

C R I 2006年2月号特集 要約版

2006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)

2005年マンション市場の総括と2006年の見通し

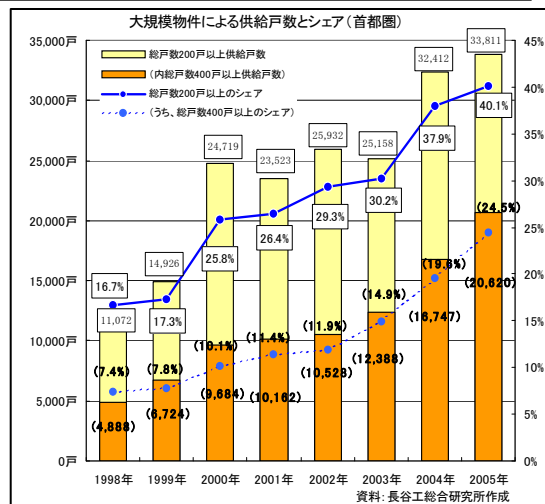
株式会社長谷工総合研究所では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、1月27日発行の「C R I」2月号に掲載いたします。

I. 2005年マンション市場の総括

(1) 首都圏マンション市場

新規供給戸数	2,659件	84,243戸	2004年(85,429戸)比1.4%の減少
総販売戸数		86,151戸	2004年(87,257戸)比1.3%の減少
新規物件の平均初月販売率		82.6%	2004年(79.0%)より3.6ポイントアップ
新規物件の年間累計販売率		93.5%	2004年(91.4%)より2.1ポイントアップ
年末分譲中戸数		5,992戸	2004年末(7,900戸)より1,908戸の減少
年末完成在庫		1,422戸	2004年末(1,983戸)より561戸の減少

- 新規供給戸数は、2,659件 8万4,243戸。下半期に大規模物件の供給が相次ぎ、供給戸数シェアがさらに高まる。
 - 2005年上半年は在庫販売への注力もあって、前年同期比5.3%減の3万8,398戸と6年ぶりに4万戸を下回った。しかし、下半期に大規模物件の供給が相次いだことから、年間では8万4,248戸と高水準の供給となった。
 - その結果、総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は3万3,811戸に増加し、首都圏全体の供給戸数に占めるシェアは40.1%と40%を超えた。



- 初月販売率は82.6%。1996年以来で80%を上回る。分譲中戸数・完成在庫は大幅に減少。
 - 2005年の年間平均初月販売率は82.6%と1996年以来で80%を上回った。特に、総戸数400戸以上の大規模物件は、大幅供給増にもかかわらず、97.0%と非常に好調な販売結果となった。
 - また、上半期の在庫販売への注力もあって分譲中戸数、完成在庫は、最近10年間で最低水準で推移した。2005年12月末の分譲中戸数は5,992戸と前年末(7,900戸)から1,908戸の減少。完成在庫も6月以降、1,000戸台で推移し、12月末も1,422戸と前年末(1,983戸)から561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	4,068	60.1%	11,973	66.8%	20,308	71.3%	16,668	78.5%	15,665	87.7%	16,747	93.9%	85,429	79.0%
2005年	4,444	65.6%	11,532	70.9%	20,448	74.1%	14,008	83.1%	13,191	88.3%	20,620	97.0%	84,243	82.6%

資料:長谷工総合研究所作成。

- 分譲単価の上昇地域が拡大。分譲単価の上昇が顕在化。
 - 首都圏全体の分譲㎡単価は545千円/㎡と前年(550千円/㎡)比0.9%低下した。しかし、都内23区は17区、横浜市は18区中11区、川崎市は全7区で前年実績を上回る等、分譲単価の上昇地域が拡大した。
 - 首都圏全体の平均面積は75.39㎡と前年(74.66㎡)比1.0%拡大したが、分譲単価の低下もあって、首都圏全体の平均価格は4,107万円と同(4,104万円)比0.1%の上昇にとどまった。

地域別供給状況(首都圏)

	2003年実績(戸)	2004年実績(戸)	2005年実績(戸)	対前年比増減率(%)
都内23区	36,340	39,147	31,025	▲20.7%
山手エリア	18,095	20,583	17,126	▲16.8%
下町エリア	18,245	18,564	13,899	▲25.1%
都下	10,548	8,321	8,962	7.7%
神奈川県	20,880	21,981	23,799	8.3%
横浜市	12,251	11,683	11,150	▲4.6%
川崎市	5,023	5,725	6,882	20.2%
埼玉県	8,820	7,827	10,341	32.1%
さいたま市	2,565	1,974	2,309	17.0%
千葉県	6,595	8,153	10,116	24.1%
千葉市	2,111	2,620	2,002	▲23.6%
首都圏全体	83,183	85,429	84,243	▲1.4%

資料:長谷工総合研究所作成

▲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

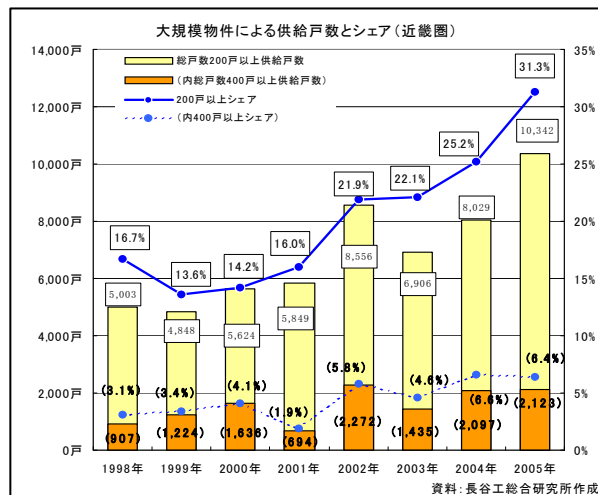
- 都内23区は7年連続で3万戸を上回る供給となった。
 - 都内23区は3万1,025戸と、7年連続で3万戸を上回ったが、前年比20.7%減となった。港区で3,280戸(前年4,832戸)、江東区で1,631戸(前年4,582戸)に減少したこと等から、大幅減となった。
 - 一方、埼玉県では1万341戸、千葉県も1万116戸と2002年以来で1万戸を上回った。都心部の地価上昇、用地取得競争の激化等もあって、都心から20~30km圏の自治体での供給が増加した。

(2)近畿圏マンション市場

新規供給戸数	878件 33,064戸	2004年(31,857戸)比3.8%の増加
総販売戸数	33,554戸	2004年(33,177戸)比1.1%の増加
新規物件の平均初月販売率	76.9%	2004年(76.4%)より0.5ポイントアップ
新規物件の年間累計販売率	90.0%	2004年(89.3%)より0.7ポイントアップ
年末分譲中戸数	3,854戸	2004年末(4,344戸)より490戸の減少
年末完成在庫	614戸	2004年末(1,118戸)より504戸の減少

1. 新規供給戸数は878件 3万3,064戸。近畿圏でも大規模物件の供給戸数シェアが高まる。

- 新規供給戸数は、3万3,064戸と7年連続で3万戸を上回り、高水準の供給が継続した。
- 近畿圏でも下半期に大規模物件の供給が増加し、総戸数200戸以上の物件による供給戸数は1万342戸に増加、近畿圏全体の供給戸数に占める割合は31.3%に高まった。



2. 初月販売率は76.9%、分譲中戸数・完成在庫も大幅減。

- 2005年の年間平均初月販売率は前年(76.4%)を0.5ポイント上回る76.9%。特に、総戸数400戸以上の大規模物件の初月販売率は95.0%と非常に好調であった。一方、総戸数200~400戸未満の物件は81.9%と前年(87.6%)より5.7ポイント低下した。これは、供給戸数が8,219戸(前年5,932戸)と大幅増となり、販売結果が二極化したためである。
- 上半期における在庫販売への注力もあって、分譲中戸数は2005年3月に1990年10月以来で3,000戸台に減少。3月以降も3,000戸台で推移し、12月末も3,854戸と低水準である。完成在庫も2005年6月以降、1,000戸を下回り、12月末は614戸に減少した。完成在庫が600戸台に減少したのは1991年1月以来のことである。

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	1,304	63.1%	4,844	64.5%	10,342	69.5%	7,338	83.1%	5,932	87.6%	2,097	90.3%	31,857	76.4%
2005年	1,326	63.3%	4,891	68.0%	8,627	73.1%	7,878	78.5%	8,219	81.9%	2,123	95.0%	33,064	76.9%

資料:長谷工総合研究所作成

3. 分譲単価の上昇が顕在化。上昇地域が増加

- 近畿圏全体の分譲㎡単価は426千円/㎡と前年(420千円/㎡)比1.4%上昇した。地域別にみても、大阪市・阪神間、神戸市、南大阪、京都市では前年実績を上回る等、分譲単価の上昇地域が拡大した。
- 近畿圏全体の平均面積は74.33㎡と前年(75.61㎡)比1.7%縮小した。その結果、近畿圏全体の平均価格も3,164万円と前年(3,177万円)比0.4%の低下となった。

地域別供給状況(近畿圏)

	2003年実績(戸)	2004年実績(戸)	2005年実績(戸)	対前年増減率(%)
大阪市	9,812	9,506	9,494	▲0.1%
阪神間	3,615	4,899	3,820	▲22.0%
神戸市	3,739	3,412	4,635	35.8%
北摂	4,957	4,735	4,438	▲6.3%
東大阪	2,156	2,299	2,845	23.7%
南大阪	2,425	1,534	2,189	42.7%
京都市	1,454	2,266	2,428	7.1%
外周地域	3,100	3,206	3,215	0.3%
近畿圏全体	31,258	31,857	33,064	3.8%

資料:長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

4. 大阪市では5年連続で9,000戸を上回る供給が継続。

- 大阪市の供給戸数は9,494戸と、5年連続で9,000戸を上回った。ただし、供給地域の構成が変化し、中央区では1,257戸(前年1,430戸)と1,000戸を超えたものの、北区は307戸、西区も414戸に減少。かわって、都島区・西淀川区・住之江区・此花区で大幅増と、中心部での供給が減少し、周辺部で供給が増加した。

II. 2006年の見通し

(1) 新規供給戸数の予測

1. 首都圏市場全体の予測

新規供給戸数は8万4,000戸。8年連続で8万戸を上回る高水準の供給が継続。

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。2005年も1～11月で11万5,523戸とすでに11万戸を上回り、2006年の供給能力も高水準である
- ・2004年～2005年11月に着工済みで2006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。近年、年初の供給可能戸数のうち65～70%程度が実際に供給されており、2006年は8万5,000戸のうち5万6,000～6万戸が2006年に供給されると判断した。
- ・次に、2006年に着工し2006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年実績は2万8,468戸、2005年実績は3万278戸であることから、2004・2005年実績並の供給が行なわれると予測した
- ・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。

- ・各事業主の供給意欲は旺盛で、当研究所で把握できた2006年以降の供給予定物件は9万戸を上回る。
- ・一方で、事業主数は中小事業主を中心に減少し、2005年は340社と大量供給の始まった1995年以降では最少となった。加えて、大手・中堅デベロッパーも、販売時期、販売手法等を考慮し、慎重に供給を行っており、こうした慎重な供給態度は2006年も継続すると思われる。
- ・こうしたことを考慮して、2006年の新規供給戸数は下限値である8万4,000戸と判断した。

地域別供給戸数の推移と予測(首都圏)

(戸)

2. 地域別供給戸数の予測(首都圏)

- ・2006年も都内23区は3万3,000戸と3万戸を上回る高水準の供給が継続する。

	2004年実績		2005年実績		2006年予測		
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	前年比増減
都内23区	39,147	45.8%	31,025	36.8%	33,000	39.3%	2,000
都下	8,321	9.7%	8,962	10.6%	9,000	10.7%	0
神奈川	21,981	25.7%	23,799	28.3%	23,000	27.4%	▲800
埼玉	7,827	9.2%	10,341	12.3%	9,000	10.7%	▲1,300
千葉	8,153	9.5%	10,116	12.0%	10,000	11.9%	▲100
首都圏計	85,429	100.0%	84,243	100.0%	84,000	100.0%	▲200

資料：長谷工総合研究所作成

▲はマイナス、概数

3. 近畿圏市場全体の予測

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。

首都圏と同様に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3万2,000戸～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2004年～2005年11月に着工済みで2006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、2006年は2万1,000戸のうち、1万5,000～1万7,000戸が2006年に供給されると判断した。
- ・次に、2006年に着工し2006年内に供給される戸数は1万7,000戸程度と予測した。2005年の実績は1万7,243戸で、2006年も2005年実績並の供給が行なわれると判断した。
- ・両者を合計すれば、3万2,000戸～3万4,000戸の供給能力がある。

②事業主の供給意欲は旺盛であるものの、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2006年以降の供給予定物件は3万5,000戸を上回り、事業主の供給意欲は旺盛である。
- ・一方で、供給を行なう事業主数は2000年(284社)から2004年は176社に減少した。2005年も177社となった。事業主数の減少は、中小事業主の減少が主因で、2006年も中小事業主の供給戸数が減少する可能性がある
- ・また、供給意欲が旺盛な大手・中堅デベロッパーでも、市況を見ながら、慎重に供給を行う傾向が継続すると判断し、2006年の新規供給戸数は下限値である3万2,000戸と判断した。

地域別供給戸数の推移と予測(近畿圏)

(戸)

4. 地域別供給戸数の予測(近畿圏)

- ・大阪市は住之江区、鶴見区等で大規模物件の供給が予定されており、2006年も9,300戸と予測した。
- ・北摂では豊中市で、阪神間では西宮市・宝塚市で大規模物件の供給予定があることから、前年実績を上回る見通し。

	2004年実績		2005年実績		2006年予測		
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	前年比増減
大阪市	9,506	29.8%	9,494	28.7%	9,300	29.1%	▲200
阪神間	4,899	15.4%	3,820	11.6%	4,200	13.1%	400
神戸市	3,412	10.7%	4,635	14.0%	3,800	11.9%	▲800
北摂	4,735	14.9%	4,438	13.4%	5,000	15.6%	600
東大阪	2,299	7.2%	2,845	8.6%	2,500	7.8%	▲300
南大阪	1,534	4.8%	2,189	6.6%	2,000	6.3%	▲200
京都市	2,266	7.1%	2,428	7.3%	2,000	6.3%	▲400
外周地域	3,206	10.1%	3,215	9.7%	3,200	10.0%	0
近畿圏計	31,857	100.0%	33,064	100.0%	32,000	100.0%	▲1,100

資料：長谷工総合研究所作成

▲はマイナス、概数

(2) 販売状況の予測

2006年の日本経済は、景気回復を実感できるようになると思われる。税・社会保障制度の変更による負担増が懸念されるものの、景気回復による所得増も見込まれ、住宅購入意欲を大きく減退させることはないと思われる。

また、住宅ローン金利も低水準で推移すると思われ、住宅取得環境は、依然、好条件が継続する。加えて、2006年の大規模物件が供給の中心であり、市場全体の牽引役になり、販売状況は前年並みを維持すると判断した。

1. 首都圏市場

新規供給物件	年間平均初月販売率	82%	2005年実績(82.6%)並みで推移
	年間累計販売率	93%	2005年実績(93.5%)並みで推移
総販売戸数	83,500戸		2005年実績(86,151戸)より約2,600戸の減少

2. 近畿圏市場

新規供給物件	年間平均初月販売率	76%	2005年実績(76.9%)並みで推移
	年間累計販売率	89%	2005年実績(90.0%)並みで推移
総販売戸数	31,900戸		2005年実績(33,554戸)より約1,600戸の減少

- ・都心部を中心とした地価上地域の拡大、用地取得競争の激化、土地入札での高値落札事例の増加等、分譲マンション事業用地の取得価格は上昇しており、2006年に高分譲単価物件の供給がはじまる。こうした高分譲単価物件の販売がどう推移するかが、2006年の注目点である。

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	
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	84,243	78,793	93.5%	(82.6)	7,900	7,358	93.1%	92,143	86,151	93.5%	5,992
2006年予測	84,000	78,000	93%	(82)	5,992	5,500	92%	89,992	83,500	93%	6,500

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	
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	33,064	29,765	90.0%	(76.9)	4,344	3,789	87.2%	37,408	33,554	89.7%	3,854
2006年予測	32,000	28,600	89%	(76)	3,854	3,300	86%	35,854	31,900	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

◆耐震強度偽装問題について

2005年11月17日に公表された耐震強度偽装問題は、需要者のマンションに対する信頼を揺るがす重大な問題である。2005年末までに実施・公表されたアンケート調査等では、需要者の購入意欲に悪影響があるという調査結果も報告されている。

これらは、問題の真相がなかなかわからないことから、需要者の不安感を反映していると思われる。その結果、一時的には買い控え等の現象が見られる可能性はあるものの、真相が明らかになり、再発防止策がとられれば、こうした不安感も解消されると思われる。ただし、事業主、建設会社等のこれらの問題に対処する姿勢によって、需要者の評価が分かれると思われる。業界全体として、需要者からの信頼性回復のための対応が必要である。