

C R I 2007年2月号特集 要約版

2007年1月26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)

## 2006年マンション市場の総括と2007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30日発行の「C R I」2月号に掲載いたします。

# I. 2006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	2,416件	74,534戸	2005年(84,243戸)比11.5%の減少
総販売戸数		72,346戸	2005年(86,151戸)比16.0%の減少
新規物件の平均初月販売率	78.3%		2005年(82.6%)より4.3ポイントダウン
新規物件の年間累計販売率	89.7%		2005年(93.5%)より3.8ポイントダウン
年末分譲中戸数		8,180戸	2005年末(5,992戸)より2,188戸の増加
年末完成在庫		2,103戸	2005年末(1,422戸)より681戸の増加

- 新規供給戸数は、2,416件 7万4,534戸。  
1998年以来、8年ぶりに7万戸台に減少。  
  - 2006年の新規供給戸数は、2,416件7万4,534戸、前年比11.5%減となった。1998年(6万6,308戸)以来、8年ぶりに8万戸を下回った、
  - 地域別の供給状況をみると、都内23区山手エリア、都下、神奈川県横浜市等、都心部を中心に大幅減となった。逆に、千葉県・埼玉県で前年を上回る供給が行われた。
  - これまで、都内23区を中心に、供給立地の都心回帰が継続していたが、2006年は郊外地域での供給が増加しはじめた。

### 地域別供給状況(首都圏)

	2004年 年間 (戸)	2005年 年間 (戸)	2006年 年間 (戸)	対前年比 増減率 (%)
都内23区	39,147	31,025	23,670	▲23.7%
山手エリア	20,583	17,126	10,004	▲41.6%
下町エリア	18,564	13,899	13,666	▲1.7%
都下	8,321	8,962	7,004	▲21.8%
神奈川県	21,981	23,799	20,482	▲13.9%
横浜市	11,683	11,150	8,430	▲24.4%
川崎市	5,725	6,882	7,206	4.7%
その他	4,573	5,767	4,846	▲16.0%
埼玉県	7,827	10,341	10,557	2.1%
さいたま市	1,974	2,309	3,132	35.6%
その他	5,853	8,032	7,425	▲7.6%
千葉県	8,153	10,116	12,821	26.7%
千葉市	2,620	2,002	2,828	41.3%
その他	5,533	8,114	9,993	23.2%
首都圏全体	85,429	84,243	74,534	▲11.5%

※地域区分について  
 ①山手エリア  
 港・中央・千代田  
 渋谷・新宿・文京  
 目黒・世田谷・豊島  
 杉並・中野・練馬  
 ②下町エリア  
 台東・墨田・江東  
 足立・葛飾・江戸川  
 品川・太田・北  
 荒川・板橋

- 初月販売率は78.3%と、順調に推移。  
分譲中戸数は増加するものの、完成在庫は低水準。  
  - 2006年の年間平均初月販売率は78.3%と前年(82.6%)を下回ったものの、2004年(79.0%)、2003年(78.1%)並であり、順調に推移した。
  - 2006年12月末の分譲中戸数は8,180戸に増加した。完成在庫は2,103戸と前年末(1,422戸)から681戸増加したものの、依然、低水準である。

資料：長谷工総合研究所作成 ▲はマイナス

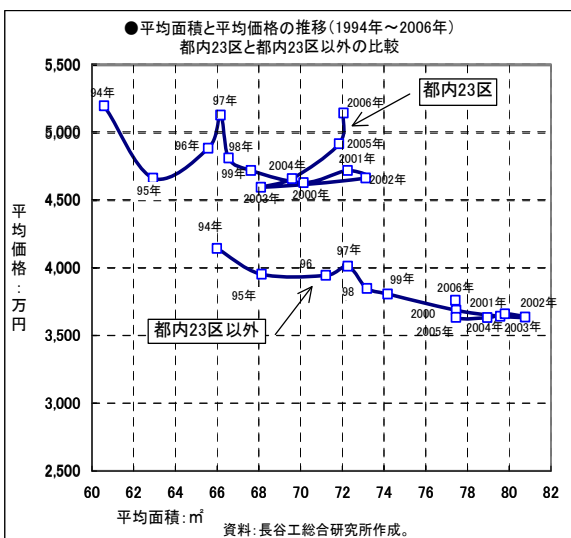
### 総戸数規模別供給・初月販売状況(首都圏)

	2004年		2005年		2006年	
	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
30戸未満	4,068	60.1%	4,444	65.6%	3,464	67.0%
30～50戸未満	11,973	66.8%	11,532	70.9%	11,223	68.3%
50～100戸未満	20,308	71.3%	20,448	74.1%	17,156	71.0%
100～200戸未満	16,668	78.5%	14,008	83.1%	11,287	76.5%
200～400戸未満	15,665	87.7%	13,191	88.3%	11,479	82.6%
400戸以上	16,747	93.9%	20,620	97.0%	19,925	90.7%
総数	85,429	79.0%	84,243	82.6%	74,534	78.3%

資料：長谷工総合研究所作成

### 3. 都心部で分譲単価の上昇が本格化。

- 首都圏全体の分譲単価は、大幅上昇が懸念されていたが、555千円/㎡と前年比1.8%上昇に止まった。しかし、都内23区中央区で前年比26.4%アップの816千円/㎡、千代田区で同比29.0%アップの1,408千円/㎡、渋谷区で同比23.2%アップの1,212千円/㎡と20%以上のアップとなったのをはじめとして17区で前年を上回った。都内23区に分譲㎡単価は上昇局面に転じたと思われる(左下図)。



### ●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(㎡)		
	2005年 実績	2006年 実績	増減率 %	2005年 実績	2006年 実績	増減率 %	2005年 実績	2006年 実績	増減率 %
都内23区	4,920	5,148	4.6%	685	714	4.2%	71.85	72.06	0.3%
山手エリア	5,714	6,326	10.7%	785	869	10.7%	72.79	72.79	0.0%
下町エリア	3,943	4,285	8.7%	558	599	7.3%	70.69	71.53	1.2%
都下	3,834	3,932	2.6%	495	514	3.8%	77.49	76.53	▲1.2%
神奈川	3,927	4,152	5.7%	510	540	5.9%	76.97	76.81	▲0.2%
横浜市	4,096	4,240	3.5%	530	549	3.6%	77.31	77.23	▲0.1%
川崎市	4,113	4,390	6.7%	536	563	5.0%	76.73	77.98	1.6%
その他	3,377	3,644	7.9%	441	490	11.1%	76.60	74.33	▲3.0%
埼玉県	3,174	3,400	7.1%	420	454	8.1%	75.59	74.88	▲0.9%
さいたま市	3,622	3,867	6.8%	482	503	4.4%	75.11	76.91	2.4%
その他	3,045	3,202	5.2%	402	433	7.7%	75.72	74.02	▲2.2%
千葉県	3,229	3,330	3.1%	401	411	2.5%	80.44	80.98	0.7%
千葉市	3,468	3,381	▲2.5%	402	423	5.2%	86.19	79.92	▲7.3%
その他	3,171	3,315	4.5%	401	408	1.7%	79.03	81.28	2.8%
首都圏全体	4,107	4,199	2.2%	545	555	1.8%	75.39	75.72	0.4%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2006年実績の2005年実績に対する増減率 ▲はマイナス

(2)近畿圏マンション市場

新規供給戸数	882件	30,146戸	2005年(33,064戸)比8.8%の減少
総販売戸数		29,329戸	2005年(33,554戸)比12.6%の減少
新規物件の平均初月販売率	72.9%		2005年(76.9%)より4.0ポイントダウン
新規物件の年間累計販売率	86.3%		2005年(90.0%)より3.7ポイントダウン
年末分譲中戸数	4,671戸		2005年末(3,854戸)より817戸の増加
年末完成在庫	863戸		2005年末(614戸)より249戸の増加

- 新規供給戸数は882件 3万146戸。2005年(3万3,064戸)を下回ったものの、8年連続で3万戸以上の供給が継続。
  - 新規供給戸数は、882件3万146戸、前年比8.8%減となったものの、8年連続で3万戸を上回る供給が継続した。
  - 近畿圏でも首都圏同様、都心部での供給が減少し、郊外地域の供給が増加した。主要地域では、大阪市・神戸市・京都市をはじめ、すべての地域で前年実績を下回ったのに対し、滋賀県・奈良県を始めとした外周地域と呼ぶ郊外地域は大幅増加となった。
- 初月販売率は72.9%、在庫は低水準で推移。
  - 2006年の年間平均初月販売率は前年(76.9%)を4.0ポイント下回る72.9%となった。総戸数400戸以上の大規模物件の初月販売率は90.5%と好調に推移。
  - 総戸数30戸未満の物件は52.2%(前年63.3%)、総戸数30~50戸未満では60.6%(同68.0%)、総戸数50~100戸未満では63.8%(同73.1%)に低下した。中小規模物件の初月販売率の低下が、近畿圏全体の低下の一因である。
  - 12月末の分譲中戸数は4,671戸と、前年末(3,854戸)比817戸増、完成在庫も863戸と前年末(614戸)比249戸増となった。増加したものの、分譲中戸数・完成在庫ともに低水準で、販売は順調に推移している。

地域別供給状況(近畿圏)

		2004年 年間 (戸)	2005年 年間 (戸)	2006年 年間 (戸)	対前年 増減率 (%)
主要 地域	大阪市	9,506	9,494	8,550	▲9.9%
	阪神間	4,899	3,820	3,763	▲1.5%
	神戸市	3,412	4,635	2,667	▲42.5%
	北摂	4,735	4,438	4,282	▲3.5%
	東大阪	2,299	2,845	2,610	▲8.3%
	南大阪	1,534	2,189	1,910	▲12.7%
	京都市	2,266	2,428	1,805	▲25.7%
小計		3,206	3,215	4,559	41.8%
外周 地域	兵庫県	794	670	614	▲8.4%
	京都府	464	342	559	63.5%
	滋賀県	574	1,121	1,723	53.7%
	奈良県	1,174	838	1,291	54.1%
	和歌山県	200	244	372	52.5%
近畿圏全体		31,857	33,064	30,146	▲8.8%

資料:長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

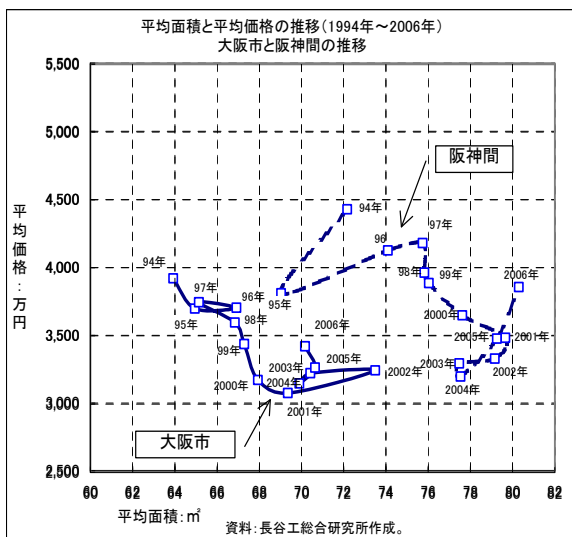
総戸数規模別供給・初月販売状況(近畿圏)

	2004年		2005年		2006年	
	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
30戸未満	1,304	63.1%	1,326	63.3%	1,250	52.2%
30~50戸未満	4,844	64.5%	4,891	68.0%	3,342	60.6%
50~100戸未満	10,342	69.5%	8,627	73.1%	8,057	63.8%
100~200戸未満	7,338	83.1%	7,878	78.5%	7,397	75.7%
200~400戸未満	5,932	87.6%	8,219	81.9%	7,401	82.6%
400戸以上	2,097	90.3%	2,123	95.0%	2,699	90.5%
総数	31,857	76.4%	33,064	76.9%	30,146	72.9%

資料:長谷工総合研究所作成

3. 分譲単価・価格の上昇が本格化。

- 近畿圏全体の分譲単価は449千円/㎡と前年比5.4%上昇した。大量供給のはじまった1994年以降の大阪市・阪神間での供給商品内容をみると(左下図)、両地域とも2004年を底に分譲単価が上昇傾向に転じている。
- また、平均面積は近畿圏全体で75.34㎡と前年比1.4%の拡大となった。分譲単価、平均面積ともに前年を上回ったため、近畿圏全体の平均価格は前年比6.8%アップし、3,380万円に上昇した。



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(㎡)		
		2005年 実績	2006年 実績	増減率 %	2005年 実績	2006年 実績	増減率 %	2005年 実績	2006年 実績	増減率 %
主要 地域	大阪市	3,261	3,419	4.8%	462	487	5.4%	70.64	70.17	▲0.7%
	阪神間	3,480	3,858	10.9%	439	480	9.3%	79.25	80.30	1.3%
	神戸市	3,201	3,377	5.5%	439	452	3.0%	72.99	74.60	2.3%
	北摂	3,472	3,801	9.5%	431	477	10.7%	80.54	79.60	▲1.1%
	東大阪	2,771	3,089	11.5%	373	402	7.8%	74.20	76.85	3.5%
	南大阪	2,748	2,942	7.1%	369	383	3.8%	74.50	76.85	3.2%
	京都市	2,939	3,364	14.5%	455	508	11.6%	64.55	66.18	2.5%
小計		2,829	2,872	1.5%	353	362	2.5%	80.15	79.30	▲0.9%
外周 地域	兵庫県	2,770	2,803	1.2%	355	352	▲0.8%	77.99	79.60	2.1%
	京都府	2,653	2,684	1.2%	321	359	11.8%	82.74	74.70	▲9.6%
	滋賀県	2,840	2,863	0.8%	346	352	1.7%	81.98	81.24	▲0.9%
	奈良県	2,971	2,989	0.6%	371	369	▲0.5%	80.05	81.08	1.3%
	和歌山県	2,699	2,901	7.5%	364	406	11.5%	74.26	71.37	▲3.9%
近畿圏全体		3,164	3,380	6.8%	426	449	5.4%	74.33	75.34	1.4%

資料:長谷工総合研究所作成。増減率は2006年実績の2005年実績に対する増減率 ▲はマイナス

## Ⅱ. 2007年の見通し

### (1) 新規供給戸数の予測

#### 1. 首都圏・近畿圏における供給能力について

【首都圏市場：2006年の供給調整もあって、供給能力は高水準、8万5,000戸以上の供給能力が存在】

##### ① 分譲マンションの着工戸数は2006年も11万戸を超える高水準が継続

・首都圏における分譲マンションの着工戸数は2000年以降、11万戸を上回る状況が継続。2006年1～11月も11万4,761戸(前年同期比0.7%減)と、11万戸を上回る高水準で推移。

2005年：124,991戸 前年比 9.4%増

2004年：114,287戸 前年比 1.9%減

2003年：116,455戸 前年比 0.1%減

2002年：116,536戸 前年比 2.1%増

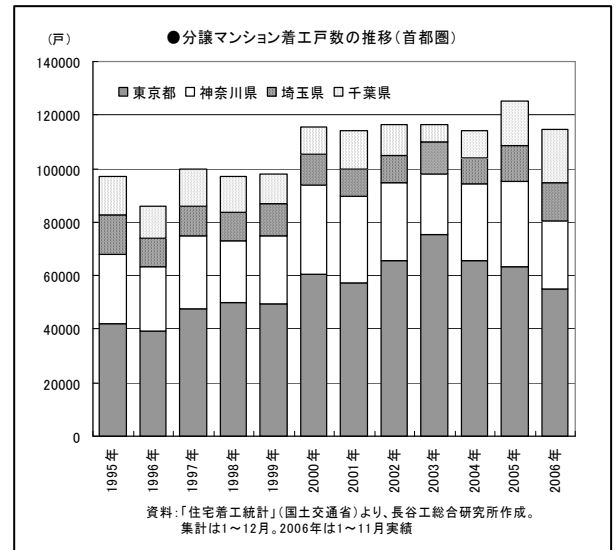
2001年：114,172戸 前年比 1.3%減

2000年：115,663戸 前年比17.9%増

・分譲マンションの着工戸数をもとに2007年の供給能力を考えると、8万5,000戸以上の供給能力が存在する。

##### ② 事業主の供給能力も高水準。

・また、当研究所で把握できた2007年以降の供給予定物件を単純集計すると、9万戸程度存在している。



【近畿圏市場：分譲マンションの着工戸数は2年連続で4万戸超の高水準。供給能力も高水準】

##### ① 分譲マンション着工戸数は2006年も高水準。

・近畿圏の分譲マンション着工戸数は、2004年(3万8,579戸)を底に、増加傾向に転じ、2005年は前年比12.0%増の4万3,201戸、2006年1～11月も前年同期比5.6%増の4万3,009戸と4万戸を上回る高水準で推移している。

2005年：43,201戸 前年比12.0%増

2004年：38,579戸 前年比 1.4%減

2003年：39,127戸 前年比 5.4%減

2002年：41,343戸 前年比15.0%減

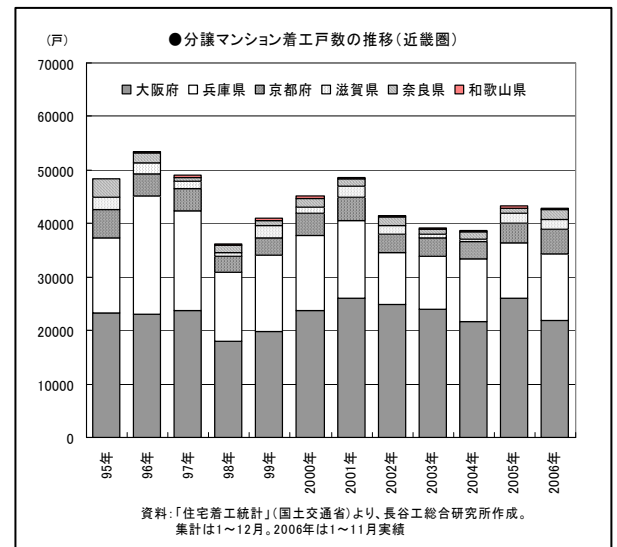
2001年：48,663戸 前年比 7.6%増

2000年：45,240戸 前年比10.5%増

・分譲マンションの着工戸数をもとに、2007年の供給能力を考えると、3万戸以上の供給能力が存在する。

##### ② 事業主の供給能力も高水準で推移。

・当研究所で把握できた2007年以降の供給予定物件を単純集計すると、3万5,000戸以上存在している。



### 2. 2007年の新規供給戸数の予測

2007年の新規供給戸数は、首都圏で8万戸、近畿圏で3万戸と予測。

新規供給戸数については、首都圏で8万戸、近畿圏で3万戸と予測した。

供給能力からみれば、首都圏では8万戸、近畿圏で3万戸を大きく上回る供給が行われる可能性はある。しかし、2007年は、価格の相場観を形成する時期になると思われることから、首都圏・近畿圏ともに、デベロッパーの供給態度としては、価格動向・販売状況などを考慮しながら、慎重に供給を行なうと判断した。

ただし、首都圏では、2006年に供給減となった都心地域で供給が回復することから、前年比約5,500戸増の8万戸に増加し、近畿圏では前年並みの3万戸の供給が行われると判断した。

### 3. 地域別供給戸数の予測

#### 【首都圏】

- ・2007年は都心部での供給が回復すると思われる、都内23区では、前年比3,300戸増の2万7,000戸の供給が見込まれる。
- ・埼玉県・千葉県は前年並で推移し、埼玉県は1万1,000戸、千葉県では1万3,000戸の供給が行なわれると予測した。

#### 【近畿圏】

- ・大阪市は、2006年を上回る8,800戸と予測した。また、2006年に大幅減となった神戸市・京都市は、ほぼ横ばいで推移する。
- ・2006年に大幅増となった滋賀県・奈良県等を含む外周地域は高水準の供給が継続し、前年を上回る4,700戸の見込み。

地域別供給戸数の推移と予測（首都圏）

(戸)

	2005年実績		2006年実績		2007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	31,025	36.8%	23,670	31.8%	27,000	33.8%	3,300
都下	8,962	10.6%	7,004	9.4%	8,000	10.0%	1,000
神奈川	23,799	28.3%	20,482	27.5%	21,000	26.3%	500
埼玉	10,341	12.3%	10,557	14.2%	11,000	13.8%	400
千葉	10,116	12.0%	12,821	17.2%	13,000	16.3%	200
首都圏計	84,243	100.0%	74,534	100.0%	80,000	100.0%	5,500

▲はマイナス、概数

地域別供給戸数の推移と予測（近畿圏）

(戸)

	2005年実績		2006年実績		2007年予測		
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	前年比
大阪市	9,494	28.7%	8,550	28.4%	8,800	29.3%	300
阪神間	3,820	11.6%	3,763	12.5%	3,500	11.7%	▲300
神戸市	4,635	14.0%	2,667	8.8%	2,500	8.3%	▲200
北摂	4,438	13.4%	4,282	14.2%	4,000	13.3%	▲300
東大阪	2,845	8.6%	2,610	8.7%	2,500	8.3%	▲100
南大阪	2,189	6.6%	1,910	6.3%	2,000	6.7%	100
京都市	2,428	7.3%	1,805	6.0%	2,000	6.7%	200
外周地域	3,215	9.7%	4,559	15.1%	4,700	15.7%	100
近畿圏計	33,064	100.0%	30,146	100.0%	30,000	100.0%	▲100

▲はマイナス、概数

### (2) 販売状況の予測

2007年における住宅取得環境をみると、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る。また、住宅ローン金利も低水準で推移すると思われる。こうしたことから住宅取得環境は、好条件が継続することから、販売状況は順調に推移すると判断した。

#### 1. 首都圏市場

新規供給物件	年間平均初月販売率	80%	2006年実績(78.3%)を若干上回る
	年間累計販売率	91%	2006年実績(89.7%)を若干上回る
総販売戸数	80,700戸		2006年実績(72,346戸)より約8,400戸上回る

#### 2. 近畿圏市場

新規供給物件	年間平均初月販売率	74%	2006年実績(72.9%)を若干上回る
	年間累計販売率	87%	2006年実績(86.3%)並みで推移
総販売戸数	30,100戸		2006年実績(29,329戸)を約800戸上回る

### 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	
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	74,534	66,834	89.7%	(78.3)	5,992	5,512	92.0%	80,526	72,346	89.8%	8,180
2007年予測	80,000	73,000	91%	(80)	8,180	7,700	94%	88,180	80,700	92%	7,500

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	
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	30,146	26,012	86.3%	(72.9)	3,854	3,317	86.1%	34,000	29,329	86.3%	4,671
2007年予測	30,000	26,100	87%	(74)	4,671	4,000	86%	34,671	30,100	87%	4,500

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