

(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**  
～ 2008年上半期の総括と下半期の見通し ～

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、7月25日発行の「C R I」8月号に掲載いたします。

# I. 2008年上半期市場の総括

## (1) 首都圏マンション市場

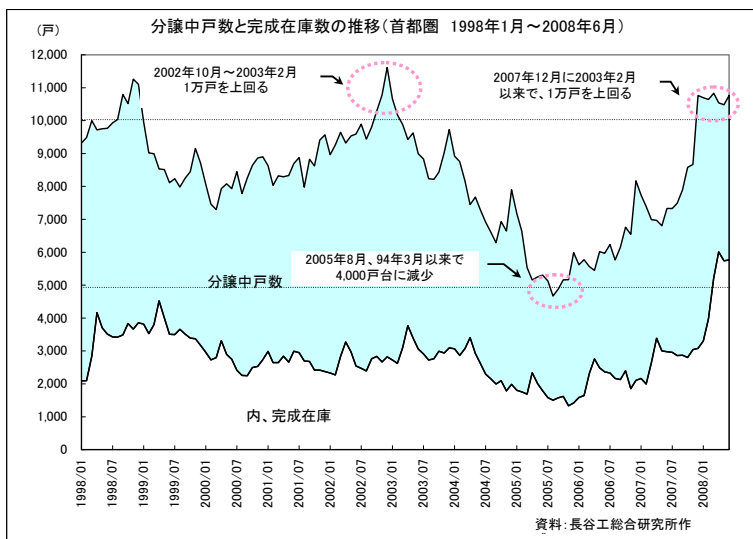
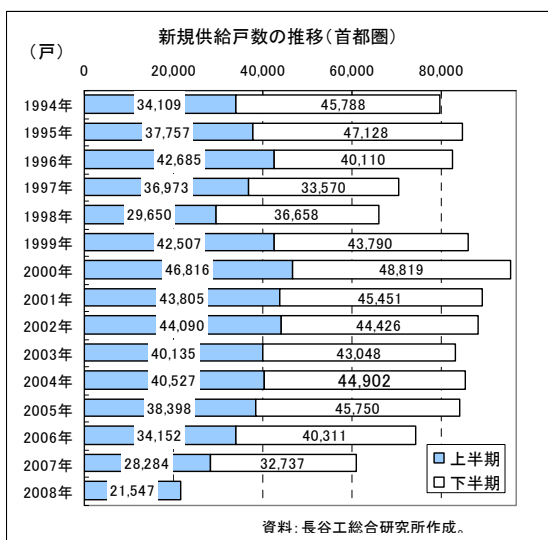
新規供給戸数	1,015件	21,547戸	前年同期比23.8%減。2年連続で2万戸台にとどまる
総販売戸数		21,550戸	前年同期比26.0%の減少
新規物件の平均初月販売率	63.9%		前年同期(75.2%)より11.3ポイントダウン
新規物件の累計販売率	75.5%		前年同期(84.4%)より8.9ポイントダウン
6月末分譲中戸数		10,760戸	2007年末(10,763戸)並みで推移
6月末完成在庫		5,765戸	2007年末(3,076戸)より2,689戸の増加

### 1. 新規供給戸数は、1,015件 2万1,547戸。2年連続で、2万戸台の供給にとどまる。

- 2008年上半期の新規供給戸数は、1,015件2万1,547戸、前年同期比23.8%減と大幅な減少となった。大量供給のはじまった1994年以降では最少戸数となった。
- 2008年上半期に第1期発売を行った物件は270件と前年同期(375件)を大きく下回ったことに加え、1回当りの供給戸数も21.2戸/件と1994年以降では最少であった2007年(26.5戸/件)をさらに下回った。新規プロジェクトの発売を先送りし、発売する戸数も絞り込む傾向がさらに強まったといえる。

### 2. 初月販売率は63.9%に低下、分譲中戸数は7ヵ月連続で1万戸を上回る。

- 2008年上半期の平均初月販売率は63.9%と前年同期(75.2%)を11.3ポイント下回り、60%台に低下した。
- 6月末の分譲中戸数は1万760戸となった。分譲中戸数は2007年12月に1万763戸と1万戸を上回って以来、7ヵ月連続で1万戸を上回っている。また、完成在庫も5,765戸と2007年12月末(3,076戸)より2,689戸の増加となっている。



### 3. 分譲単価・価格の上昇が継続するも、価格の見直しが行われはじめる。

- 首都圏全体の分譲単価は、649千円/㎡と前年比5.7%上昇し、平均価格も4,819万円と同比3.8%上昇した。その一方で、分譲単価が低下したエリアもみられ、千葉県では434千円/㎡と前年比3.1%の低下、その他にも、都内23区の渋谷区・文京区・中野区、横浜市中区・旭区・栄区・鶴見区では前年比5%以上の低下となっている。
- 立地条件・商品企画の違い等もあって、単純に比較できないものの、価格の見直しが行われはじめたといえる。

#### 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(㎡)		
	2007年実績	2008年上半期	増減率%	2007年実績	2008年上半期	増減率%	2007年実績	2008年上半期	増減率%
都内23区	6,120	6,209	1.5%	856	880	2.8%	71.45	70.55	▲1.3%
山手エリア	7,758	8,542	10.1%	1,104	1,198	8.5%	70.30	71.32	1.5%
下町エリア	4,981	4,921	▲1.2%	689	702	1.9%	72.25	70.12	▲2.9%
都下	4,263	4,460	4.6%	560	592	5.7%	76.11	75.38	▲1.0%
神奈川県	4,500	4,589	2.0%	593	608	2.5%	75.91	75.49	▲0.6%
横浜市	4,565	4,897	7.3%	602	646	7.3%	75.81	75.79	▲0.0%
川崎市	4,887	4,705	▲3.7%	640	623	▲2.7%	76.39	75.49	▲1.2%
その他	3,885	3,918	0.8%	515	522	1.4%	75.44	75.00	▲0.6%
埼玉県	3,684	3,688	0.1%	496	492	▲0.8%	74.32	74.97	0.9%
さいたま市	4,351	4,191	▲3.7%	577	547	▲5.2%	75.37	76.61	1.6%
その他	3,399	3,476	2.3%	460	468	1.7%	73.87	74.28	0.6%
千葉県	3,672	3,422	▲6.8%	448	434	▲3.1%	81.94	78.89	▲3.7%
千葉市	3,385	3,215	▲5.0%	419	406	▲3.1%	80.88	79.10	▲2.2%
その他	3,756	3,497	▲6.9%	457	444	▲2.8%	82.25	78.82	▲4.2%
首都圏全体	4,644	4,819	3.8%	614	649	5.7%	75.61	74.30	▲1.7%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2008年上半期の2007年実績に対する増減率 ▲はマイナス

※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

## (2) 近畿圏マンション市場

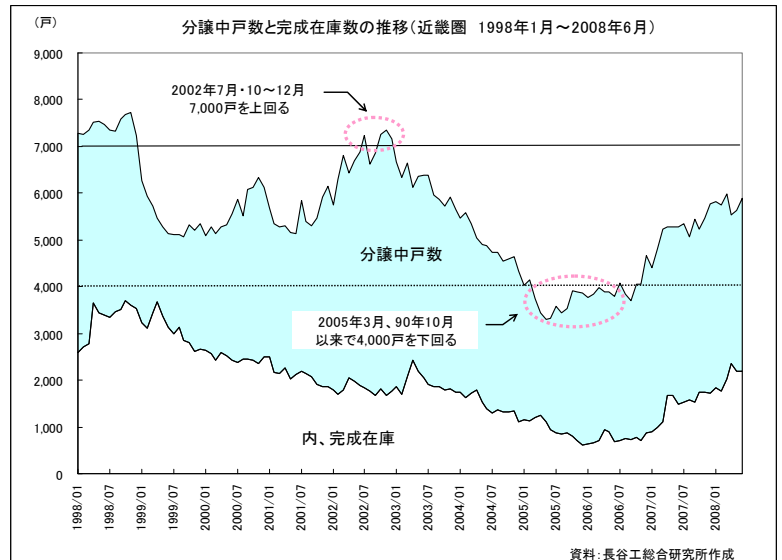
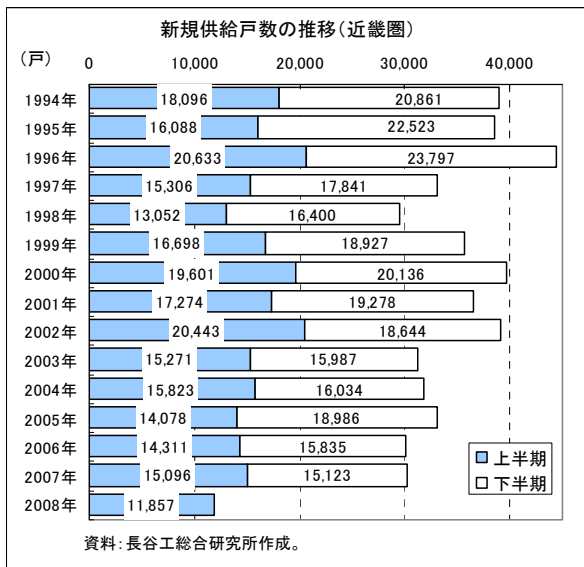
新規供給戸数	498件	11,857戸	前年同期比21.5%の減少。1994年以降では最少戸数
総販売戸数		11,739戸	前年同期比19.0%の減少
新規物件の平均初月販売率	60.8%		前年同期(67.5%)より6.7ポイントダウン
新規物件の年間累計販売率	72.6%		前年同期(78.3%)より5.7ポイントダウン
6月末分譲中戸数	5,887戸		2007年末(5,769戸)より118戸の増加
6月末完成在庫	2,189戸		2007年末(1,726戸)より463戸の増加

### 1. 新規供給戸数は498件 1万1,857戸。前年同期比21.5%減と大幅に減少。

- 近畿圏ではこれまで安定的に供給が行われてきたが、2008年上半期は498件1万1,857戸、前年同期比21.5%減と、大量供給の始まった1994年以降では最少戸数となった。
- 2008年上半期の1回当たりの供給戸数は23.8戸/件と前年(29.0戸/件)を大きく下回り、小規模化傾向が強まった。加えて、上半期に第1期発売を行った物件も143件(前年同期177件)と、1996年以降では最少となった。首都圏同様、新規プロジェクトの供給を先送りし、1回当たりの供給戸数も絞り込む傾向が強まっている。

### 2. 初月販売率は60.8%に低下。分譲中戸数も5,000戸を上回る状況が継続。

- 2008年上半期の平均初月販売率は60.8%と60%台に低下した。月別に初月販売率をみると、1月(57.6%)、3月(59.2%)、5月(56.3%)は50%台であり、販売状況は厳しい状況となっている。
- 新規物件の販売が低調なことから、6月末の分譲中戸数は5,887戸と5,000戸を上回っている。また、完成在庫も3月末に2,021戸と2003年6月以来で2,000戸を上回ったが、6月末も2,189戸と2,000戸を上回っている。



### 3. 分譲単価・価格は上昇するものの、地域・物件による二極化傾向は継続。

- 近畿圏全体の分譲単価は479千円/㎡と前年比1.9%上昇し、平均価格も3,576万円と同比2.8%上昇した。分譲単価をみると、阪神間で同比8.1%アップ、南大阪で同比7.9%アップとなったが、阪神間では、西宮市での供給増(前年同期125戸⇒377戸)、南大阪は堺市での高分譲単価物件の供給増の影響が大きい。
- 近畿圏では地域・物件によって二極化する傾向がみられたが、2008年上半期も地域・物件によって二極化する傾向が継続している。

#### 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(㎡)		
		2007年実績	2008年上半期	増減率%	2007年実績	2008年上半期	増減率%	2007年実績	2008年上半期	増減率%
主要地域	大阪市	3,560	3,798	6.7%	539	553	2.6%	66.04	68.67	4.0%
	阪神間	3,700	3,961	7.1%	468	506	8.1%	79.04	78.22	▲1.0%
	神戸市	3,654	3,915	7.1%	500	506	1.2%	73.08	77.31	5.8%
	北摂	4,073	3,928	▲3.6%	512	499	▲2.5%	79.52	78.74	▲1.0%
	東大阪	2,998	3,156	5.3%	395	414	4.8%	75.91	76.21	0.4%
	南大阪	3,072	3,140	2.2%	394	425	7.9%	77.97	73.92	▲5.2%
	京都市	3,595	3,610	0.4%	548	549	0.2%	65.57	65.78	0.3%
	小計	3,009	3,070	2.0%	378	391	3.4%	79.64	78.58	▲1.3%
外周地域	兵庫県	2,810	2,971	5.7%	349	369	5.7%	80.53	80.58	0.1%
	京都府	3,278	3,095	▲5.6%	383	367	▲4.2%	85.59	84.33	▲1.5%
	滋賀県	3,050	3,180	4.3%	389	400	2.8%	78.46	79.48	1.3%
	奈良県	2,946	3,038	3.1%	379	426	12.4%	77.75	71.36	▲8.2%
	和歌山県	2,920	-	-	380	-	-	76.77	-	-
	近畿圏全体	3,478	3,576	2.8%	470	479	1.9%	73.94	74.66	1.0%

資料:長谷工総合研究所作成。増減率は2008年上半期の2007年実績に対する増減率 ▲はマイナス

## II. 2008年下半期市場の見通し(年初予測の見直し)

2008年上半期の首都圏・近畿圏マンション市場は、新規供給戸数が大幅に減少し、需要者の買い控え傾向も継続する等、需給ともに低調であったが、2008年下半期も、上半期同様低調に推移すると判断し、年初予測を見直した。

### ①首都圏市場

新規供給戸数	48,000戸(年初予測60,000戸)	1993年(44,270戸)以来で、5万戸を下回る
総販売戸数	49,100戸(年初予測61,300戸)	前年(58,431戸)を約9,300戸下回る
新規物件の初月・年間累計販売率		65%(72%)・82%(86%) ( )内は年初予測
年末分譲中戸数	9,500戸	新規供給戸数の大幅減もあって、年初予測通り

### ②近畿圏市場

新規供給戸数	24,000戸(年初予測28,000戸)	1998年(29,452戸)以来で2万戸台に減少
総販売戸数	24,200戸(年初予測28,800戸)	前年(29,121戸)を約4,900戸下回る
新規物件の初月・年間累計販売率		62%(69%)・80%(85%) ( )内は年初予測
年末分譲中戸数	5,500戸	年初予測(5,000戸)から約500戸の上方修正

#### (1) 新規供給戸数に対する考え方 ～ 供給能力は高水準であるものの、供給を絞り込む傾向が継続する ～

- 供給能力を考えると、2008年年間で年初予測通りの首都圏で6万戸、近畿圏で2万8,000戸程度の供給は可能である。大幅供給減となった2008年上半期は、買い控え傾向の継続、価格の見直しが困難な継続分譲物件が多いこと等から、在庫削減のペースも遅く、価格を見直した物件を積極的に供給できない状況であった。
- 下半期も上半期同様、基調としては供給を絞り込む傾向が継続するが、秋以降、徐々に「価格の見直し」等を行った物件の供給も行われはじめると思われる。その結果、下半期の供給戸数は、首都圏で2万7,000戸(上半期2万1,547戸)、近畿圏で1万3,000戸(上半期1万1,857戸)程度と上半期を上回ると判断した。
- 2008年年間では首都圏で4万8,000戸、近畿圏で2万4,000戸程度と年初予測をそれぞれ下方修正した。首都圏では1993年(4万4,270戸)以来の4万戸台、近畿圏も1998年(2万9,452戸)以来の2万戸台になるとと思われる。

#### (2) 販売状況に対する考え方 ～ 需要者の購入意欲の喚起が重要 ～

- 2007年下半期以降、マンション価格の上昇、日用品・食料品価格の上昇等もあって、需要者の「買い控え」傾向が継続している。下半期も「買い控え」が継続し、基調としては厳しい販売状況が続くと思われる。
- その一方で、団塊ジュニア世代・団塊ジュニアネクスト世代を中心に潜在需要は依然として旺盛であることに変化はない。加えて、2007年下半期以降の買い控えによって、購入を先送りした層も潜在需要として蓄積されていることも間違いない。下半期以降、需要者の購入能力にみあった「価格見直し」物件の供給が増加すること等をきっかけに、たまっている潜在需要が顕在化する可能性はある。

※団塊ジュニア世代(1970～1974年生まれ)、団塊ジュニアネクスト世代(1975～1979年生まれ)

#### 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	
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年年初予測	60,000	51,700	86%	(72)	10,763	9,600	89%	70,763	61,300	87%	9,500
上半期実績	21,547	16,266	75.5%	(63.9)	10,763	5,284	49.1%	32,310	21,550	66.7%	10,760
2008年見直し予測	48,000	39,500	82%	(65)	10,763	9,600	89%	58,763	49,100	84%	9,500

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	
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年年初	28,000	23,900	85%	(69)	5,769	4,900	85%	33,769	28,800	85%	5,000
上半期実績	11,857	8,613	72.6%	(60.8)	5,769	3,126	54.2%	17,626	11,739	66.6%	5,887
2008年見直し予測	24,000	19,300	80%	(62)	5,769	4,900	85%	29,769	24,200	81%	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