

(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)

**首都圏・近畿圏 分譲マンション市場動向**  
—2007年の総括と2008年の予測—

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29日発行の「C R I」2月号に掲載いたします。

# I. 2007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	2,304件	61,021戸	2006年(74,463戸)比18.1%の減少
総販売戸数		58,431戸	2006年(72,277戸)比19.2%の減少
新規物件の平均初月販売率	69.7%		2006年(78.3%)より8.6ポイントダウン
新規物件の年間累計販売率	83.8%		2006年(89.7%)より5.9ポイントダウン
年末分譲中戸数	10,763戸		2006年末(8,173戸)より2,590戸の増加
年末完成在庫	3,076戸		2006年末(2,103戸)より973戸の増加

### 1. 新規供給戸数は、2,304件 6万1,021戸。1998年以来、9年ぶりに6万戸台に減少。

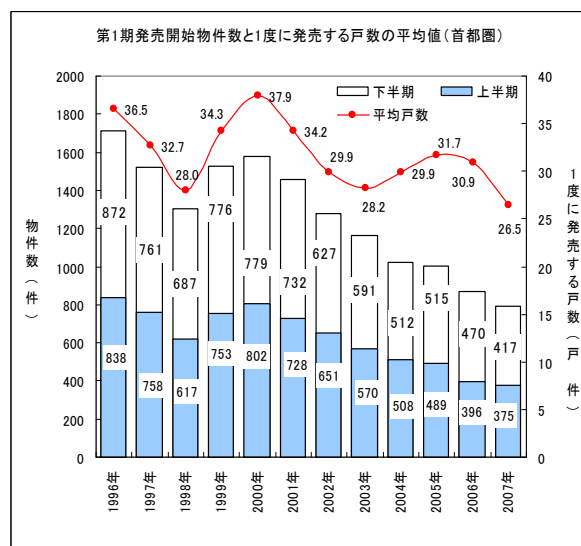
- 2007年の新規供給戸数は2,304件6万1,021戸。1998年(6万6,308戸)以来、9年ぶりに6万戸台に減少した。
- 地域別の供給状況をみると、都下を除いて、各地域とも2006年実績を下回った。特に、都内23区は1万6,563戸と2年連続で大幅減となり、1993年(8,204戸)以来で2万戸を下回った(中左図)。

### 2. 第一期発売物件が減少。1度に発売する戸数の小規模傾向がさらに顕著となる。

- 2007年は供給抑制が顕著で、2007年にはじめて発売を開始した物件(第一期発売物件)は792物件に減少した。2005年までは1,000物件を上回っていたが、2007年は大幅減となった(中右図)。
- 加えて、1度に発売する戸数の小規模化がさらに顕著となり、2007年の平均戸数は26.5戸/件と、大量供給の始まった1994年以降では最少戸数となった。

地域別供給状況(首都圏)

	2005年 年間 (戸)	2006年 年間 (戸)	2007年 年間 (戸)	対前年比 増減率 (%)
都内23区	31,025	23,650	16,563	▲30.0%
山手エリア	17,126	9,984	6,790	▲32.0%
下町エリア	13,899	13,666	9,773	▲28.5%
都下	8,962	7,004	7,728	▲10.3%
神奈川県	23,799	20,456	17,016	▲16.8%
横浜市	11,150	8,430	6,977	▲17.2%
川崎市	6,882	7,206	5,713	▲20.7%
その他	5,767	4,820	4,326	▲10.2%
埼玉県	10,246	10,532	8,527	▲19.0%
さいたま市	2,309	3,132	2,550	▲18.6%
その他	7,937	7,400	5,977	▲19.2%
千葉県	10,116	12,821	11,187	▲12.7%
千葉市	2,002	2,828	2,529	▲10.6%
その他	8,114	9,993	8,658	▲13.4%
首都圏全体	84,148	74,463	61,021	▲18.1%



下 戸

### 3. 初月販売率は69.7%に低下。分譲中戸数は増加傾向。

- 2007年の年間平均初月販売率は69.7%と前年を8.6ポイント下回り、1991年以来で70%を下回った。
- 初月販売率の低下もあって、2007年12月末の分譲中戸数は1万763戸と2003年2月(1万176戸)以来で1万戸を超えた。また、完成在庫も3,076戸と前年末(2,103戸)から973戸増加した。

### 4. 分譲㎡単価・価格の上昇が本格化。

- 首都圏全体の分譲単価は、614千円/㎡と前年比10.6%アップとなった。分譲単価の上昇によって、平均価格も大幅に上昇し、首都圏全体では4,644万円と前年比10.6%アップとなった。首都圏全体の平均価格が4,500万円を上回るのは1992年(5,066万円)以来となる。

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(㎡)		
	2006年 実績	2007年 実績	増減率 %	2006年 実績	2007年 実績	増減率 %	2006年 実績	2007年 実績	増減率 %
都内23区	5,149	6,120	18.9%	715	856	19.7%	72.05	71.45	▲0.8%
山手エリア	6,331	7,758	22.5%	870	1,104	26.9%	72.77	70.30	▲3.4%
下町エリア	4,285	4,981	16.2%	599	689	15.0%	71.53	72.25	▲1.0%
都下	3,932	4,263	8.4%	514	560	8.9%	76.53	76.11	▲0.5%
神奈川	4,150	4,500	8.4%	540	593	9.8%	76.81	75.91	▲1.2%
横浜市	4,240	4,565	7.7%	549	602	9.7%	77.23	75.81	▲1.8%
川崎市	4,390	4,887	11.3%	563	640	13.7%	77.98	76.39	▲2.0%
その他	3,636	3,885	6.8%	489	515	5.3%	74.31	75.44	▲1.5%
埼玉県	3,401	3,684	8.3%	454	496	9.3%	74.86	74.32	▲0.7%
さいたま市	3,867	4,351	12.5%	503	577	14.7%	76.91	75.37	▲2.0%
その他	3,204	3,399	6.1%	433	460	6.2%	74.00	73.87	▲0.2%
千葉県	3,330	3,672	10.3%	411	448	9.0%	80.98	81.94	▲1.2%
千葉市	3,381	3,385	0.1%	423	419	▲0.9%	79.92	80.88	▲1.2%
その他	3,315	3,756	13.3%	408	457	12.0%	81.28	82.25	▲1.2%
首都圏全体	4,200	4,644	10.6%	555	614	10.6%	75.71	75.61	▲0.1%

2007年 の2006年 にする

新規供給戸数	1,041件	30,219戸	2006年(30,146戸)比0.2%の増加
総販売戸数		29,121戸	2006年(29,329戸)比0.7%の減少
新規物件の平均初月販売率	68.0%		2006年(72.9%)より4.9ポイントダウン
新規物件の年間累計販売率	83.8%		2006年(86.3%)より2.5ポイントダウン
年末分譲中戸数	5,769戸		2006年末(4,671戸)より1,098戸の増加
年末完成在庫	1,726戸		2006年末( 863戸)より863戸の増加

1. 新規供給戸数は1,041件 3万219戸、前年並みの供給。

- ・新規供給戸数は1,041件 3万216戸と前年比0.2%増となった。首都圏と異なり、順調に供給が行われた。
- ・地域別にみると、神戸市、京都市、南大阪で大幅増となったものの、大阪市、阪神間は大幅減となった。特に、大阪市は6,986戸と、1998年(6,740戸)以来で6,000戸台に減少した。

2. 1度に発売する戸数の小規模化傾向が継続。

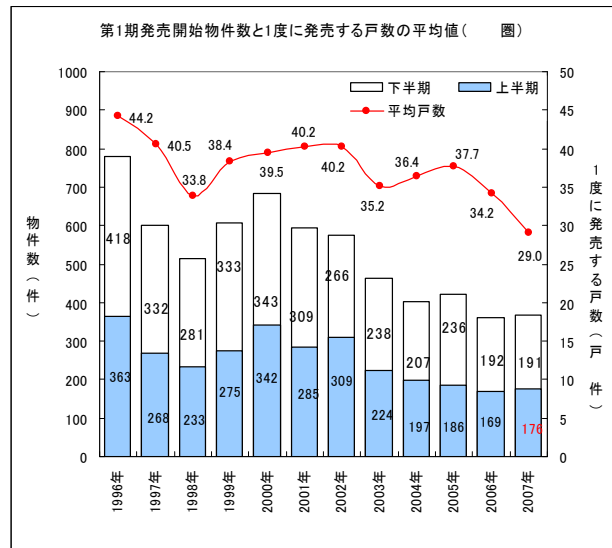
- ・2007年にはじめて発売を開始した物件(第一期発売物件)は367物件と前年(361物件)並であったが、新規発売件数は1,041件と前年(882件)を大きく上回った。
- ・その結果、1度に発売する戸数の平均値は29.0戸/件と大量供給の始まった1994年以降では最少となった。

3. 初月販売率は68.0%に低下、分譲中戸数も増加傾向。

- ・2007年の年間平均初月販売率は前年(72.9%)を4.9ポイント下回る68.0%と、1992年以来で60%台に低下した。
- ・しかし、2007年の注目物件である「THE Kitahama」(総465戸・54階建・大阪市中央区)、「ザ・千里タワー」(総356戸・49階建・豊中市)が供給された10月の初月販売率は78.1%と2007年最高値であった。魅力ある物件に対する需要は旺盛で、需要そのものが減少しているわけではない。
- ・12月末の分譲中戸数は5,769戸と、前年末(4,671戸)より1,098戸増、また、完成在庫も1,726戸と前年末(863戸)より863戸増加した。

( 圏)

		2005年 年間 (戸)	2006年 年間 (戸)	2007年 年間 (戸)	対前年 増減率 (%)
主要 地域	大阪市	9,494	8,550	6,986	▲18.3%
	阪神間	3,820	3,763	2,951	▲21.6%
	神戸市	4,635	2,667	3,626	36.0%
	北摂	4,438	4,282	4,062	▲5.1%
	東大阪	2,845	2,610	2,916	11.7%
	南大阪	2,189	1,910	2,645	38.5%
	京都市	2,428	1,805	2,539	40.7%
	小計	3,215	4,559	4,494	▲1.4%
外周 地域	兵庫県	670	614	754	22.8%
	京都府	342	559	698	24.9%
	滋賀県	1,121	1,723	1,497	▲13.1%
	奈良県	838	1,291	1,386	7.4%
	和歌山県	244	372	159	▲57.3%
近畿圏全体	33,064	30,146	30,219	0.2%	



4. 分譲単㎡価・価格の上昇が本格化。

- ・近畿圏全体の分譲単価は470千円/㎡と前年比4.7%上昇したが、近畿圏全体の平均価格は3,478万円と、同比2.9%アップにとどまった。これは12月にワンルームを中心とした物件が11物件765戸供給され、平均面積が縮小し、平均価格の上昇が抑制されたためである。
- ・平均価格が4,000万円以上の自治体数は14に増加(2005年は6、2006年は12)する等、詳細にみると多くのエリアで分譲単価・価格が上昇している。

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(㎡)		
		2006年 実績	2007年 実績	増減率 %	2006年 実績	2007年 実績	増減率 %	2006年 実績	2007年 実績	増減率 %
主要 地域	大阪市	3,419	3,560	4.1%	487	539	10.7%	70.17	66.04	▲5.9%
	阪神間	3,858	3,700	▲4.1%	480	468	▲2.5%	80.30	79.04	▲1.6%
	神戸市	3,377	3,654	8.2%	452	500	10.6%	74.69	73.08	▲2.2%
	北摂	3,801	4,073	7.2%	477	512	7.3%	79.66	79.52	▲0.2%
	東大阪	3,089	2,998	▲2.9%	402	395	▲1.7%	76.82	75.91	▲1.2%
	南大阪	2,942	3,072	4.4%	383	394	2.9%	76.85	77.97	1.5%
	京都市	3,364	3,595	6.9%	508	548	7.9%	66.18	65.57	▲0.9%
外周地域	2,872	3,009	4.8%	362	378	4.4%	79.39	79.64	0.3%	
外周 地域	兵庫県	2,803	2,810	0.2%	352	349	▲0.9%	79.65	80.53	1.1%
	京都府	2,684	3,278	22.1%	359	383	6.7%	74.79	85.59	14.4%
	滋賀県	2,863	3,050	6.5%	352	389	10.5%	81.24	78.46	▲3.4%
	奈良県	2,989	2,946	▲1.4%	369	379	2.7%	81.08	77.75	▲4.1%
	和歌山県	2,901	2,920	0.7%	406	380	▲6.4%	71.37	76.77	7.6%
近畿圏全体	3,380	3,478	2.9%	449	470	4.7%	75.34	73.94	▲1.9%	

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

## 2008年の

### ( ) 戸数の

首都圏 圏に る に

【首都圏市場：2006・2007年の供給調整もあって、供給能力は高水準、9万戸以上の供給能力が存在】

①分譲マンション着工戸数は2007年7月以降、大幅に減少するものの供給能力は高水準。

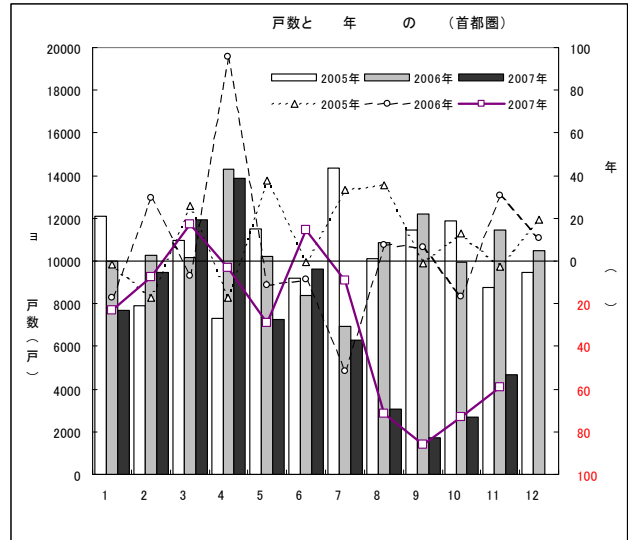
・首都圏における分譲マンションの着工戸数は2000～2006年までは11万戸を上回る状況が継続。2007年1～6月も5万9,856戸と高水準で推移していた。

2005年 : 124,991戸 前年比 9.4%増  
 2006年 : 125,271戸 前年比 0.2%増  
 2007年1～11月 : 78,320戸 前年同期比31.8%減  
 1～6月 : 59,856戸 前年同期比 5.5%減  
 7～11月 : 18,464戸 前年同期比64.1%減

・2008年年初の供給能力を推計すると、大規模物件・超高層物件が多いことに加え、2006・2007年と2年連続で供給の先送り(供給抑制)が行われたこともあって、9万戸以上存在し、8万戸程度の供給は可能である。

②大手・中堅デベロッパーの供給能力は高水準。

・また、当研究所で把握できた2008年以降の供給予定物件を単純集計すると、8万戸以上存在している。



【近畿圏市場：2007年6月までは分譲マンション着工戸数は高水準。3万戸程度の供給は可能】

①分譲マンションの着工戸数は2007年7月以降、大幅に減少するものの3万戸程度の供給能力は存在。

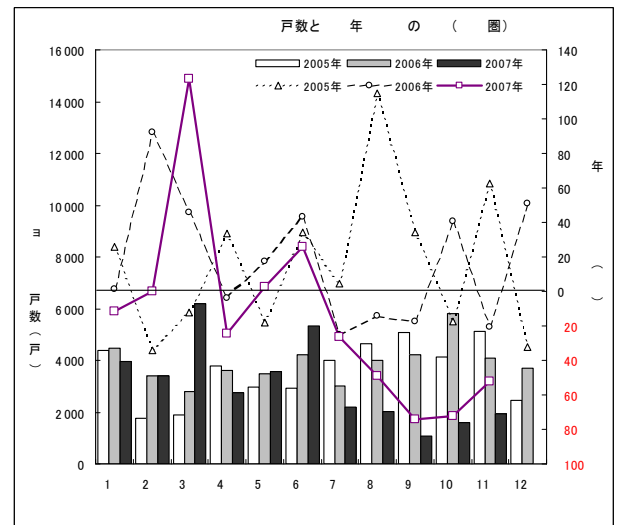
・近畿圏の分譲マンション着工戸数は、2005年は前年比12.0%増の4万3,201戸、2006年も同比8.2%増の4万6,722戸と4万戸を上回る高水準であった。2007年1～6月も前年同期比14.7%増の2万5,159戸と高水準。

2005年 : 43,201戸 前年比 12.0%増  
 2006年 : 46,722戸 前年比 8.2%増  
 2007年1～11月 : 34,018戸 前年同期比20.9%減  
 1～6月 : 25,159戸 前年同期比14.7%増  
 7～11月 : 8,859戸 前年同期比58.0%減

・2008年年初の供給能力を推計すると、2007年6月までの分譲マンションの着工戸数が高水準であったことから、3万戸程度は存在している。

②大手・中堅デベロッパーの供給能力は高水準。

・当研究所で把握できた2008年以降の供給予定物件を単純集計すると、3万戸以上存在している。



## 2. 2008年の新規供給戸数の予測

2008年の 戸数 首都圏 6 戸 圏 2 8 000戸と

首都圏・近畿圏ともに供給能力は高く、首都圏で6万戸以上、近畿圏でも3万戸程度の供給は可能である。

その一方で、市況を見極めながら慎重に供給を行う傾向は2008年も継続すると思われる。加えて、2007年12月末の分譲中戸数は首都圏で1万763戸、近畿圏で5,769戸に増加していることから、2008年1～3月は新規物件の供給よりも在庫販売への注力が行われると予測した。こうしたことを考慮して、2008年の新規供給戸数は首都圏で6万戸、近畿圏で2万8,000戸と予測した。

戸数の

【首都圏】

- ・2008年は都内23区で1万8,000戸と2007年実績を上回ると予測した。
- ・埼玉県、千葉県は、2007年末の在庫増の影響もあって、在庫販売に注力する可能性があることから、埼玉県は2007年実績並の8,500戸、千葉県では2007年実績を下回る9,500戸と予測した。

【近畿圏】

- ・大規模物件、超高層物件の供給が予定されている大阪市・南大阪で、2007年実績を上回ると判断した。
- ・また、神戸市は大幅減としたが、2007年に2006年比36.0%増の3,626戸に増加した反動もあって、減少すると予測した。

地域別供給戸数の推移と予測（首都圏）

（戸）

	2006年実績		2007年実績		2008年予測		前年比
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
都内23区	23,650	31.8%	16,563	27.1%	18,000	30.0%	1,400
東京都下	7,004	9.4%	7,728	12.7%	8,000	13.3%	300
神奈川県	20,456	27.5%	17,016	27.9%	16,000	26.7%	▲1,000
埼玉県	10,532	14.1%	8,527	14.0%	8,500	14.2%	0
千葉県	12,821	17.2%	11,187	18.3%	9,500	15.8%	▲1,700
首都圏計	74,463	100.0%	61,021	100.0%	60,000	100.0%	▲1,000

▲はマイナス、概数

地域別供給戸数の推移と予測（近畿圏）

戸

	2006年実績		2007年実績		2008年予測		前年比
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
大阪市	8,550	28.4%	6,986	23.1%	7,500	26.8%	500
阪神間	3,763	12.5%	2,951	9.8%	3,000	10.7%	0
神戸市	2,667	8.8%	3,626	12.0%	2,000	7.1%	▲1,600
北摂	4,282	14.2%	4,062	13.4%	3,800	13.6%	▲300
東大阪	2,610	8.7%	2,916	9.6%	2,700	9.6%	▲200
南大阪	1,910	6.3%	2,645	8.8%	3,000	10.7%	400
京都市	1,805	6.0%	2,539	8.4%	2,000	7.1%	▲500
外周地域	4,559	15.1%	4,494	14.9%	4,000	14.3%	▲500
近畿圏計	30,146	100.0%	30,219	100.0%	28,000	100.0%	▲2,200

▲はマイナス、概数

( ) 売 の

2007年、特に、下半期においては個人所得の伸び悩み、マンション価格の上昇、原油高騰によるガソリン・灯油・食料品など生活必需品価格の上昇等もあって、住宅購入マインドも減退したと思われる。

しかし、2008年春闘で賃上げ容認されるようになったこと等もあって、2008年春以降には個人所得も改善しはじめることに加え、灯油等の暖房費の減少等もあって、可処分所得や消費マインドも改善し、住宅購入マインドも回復しはじめると思われる。

また、供給者サイドでも購入マインドを喚起するよう、「市場で売れる価格」設定を行った物件の供給も行われると思われることから、2008年の販売状況は2007年実績を若干上回ると判断した。

首都圏

新規供給物件	年間平均初月販売率	72%	2007年(69.7%)を約2ポイント上回る
	年間累計販売率	86%	2007年(83.8%)を約2ポイント上回る
総販売戸数		61,300戸	2007年(58,431戸)を約2,800戸上回る

圏

新規供給物件	年間平均初月販売率	69%	2007年(68.0%)を約1ポイント上回る
	年間累計販売率	85%	2007年(83.8%)を約1ポイント上回る
総販売戸数		28,800戸	2007年(29,121戸)を約300戸下回る

マンション市場の推移と予測（首都圏）

年	物件				年 物件				戸数		
	売	売	( )	平均	売	売	平均	売			
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	84 148	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	61 021	51 155	83.8	69.7	8 173	7 276	89.0	69 194	58 431	84.4	10 763
2008年	60 000	51 700	86	72	10 763	9 600	89	70 763	61 300	87	9 500

売 年 売 年 平均 売

マンション市場の推移と予測（近畿圏）

年	物件				年 物件				戸数		
	売	売	( )	平均	売	売	平均	売			
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	30 146	26 012	86.3	72.9	3 854	3 317	86.1	34 000	29 329	86.3	4 671
2007年	30 219	25 325	83.8	68.0	4 671	3 796	81.3	34 890	29 121	83.5	5 769
2008年	28 000	23 900	85	69	5 769	4 900	85	33 769	28 800	85	5 000

売 年 売 年 平均 売