

(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)

**2007年上半期の総括と下半期の見通し**  
～ 首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～

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、7月26日発行の「C R I」8月号に掲載いたします。

# I. 2007年上半期市場の総括

## (1) 首都圏マンション市場

新規供給戸数	1,029件	28,284戸	前年同期比17.2%減。1998年以来で3万戸を下回る
総販売戸数		29,124戸	前年同期比14.8%の減少
新規物件の平均初月販売率	75.2%		2006年(78.3%)より3.1ポイントダウン
新規物件の年間累計販売率	84.4%		2006年(89.7%)より5.3ポイントダウン
6月末分譲中戸数	7,333戸		2006年末(8,173戸)より840戸の減少
6月末完成在庫	2,980戸		2006年末(2,103戸)より877戸の増加

- 新規供給戸数は、1,029件 2万8,284戸。1998年以来、9年ぶりに3万戸を下回る。
  - 2007年上半期の新規供給戸数は、1,029件2万8,284戸、前年同期比17.2%減となった。1998年(2万9,650戸)以来、9年ぶりに3万戸を下回り、大量供給のはじまった1994年以降では最少戸数となった。
  - 地域別の供給状況をみると、都心部・郊外部ともに供給戸数が減少した。都内23区では前年同期比30.8%減の8,182戸、横浜市でも同比17.5%減の3,172戸に減少。郊外地域でも埼玉県では同比28.8%減の3,579戸、千葉市を除く千葉県も同比23.0%減の3,784戸に減少した。

地域別供給状況(首都圏)

	2005年		2006年		2007年	対前年同期比増減率(%)
	上半期(戸)	年間(戸)	上半期(戸)	年間(戸)	上半期(戸)	
都内23区	13,164	31,025	11,830	23,650	8,182	▲30.8%
山手エリア	7,218	17,126	5,711	9,984	3,504	▲38.6%
下町エリア	5,946	13,899	6,119	13,666	4,678	▲23.5%
都下	4,518	8,962	2,782	7,004	3,214	15.5%
神奈川県	10,869	23,799	8,795	20,456	8,670	▲1.4%
横浜市	5,717	11,150	3,846	8,430	3,172	▲17.5%
川崎市	2,555	6,882	2,938	7,206	3,914	33.2%
その他	2,597	5,767	2,011	4,820	1,584	▲21.2%
埼玉県	5,387	10,246	5,030	10,532	3,579	▲28.8%
さいたま市	1,537	2,309	1,198	3,132	1,023	▲14.6%
その他	3,850	7,937	3,832	7,400	2,556	▲33.3%
千葉県	4,460	10,116	5,715	12,821	4,639	▲18.8%
千葉市	795	2,002	801	2,828	855	6.7%
その他	3,665	8,114	4,914	9,993	3,784	▲23.0%
首都圏全体	38,398	84,148	34,152	74,463	28,284	▲17.2%

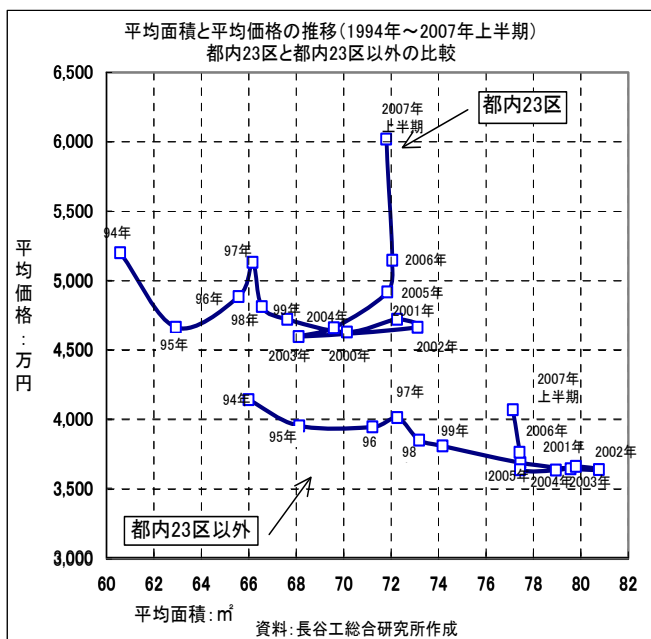
※地域区分について

- 山手エリア  
港・中央・千代田  
渋谷・新宿・文京  
目黒・世田谷・豊島  
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・太田・北  
荒川・板橋

資料:長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

- 初月販売率は75.2%と、75%以上を維持するものの、分譲中戸数、完成在庫は増加傾向に転じる。
  - 2007年上半期の平均初月販売率は75.2%と前年(78.3%)を下回ったものの、75%以上を維持した。
  - 分譲中戸数は2005年8月(4,666戸)を底に増加傾向にあり、2006年12月末には8,173戸に増加。6月末は7,333戸に減少したものの、傾向としては増加傾向にある。また、完成在庫は4月末に3,386戸と2004年4月(3,404戸)以来で3,000戸を上回り、6月末も2,980戸となっている。
- 都心部を中心に分譲単価が大幅アップ。
  - 首都圏全体の分譲単価は、615千円/㎡と前年比10.9%上昇した。特に都内23区山手エリアでは同比22.5%上昇し1,066千円/㎡となった。また、価格の上昇も顕著であり、千代田区(1億4,615万円)、港区(1億2,236万円)では平均価格が1億円を上回ったのははじめ、首都圏全体で4,646万円と前年比10.6%上昇した。



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(㎡)		
	2006年実績	2007年上半期	増減率%	2006年実績	2007年上半期	増減率%	2006年実績	2007年上半期	増減率%
都内23区	5,149	6,020	16.9%	715	838	17.3%	72.05	71.80	▲0.4%
山手エリア	6,331	7,487	18.3%	870	1,066	22.5%	72.77	70.25	▲3.5%
下町エリア	4,285	4,921	14.8%	599	675	12.7%	71.53	72.96	2.0%
都下	3,932	4,147	5.5%	514	543	5.7%	76.53	76.37	▲0.2%
神奈川県	4,150	4,545	9.5%	540	602	11.4%	76.81	75.47	▲1.7%
横浜市	4,240	4,419	4.2%	549	600	9.3%	77.23	73.66	▲4.6%
川崎市	4,390	4,964	13.1%	563	646	14.7%	77.98	76.88	▲1.4%
その他	3,636	3,762	3.5%	489	498	1.8%	74.31	75.58	1.7%
埼玉県	3,401	3,600	5.8%	454	494	8.7%	74.86	72.86	▲2.7%
さいたま市	3,867	4,061	5.0%	503	548	9.0%	76.91	74.18	▲3.6%
その他	3,204	3,415	6.6%	433	472	9.0%	74.00	72.33	▲2.3%
千葉県	3,330	3,562	7.0%	411	424	3.1%	80.98	84.05	3.8%
千葉市	3,381	3,155	▲6.7%	423	392	▲7.3%	79.92	80.55	0.8%
その他	3,315	3,654	10.2%	408	431	5.7%	81.28	84.83	4.4%
首都圏全体	4,200	4,646	10.6%	555	615	10.9%	75.71	75.59	▲0.2%

資料:長谷工総合研究所作成。増減率は2007年上半期の2006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	490件	15,096戸	前年同期比5.5%の増加
総販売戸数		14,490戸	前年同期比0.7%の増加
新規物件の平均初月販売率	67.5%		2006年(72.9%)より5.4ポイントダウン
新規物件の年間累計販売率	78.3%		2006年(86.3%)より8.0ポイントダウン
6月末分譲中戸数	5,277戸		2006年末(4,671戸)より606戸の増加
6月末完成在庫	1,485戸		2006年末(863戸)より622戸の増加

1. 新規供給戸数は490件 1万5,096戸。  
前年同期比5.5%増。

- 新規供給戸数は、490件1万5,096戸、前年同期比5.5%増となった。首都圏とは異なり、発売時期の先送りなどは行われておらず、供給は順調に推移している。
- 地域別の供給状況を見ると、主要地域での供給戸数は回復傾向にあるものの、大阪市は前年同期比28.4%減の3,103戸と、依然、低調である。

また、2006年に大幅増となった外周地域と呼ぶ郊外地域は、大幅増の反動もあって、前年同期を下回っている。

2. 初月販売率は67.5%に低下。在庫も増加傾向に転じる。

- 2007年上半期の平均初月販売率は67.5%と60%台に低下した。
- 初月販売率の低下もあって、分譲中戸数・完成在庫ともに増加傾向に転じた。分譲中戸数は3月末に5,220戸と2004年4月(5,034戸)以来で5,000戸を上回り、6月末でも5,277戸と5,000戸を上回っている。また、完成在庫も3月末に1,111戸、2005年9月(1,099戸)以来で1,000戸を上回り、6月末も1,485戸と1,000戸を上回っている。

3. 分譲単価・価格の上昇に二極化がみられる。

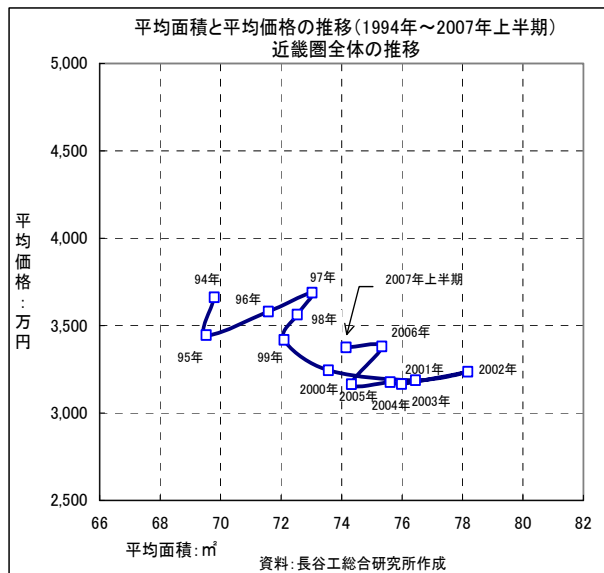
- 近畿圏全体の分譲単価は455千円/㎡と前年比1.3%の上昇にとどまった。2006年の分譲単価は2005年比5.4%上昇したことから、2007年はさらに上昇すると思われたが、上半期は前年比1.3%の上昇であった。
- 分譲単価の推移を自治体別にみると、上昇エリアと低下エリアに二極化し、前年実績を上回った自治体は48、下回った自治体は33となっている。前年比6.8%アップとなった大阪市でも比較可能な18区のうち、前年を上回ったのは9区、低下したのも9区となっている。立地条件、供給商品内容に違いがあるため、一概に比較はできないが、二極化が見られる。

地域別供給状況(近畿圏)

		2005年		2006年		2007年 上半期 (戸)	対前年同 期比増減 率(%)
		上半期 (戸)	年間 (戸)	上半期 (戸)	年間 (戸)		
主要 地域	大阪市	3,512	9,494	4,331	8,550	3,103	▲28.4%
	阪神間	1,508	3,820	1,804	3,763	1,715	▲4.9%
	神戸市	2,687	4,635	1,309	2,667	1,925	47.1%
	北摂	1,959	4,438	2,122	4,282	2,041	▲3.8%
	東大阪	1,158	2,845	1,089	2,610	2,027	86.1%
	南大阪	951	2,189	774	1,910	1,436	85.5%
	京都市	1,045	2,428	507	1,805	1,024	102.0%
小計	1,258	3,215	2,375	4,559	1,825	▲23.2%	
外周 地域	兵庫県	140	670	334	614	359	7.5%
	京都府	144	342	377	559	309	▲18.0%
	滋賀県	372	1,121	868	1,723	695	▲19.9%
	奈良県	482	838	685	1,291	433	▲36.8%
	和歌山県	120	244	111	372	29	▲73.9%
近畿圏全体	14,078	33,064	14,311	30,146	15,096	5.5%	

資料：長谷工総合研究所作成

▲はマイナス



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(㎡)		
		2006年 実績	2007年 上半期	増減率 %	2006年 実績	2007年 上半期	増減率 %	2006年 実績	2007年 上半期	増減率 %
主要 地域	大阪市	3,419	3,435	0.5%	487	520	6.8%	70.17	66.11	▲5.8%
	阪神間	3,858	3,483	▲9.7%	480	438	▲8.8%	80.30	79.44	▲1.1%
	神戸市	3,377	3,613	7.0%	452	492	8.8%	74.69	73.41	▲1.7%
	北摂	3,801	3,813	0.3%	477	481	0.8%	79.66	79.26	▲0.5%
	東大阪	3,089	2,957	▲4.3%	402	394	▲2.0%	76.82	75.13	▲2.2%
	南大阪	2,942	3,059	4.0%	383	396	3.4%	76.85	77.20	0.5%
	京都市	3,364	3,713	10.4%	508	551	8.5%	66.18	67.37	1.8%
小計	2,872	2,956	2.9%	362	378	4.4%	79.39	78.20	▲1.5%	
外周 地域	兵庫県	2,803	2,829	0.9%	352	345	▲2.0%	79.65	82.11	3.1%
	京都府	2,684	3,364	25.3%	359	401	11.7%	74.79	83.96	12.3%
	滋賀県	2,863	2,882	0.7%	352	393	11.6%	81.24	73.24	▲9.8%
	奈良県	2,989	2,898	▲3.0%	369	366	▲0.8%	81.08	79.11	▲2.4%
	和歌山県	2,901	2,791	▲3.8%	406	379	▲6.7%	71.37	73.62	3.2%
近畿圏全体	3,380	3,375	▲0.1%	449	455	1.3%	75.34	74.15	▲1.6%	

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2007年上半期の2006年実績に対する増減率 ▲はマイナス

## II. 2007年下半期市場の見通し

2007年の新規供給戸数は、首都圏で7万戸と年初予測を1万戸下方修正し、近畿圏は年初予測どおりの3万戸とした。また、販売は、模様眺めが継続すると思われることから、上半期実績並で推移すると判断した。

### ①首都圏市場

新規供給戸数	70,000戸 (年初予測80,000戸)	2年連続で7万台の供給が継続する
総販売戸数	70,200戸 (年初予測80,700戸)	前年(72,277戸)を約2,000戸下回る
新規物件の初月・年間累計販売率		75%(80%)・89%(91%) ( )内は年初予測
年末分譲中戸数	8,000戸	年初予測(7,500戸)より約500戸の上方修正。

### ②近畿圏市場

新規供給戸数	30,000戸 (年初予測30,000戸)	1999年以降9年連続で3万戸台の供給が継続。
総販売戸数	29,200戸 (年初予測30,100戸)	前年(29,329戸)並で推移する。
新規物件の初月・年間累計販売率		69%(74%)・84%(87%) ( )内は年初予測
年末分譲中戸数	5,500戸	年初予測(4,500戸)から約1,000の上方修正

## (1) 新規供給戸数に対する考え方

### ①首都圏

- ・新規供給戸数の先行指標となる首都圏の分譲マンションの着工戸数は、5月に大幅減となったものの、1～5月累計では50,240戸(前年同期比8.6%減)と高水準であり、供給能力は8万戸以上存在している。加えて、下半期に分譲が始まる大規模物件も多数存在することから、下半期は前年同期を若干上回る4万2,000戸程度の供給が行われ、年間では7万戸程度の供給が行われると予測した。
- ・ただし、上半期には竣工後に発売する物件が増加する等、発売時期の先送り(売り惜しみを含む)が行われている。供給能力が高水準にもかかわらず、2年連続で7万戸台前半の供給にとどまることから、今後、供給能力はさらに高まる可能性があり、いずれかの時期に大量供給となる可能性もある。

### ②近畿圏

- ・近畿圏の分譲マンションの着工戸数は、1～5月も高水準で推移しており、供給能力に変化はない。発売時期の先送り等も行われておらず、年初予測どおりのペースで供給が行われていることから、下半期も15,000戸程度、年間では年初予測どおりの3万戸の供給が行われると判断した。

## (2) 販売状況に対する考え方 ～ エンドユーザーの購入行動によって、大きく変化する可能性がある ～

過去のマンションブーム期には、価格上昇、金利上昇等によって、住宅購入が困難になりはじめると、エンドユーザーに買い急ぎ現象が見られた。現在、エンドユーザーには「住宅購入に対する心理的なあせり」はなく、価格動向等の先行きについて、模様眺めといった状況である。2007年下半期も、模様眺めが継続すると思われる、販売は上半期実績並で推移すると判断した。その結果、2007年末の分譲中戸数は、首都圏で8,000戸(年初予測7,500戸)、近畿圏で5,500戸(同4,500戸)と、それぞれ上方修正した。

模様眺めといった状況を解消するためにも、エンドユーザーの相場観を把握し、相場観の形成を図っていく必要があると思われる。

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	
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	84,148	78,703	93.5%	(82.5)	7,900	7,358	93.1%	92,048	86,061	93.5%	5,987
2006年	74,463	66,769	89.7%	(78.3)	5,987	5,508	92.0%	80,450	72,277	89.8%	8,173
2007年年初予測	80,000	73,000	91%	(80.0)	8,173	7,700	94%	88,173	80,700	92%	7,500
上半期実績	28,284	23,864	84.4%	(75.2)	8,173	5,260	64.4%	36,457	29,124	79.9%	7,333
2007見直し予測	70,000	62,500	89%	(75)	8,173	7,700	94%	78,173	70,200	90%	8,000

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	
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年年初予測	30,000	26,100	87%	(74)	4,671	4,000	86%	34,671	30,100	87%	4,500
上半期実績	15,096	11,813	78.3%	(67.5)	4,671	2,677	57.3%	19,767	14,490	73.3%	5,277
2007見直し予測	30,000	25,200	84%	(69)	4,671	4,000	86%	34,671	29,200	84%	5,500

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