低水準が継続する等、購入環境は好環境が継続している。加えて、下半期は魅力ある大規模物件が供給の中心であることから、下半期の販売は順調に推移すると思われる。
- ・その結果、2005年下半期も分譲中戸数は低水準で推移し、12月末では首都圏で6,200戸(年初予測7,900戸)、近畿圏で3,900戸(同4,200戸)と、共に年初予測を下回ると判断した。

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	
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年年初予測	84,500	77,000	91%	(79)	7,900	7,500	95%	92,400	84,500	91%	7,900
上半期実績	38,398	34,665	90.3%	(81.3)	7,900	6,322	80.0%	46,298	40,987	88.5%	5,311
2005年見直し予測	83,000	77,000	93%	(79)	7,900	7,700	97%	90,900	84,700	93%	6,200

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

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	
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年年初予測	32,000	28,500	89%	(76)	4,344	3,600	83%	36,344	32,100	88%	4,200
上半期実績	14,078	12,216	86.8%	(76.0)	4,344	2,875	66.2%	18,422	15,091	81.9%	3,331
2005年見直し予測	31,000	27,600	89%	(76)	4,344	3,800	87%	35,344	31,400	89%	3,900

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