

首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向

～ 2009年上半期の総括と下半期以降の見通し ～

CONTENTS

I. 2009年上半期 マンション市場の総括	・・・・・・・・	P. 1
II. 2009年上半期 首都圏市場の総括	・・・・・・・・	P. 2
III. 2009年上半期 近畿圏市場の総括	・・・・・・・・	P. 12
IV. 2009年下半期 マンション市場の見通し	・・・・・・・・	P. 21

2009年8月27日

(株)長谷工総合研究所

東京都港区赤坂1-5-11 新虎ノ門ビル5F
TEL03-3586-5801 FAX03-3586-5812

2009年上半期 マンション市場の総括

- ・2009年上半期の新規供給戸数は、首都圏で前年同期比26.0%減の1万5,888戸、近畿圏で同比14.3%減の1万157戸と共に大幅な減少となった。2009年上半期はデベロッパーの“出せない・出さない”状況が予想以上に強まり、新規供給戸数は予想以上の大幅減となった。
- ・その一方で、在庫物件は価格調整が本格化したことから、在庫削減が順調に推移し、特に、首都圏で在庫削減が急速に進んでいる。6月末の分譲中戸数は首都圏で7,928戸(前年末より4,499戸減)、近畿圏でも5,836戸(同508戸減)に減少した。
- ・供給商品を見ると、平均価格は首都圏全体で4,481万円(前年比6.2%低下)、近畿圏全体は3,513万円(同比0.03%低下)となった。首都圏では2002年以降、平均価格が前年実績を上回っていたが、ようやく前年実績を下回った。在庫物件で本格化した価格調整が、新規物件でもようやく本格化し始めたといえる。

●2009年上半期 マンション市場の総括

	首都圏			近畿圏		
	2009年上半期	前年同期比	08年同期	2009年上半期	前年同期比	08年同期
新規供給戸数	889件 15,888戸	▲26.0%	21,482戸	470件 10,157戸	▲14.3%	11,857戸
総販売戸数	20,387戸	▲5.2%	21,498戸	10,665戸	▲9.1%	11,739戸
平均初月販売率	68.6%	4.7	63.9%	58.0%	▲2.8	60.8%
累計販売率	78.7%	3.2	75.5%	70.3%	▲2.3	72.6%
分譲中戸数	7,928戸	▲26.2%	10,747戸	5,836戸	▲0.9%	5,887戸
完成在庫	5,125戸	▲11.1%	5,765戸	3,279戸	49.8%	2,189戸
長谷工施工物件	105件 3,344戸	▲33.5%	5,031戸	78件 1,494戸	▲38.6%	2,432戸
シェア	21.0%	▲2.4	23.4%	14.7%	▲5.8	20.5%

●2009年上半期 供給商品内容

	首都圏			近畿圏		
	2009年上半期	2008年実績	2008年比	2009年上半期	2008年実績	2008年比
平均価格	4,481万円	4,775万円	6.2%の低下	3,513万円	3,514万円	0.03%の低下
平均面積	70.99㎡	73.48㎡	3.4%の縮小	74.86㎡	73.82㎡	1.4%の拡大
平均㎡単価 (坪単価)	631千円/㎡ (2,087千円/坪)	650千円/㎡ (2,148千円/坪)	2.9%の低下	469千円/㎡ (1,552千円/坪)	476千円/㎡ (1,574千円/坪)	1.5%の低下

※首都圏における基礎データに修正・変更がありましたので、CRI 8月号特集レポートの数字と異なります。

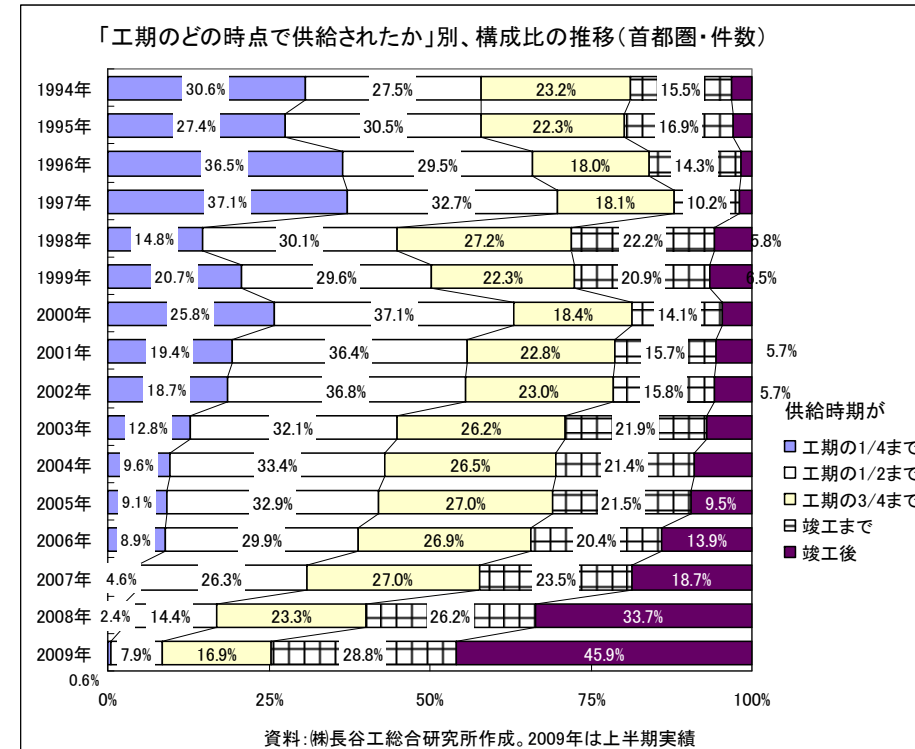
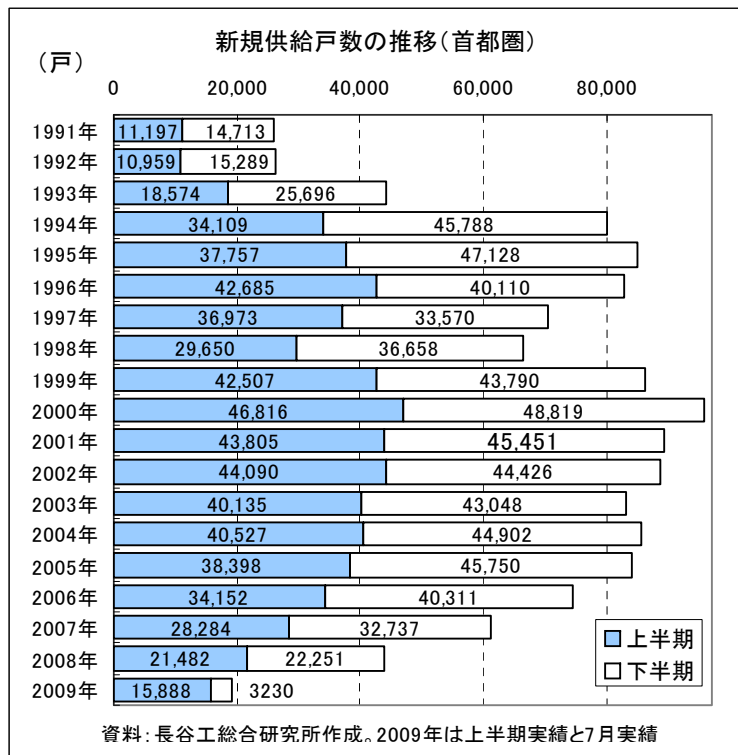
Ⅱ-1. 新規供給戸数は1万5,888戸。1万戸台に減少するのは1993年以来。

①新規供給戸数は大幅減。2年連続で前年同期比20%以上の減少

- ・ 2009年上半期の新規供給戸数は889件1万5,888戸、前年同期比26.0%減。2年連続での20%以上の減少となった。また、上半期の新規供給戸数が1万戸台に減少するのは、1993年(1万8,574戸)以来である。

②竣工後に販売を行う物件が急増

- ・ 竣工後、販売物件が急増。2009年上半期の新規供給物件898件のうち408件(構成比45.9%)が竣工後に販売を行っている。竣工後に販売する物件は、2003年以降増加傾向にあるが、2008年に33.7%に急増。2009年上半期にはさらに構成比が高まっている。

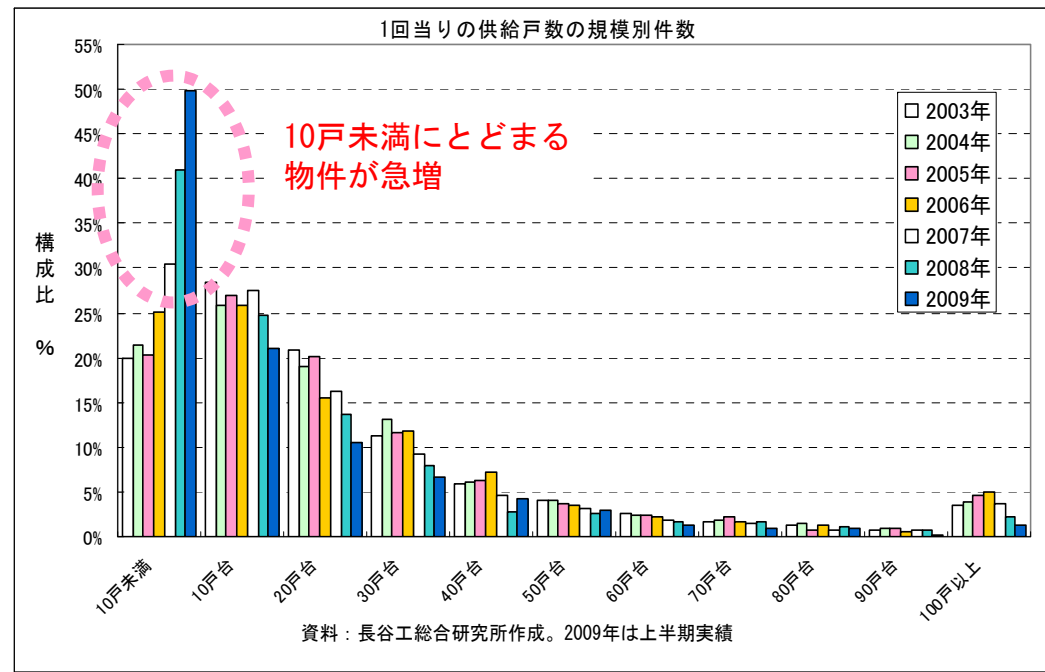
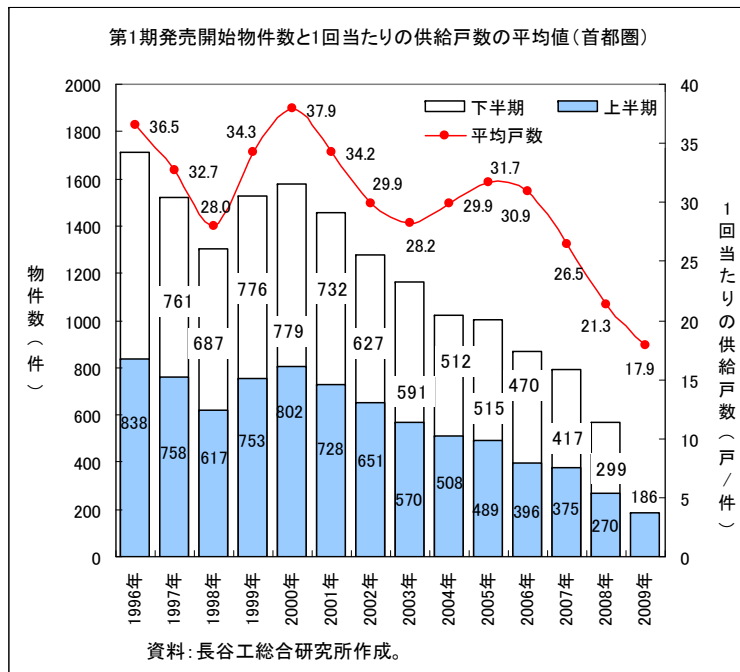


③新規プロジェクトの供給も低調。継続分譲物件が供給の中心

- ・2009年上半期に第1期の発売を行った物件は186件に減少した。第1期発売物件数の推移をみると、2000年をピークに減少傾向が継続。各年の上半期の実績をみても、2000年上半期の802件から2009年は186件にまで減少している。

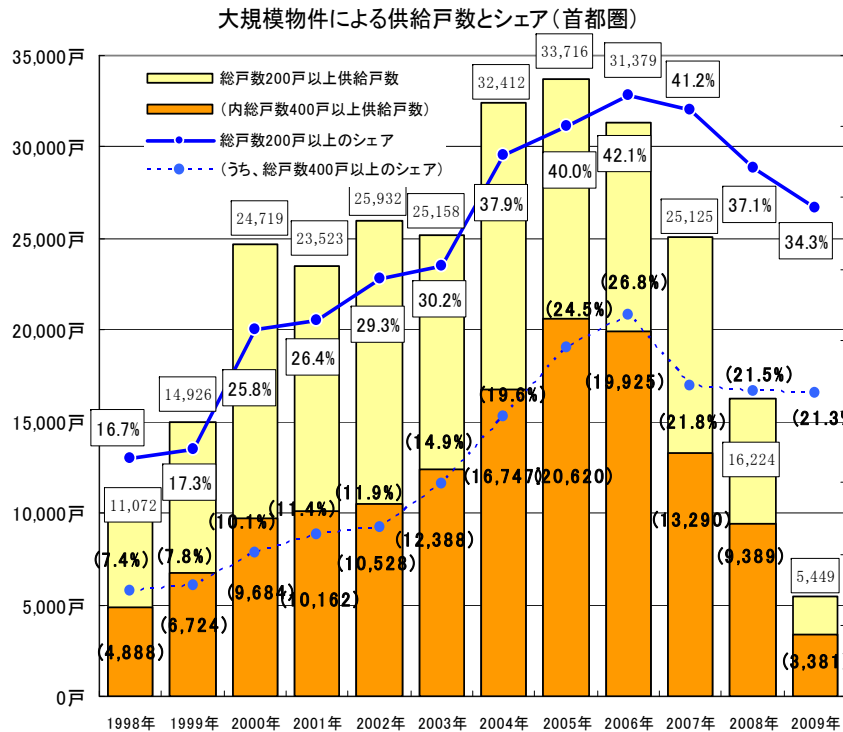
④小分け分譲物件が増加。1回当たりの供給戸数の小規模化傾向がさらに強まる

- ・また、1回当たりの供給戸数の小規模化傾向がさらに強まった。2009年上半期の1回当たりの供給戸数の平均値は、17.9戸/件、初めて10戸台にまで縮小した。
さらに、1回当たりの供給規模別件数をみても、10戸未満の供給にとどまった物件が444件、構成比は49.8%。
件数、構成比共に前年同期(387件 構成比38.3%)を大きく上回っている。

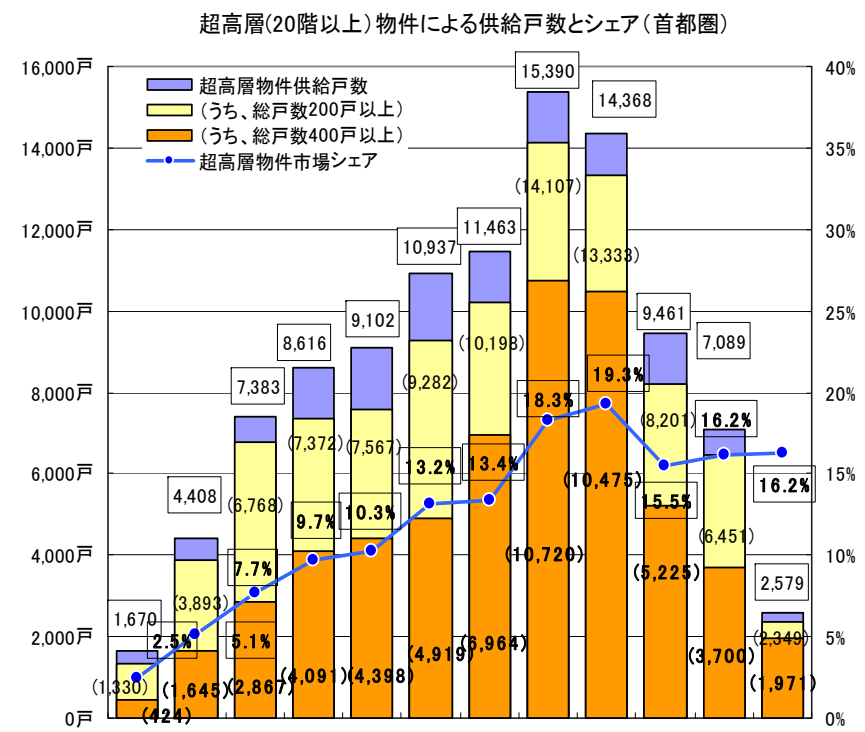


⑤大規模物件、超高層物件の供給も低調

- ・総戸数200戸以上の大規模物件の供給も低調。新規供給戸数は5,449戸と前年同期(8,266戸)比34.1%減と大幅減。首都圏全体の供給戸数が大幅に減少したことから、供給戸数全体に占める割合は34.3%と30%を上回ったものの低調な供給にとどまっている。
- ・また、20階建以上の超高層物件の供給戸数は2,579戸と前年同期(3,293戸)比21.7%減となった。首都圏全体の供給戸数が減少したことから、供給戸数全体に占める割合は16.2%と前年(16.2%)と同一となったが、新規供給戸数としては大幅減となっている。



資料:長谷工総合研究所作成。2009年は上半期実績



資料:長谷工総合研究所作成。2009年は上半期実績

Ⅱ-2. 新規供給物件の販売は厳しい状況が継続。ただし、在庫物件の販売は好調。

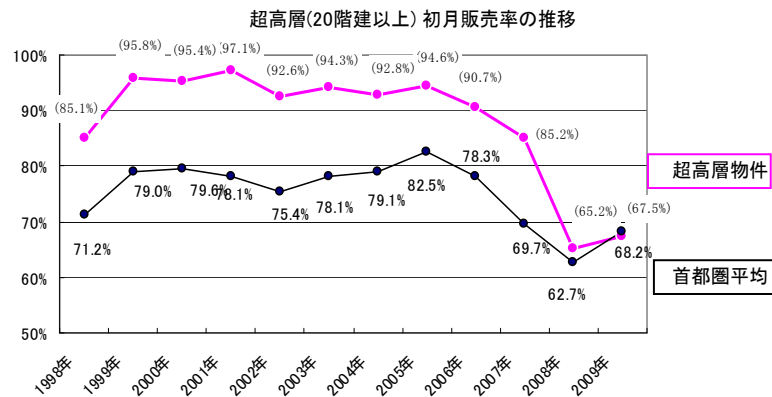
①初月販売率は68.6%。前年同期(63.9%)、前年(62.7%)を上回る。

- ・2009年上半期の初月販売率は68.6%と前年同期(63.9%)を4.7ポイント、前年(62.7%)を5.9ポイント上回る。総戸数規模別の初月販売率をみても、前年を上回っているものの、新規供給戸数が大幅に減少したことを考えると、本格的な回復とはいえない状況である。

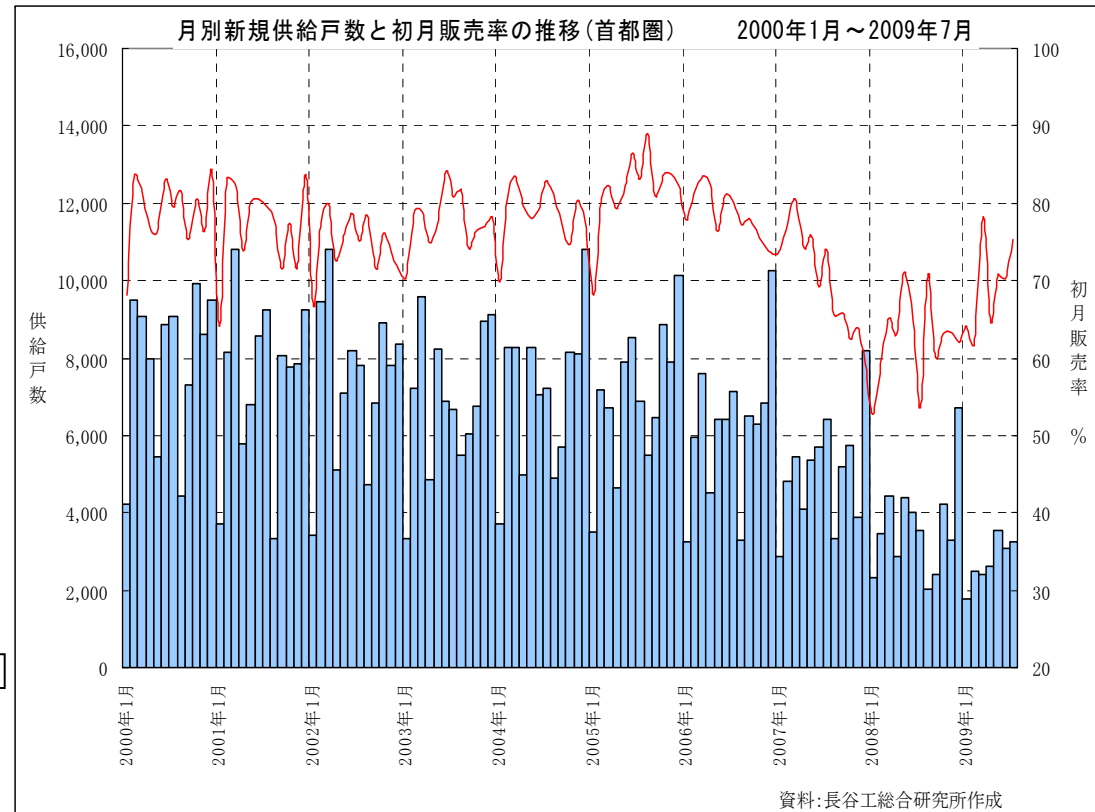
総戸数規模別供給・初月販売状況(首都圏)

	2007年		2008年		2009年上半期	
	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	3,540	52.7%	2,414	52.4%	762	68.4%
30～50戸未満	8,553	60.2%	6,352	56.4%	2,234	64.3%
50～100戸未満	14,017	63.7%	10,713	61.6%	4,627	66.6%
100～200戸未満	9,786	71.3%	8,030	61.6%	2,816	69.0%
200～400戸未満	11,835	71.3%	6,835	66.7%	2,068	73.1%
400戸以上	13,290	84.2%	9,389	68.8%	3,381	71.2%
総数	61,021	69.7%	43,733	62.7%	15,888	68.6%

資料:長谷工総合研究所作成



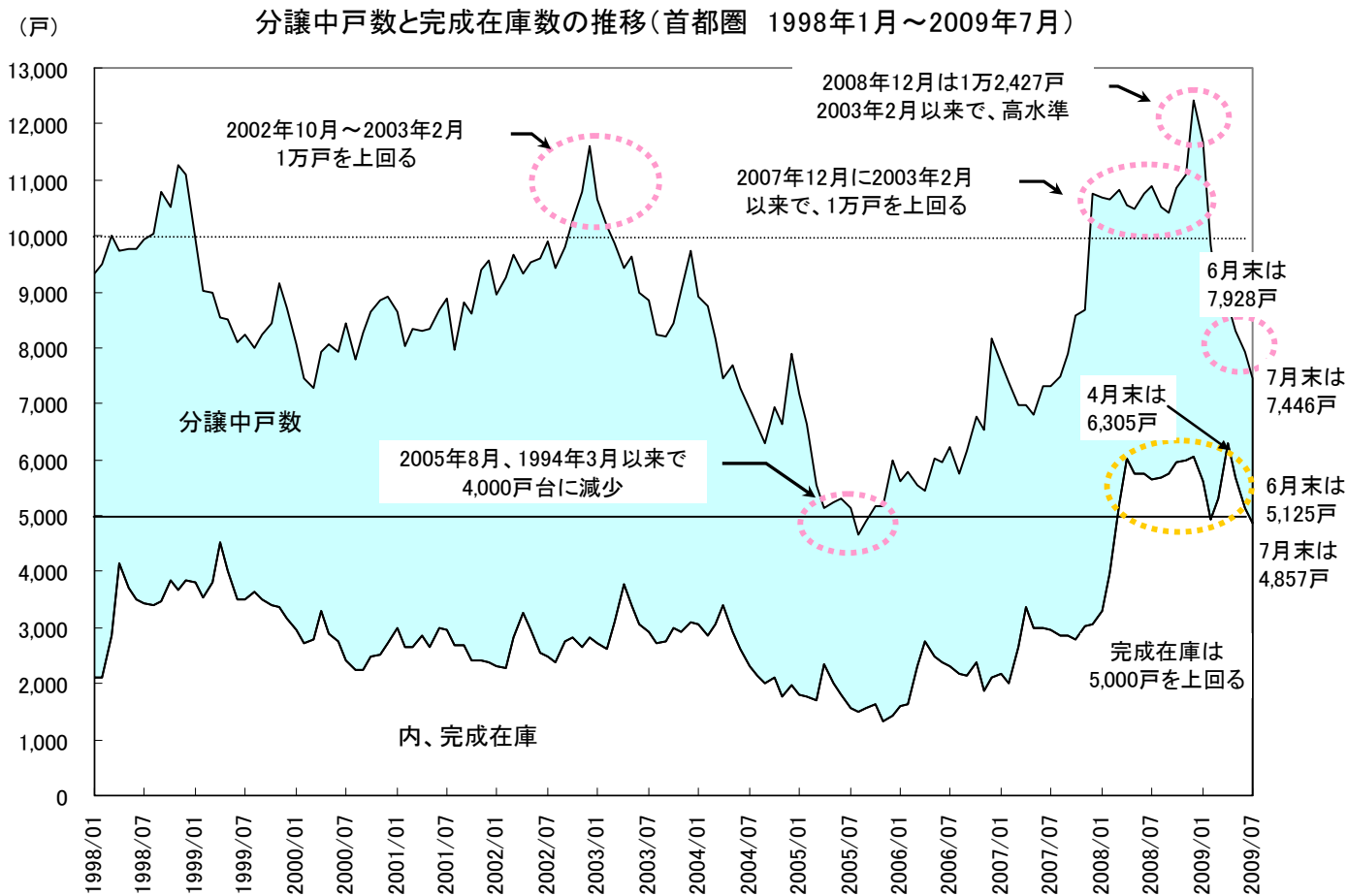
資料:長谷工総合研究所作成。2009年は上半期実績



資料:長谷工総合研究所作成

②在庫削減が急速に進み、6月末の分譲中戸数は7,928戸にまで減少。

- ・2008年からの繰越物件(在庫)の販売が好調。1～6月における在庫物件の販売戸数は7,889戸と前年同期(5,284戸)、前々年同期(5,260戸)を大きく上回った。
- ・その結果、6月末の分譲中戸数は7,928戸と2008年12月末(1万2,427戸)から約4,500戸減少した(7月末は7,446戸)。



分譲中戸数が大幅減

完成在庫は依然、高水準

資料:長谷工総合研究所作成

Ⅱ-3. 各地域ともに大幅に減少。

①都内23区山手エリアは唯一、前年同期を上回る。

- ・ 都内23区は6,835戸(前年同期比4.7%減)、都下は1,443戸(同30.0%減)、神奈川県は3,997戸(同34.9%減)、埼玉県は1,655戸(同39.5%減)、千葉県は1,958戸(同42.0%減)に減少した。
- ・ 都内23区山手エリアは唯一、前年同期を上回った。ただし、中央区で「ザ・晴海レジデンス1期1・2・3次」(369戸)の供給が行われたことから、557戸(前年同期155戸)に増加した影響が大きい。山手エリアでも港区では283戸と前年同期(495戸)を下回るなど、供給減となった地域も多い。

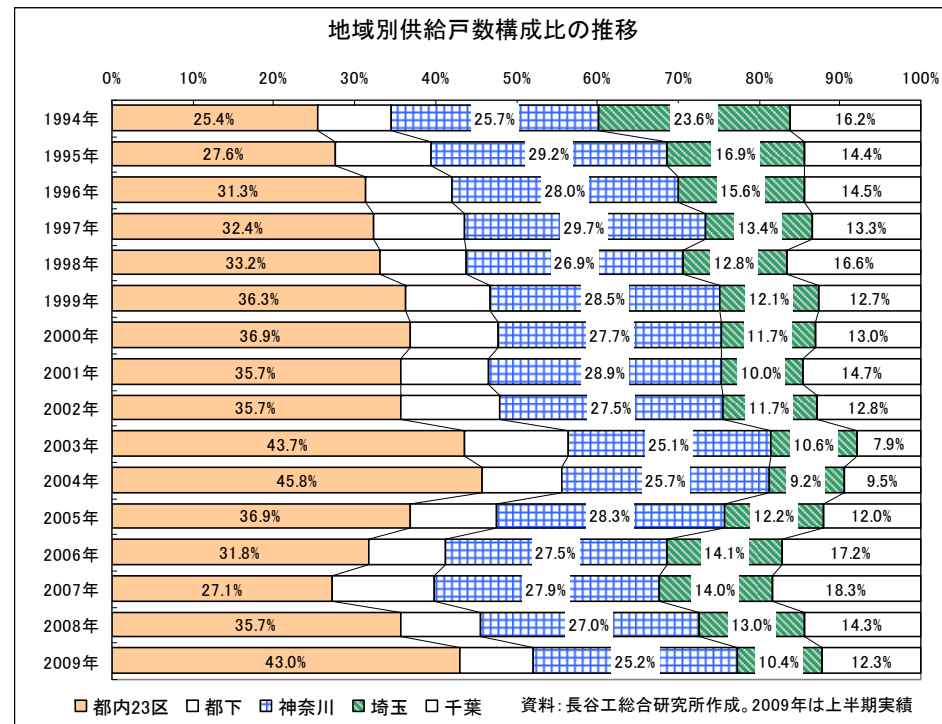
地域別供給状況(首都圏)

	2007年		2008年		2009年	対前年比 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	8,182	16,563	7,169	15,602	6,835	▲4.7%
山手エリア	3,504	6,790	2,550	5,426	2,843	11.5%
下町エリア	4,678	9,773	4,619	10,176	3,992	▲13.6%
都下	3,214	7,728	2,060	4,355	1,443	▲30.0%
神奈川県	8,670	17,016	6,142	11,824	3,997	▲34.9%
横浜市	3,172	6,977	2,378	4,500	1,323	▲44.4%
川崎市	3,914	5,713	2,256	4,043	1,539	▲31.8%
その他	1,584	4,326	1,508	3,281	1,135	▲24.7%
埼玉県	3,579	8,527	2,735	5,688	1,655	▲39.5%
さいたま市	1,023	2,550	811	2,041	609	▲24.9%
その他	2,556	5,977	1,924	3,647	1,046	▲45.6%
千葉県	4,639	11,187	3,376	6,264	1,958	▲42.0%
千葉市	855	2,529	893	1,722	623	▲30.2%
その他	3,784	8,658	2,483	4,542	1,335	▲46.2%
首都圏全体	28,284	61,021	21,482	43,733	15,888	▲26.0%

資料:長谷工総合研究所作成

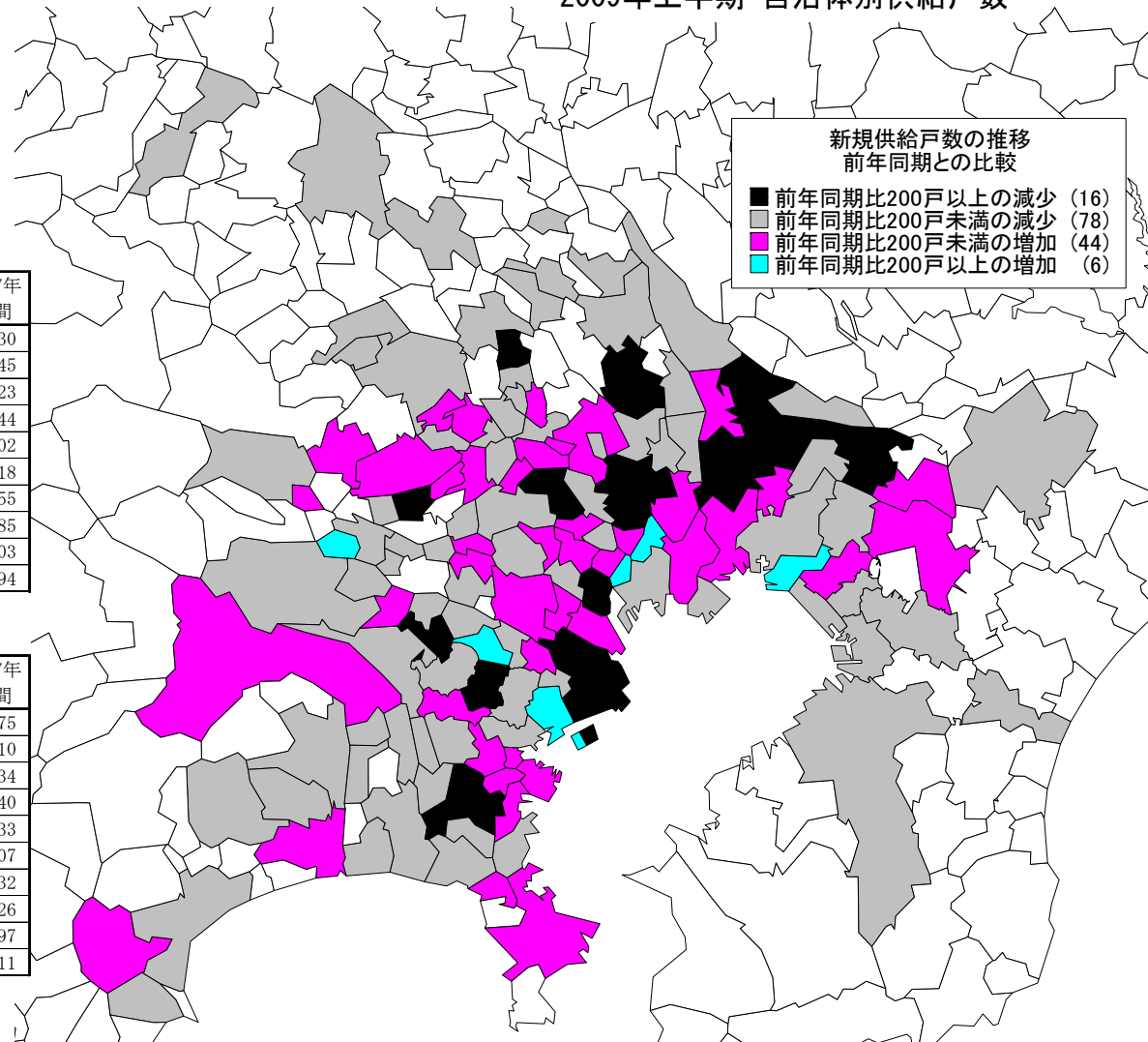
▲はマイナス

地域別供給戸数構成比の推移



- ・ 都内23区山手エリアでは、中央区は557戸(前年同期155戸)に増加したが、港区は283戸(同495戸)に減少。下町エリアでは大田区で268戸(同594戸)、荒川区で163戸(475戸)と前年同期比300戸以上の減少となった。
- ・ 神奈川県では横浜市戸塚区で21戸(同419戸)、港南区で54戸(同433戸)、都筑区で80戸(同306戸)、川崎市川崎区で177戸(同608戸)、麻生区で176戸(同536戸)、座間市で15戸(同174戸)に減少している。
- ・ 埼玉県ではさいたま市北区で126戸(同446戸)、越谷市で0戸(同264戸)、春日部市で17戸(同146戸)に減少している。
- ・ 千葉県では千葉市美浜区で132戸(同284戸)、印西市で5戸(同353戸)、柏市で112戸(同530戸)に減少している。

2009年上半期 自治体別供給戸数



新規供給戸数の推移
前年同期との比較

- 前年同期比200戸以上の減少 (16)
- 前年同期比200戸未満の減少 (78)
- 前年同期比200戸未満の増加 (44)
- 前年同期比200戸以上の増加 (6)

■ 2009年上半期 供給戸数が減少した上位10の自治体

自治体	2009年 上半期	対前年同期 比減少数	2008年		2007年
			上半期	年間	年間
1 川崎市川崎区	177	▲431	608	1,064	330
2 柏市	112	▲418	530	787	1,545
3 横浜市戸塚区	21	▲398	419	525	823
4 横浜市港南区	54	▲379	433	608	244
5 川崎市麻生区	176	▲360	536	719	402
6 印西市	5	▲348	353	409	818
7 大田区	268	▲326	594	1,098	755
8 さいたま市北区	126	▲320	446	704	185
9 荒川区	163	▲312	475	854	603
10 板橋区	267	▲291	558	1,005	1,094

資料：長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

■ 2009年上半期 供給戸数が増加した上位10の自治体

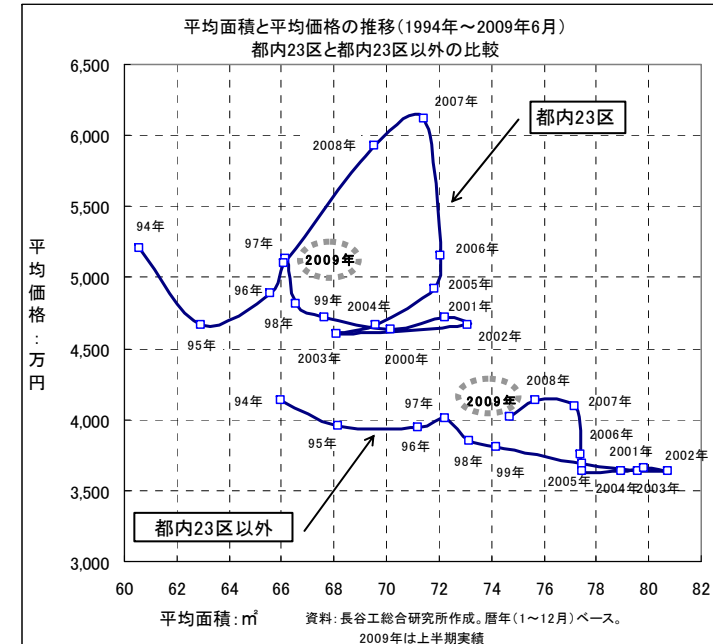
自治体	2009年 上半期	対前年同期 比増加数	2008年		2007年
			上半期	年間	年間
1 中央区	557	402	155	223	575
2 習志野市	290	283	7	7	310
3 墨田区	419	234	185	421	334
4 横浜市鶴見区	355	218	137	492	440
5 昭島市	212	212			33
6 川崎市宮前区	409	210	199	445	707
7 さいたま市浦和区	209	191	18	78	232
8 流山市	303	179	124	237	426
9 川崎市中原区	410	178	232	340	1,397
10 府中市	247	162	85	343	611

資料：長谷工総合研究所作成。

Ⅱ-4. 平均価格はようやく前年実績を下回る

①新規物件でも価格調整が本格化。

- ・首都圏全体の分譲㎡単価は631千円/㎡と前年比2.9%ダウン、平均価格も同比6.2%ダウンの4,481万円となった。平均価格は2002年以降、上昇傾向が継続し、前年実績を上回ってきたが、2009年上半期はようやく前年を下回った。
- ・都内23区と都内23区以外の地域の供給商品内容を見ると、共に平均面積の縮小もあって平均価格が低下。都内23区は5,095万円、都内23区以外の地域では4,017万円に低下。2009年にはいって、在庫物件の価格調整が急速に進んだが、新規物件についても価格調整が本格化し始めた



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(㎡)			
	2007年 実績	2008年 実績	2009年 実績	増減率 %	2007年 実績	2008年 実績	2009年 実績	増減率 %	2007年 実績	2008年 実績	2009年 実績	増減率 %
都内23区	6,120	5,932	5,095	▲14.1%	856	853	771	▲9.6%	71.45	69.54	66.11	▲4.9%
山手エリア	7,758	7,843	5,898	▲24.8%	1,104	1,117	901	▲19.3%	70.30	70.20	65.48	▲6.7%
下町エリア	4,981	4,914	4,521	▲8.0%	689	710	679	▲4.4%	72.25	69.19	66.56	▲3.8%
都下	4,263	4,668	4,392	▲5.9%	560	619	588	▲5.0%	76.11	75.44	74.66	▲1.0%
神奈川県	4,500	4,473	4,298	▲3.9%	593	602	587	▲2.5%	75.91	74.27	73.25	▲1.4%
横浜市	4,565	4,661	4,314	▲7.4%	602	639	602	▲5.8%	75.81	72.93	71.62	▲1.8%
川崎市	4,887	4,729	4,785	▲1.2%	640	624	648	▲3.8%	76.39	75.72	73.85	▲2.5%
その他	3,885	3,898	3,618	▲7.2%	515	524	487	▲7.1%	75.44	74.34	74.32	▲0.0%
埼玉県	3,684	3,614	3,520	▲2.6%	496	477	486	▲1.9%	74.32	75.77	72.44	▲4.4%
さいたま市	4,351	3,861	3,913	▲1.3%	577	503	534	▲6.2%	75.37	76.69	73.32	▲4.4%
その他	3,399	3,476	3,291	▲5.3%	460	462	457	▲1.1%	73.87	75.25	71.94	▲4.4%
千葉県	3,672	3,589	3,586	▲0.1%	448	458	451	▲1.5%	81.94	78.36	79.55	▲1.5%
千葉市	3,385	3,477	3,764	▲8.3%	419	438	465	▲6.2%	80.88	79.29	80.87	▲2.0%
その他	3,756	3,632	3,503	▲3.6%	457	466	444	▲4.7%	82.25	78.00	78.94	▲1.2%
首都圏全体	4,644	4,775	4,481	▲6.2%	614	650	631	▲2.9%	75.61	73.48	70.99	▲3.4%

資料：長谷工総合研究所作成。2009年は上半期実績。増減率は2009年上半期実績の2008年実績に対する増減率 ▲はマイナス

平均価格が
前年を下回る

- ・都心部を中心に分譲㎡単価が低下した自治体が目立っている。都内23区山手エリアは901千円/㎡と前年比19.3%ダウン。渋谷区は前年比37.8%ダウンの936千円/㎡、中央区で同比23.6%ダウンの684千円/㎡、港区は同比22.2%ダウンの1,333千円/㎡、目黒区で同比20.4%ダウンの1,000千円/㎡と、この4区は前年比20%以上の低下となった。

2009年上半期 分譲㎡単価の推移

■2009年上半期 分譲㎡単価の低下率上位10の自治体

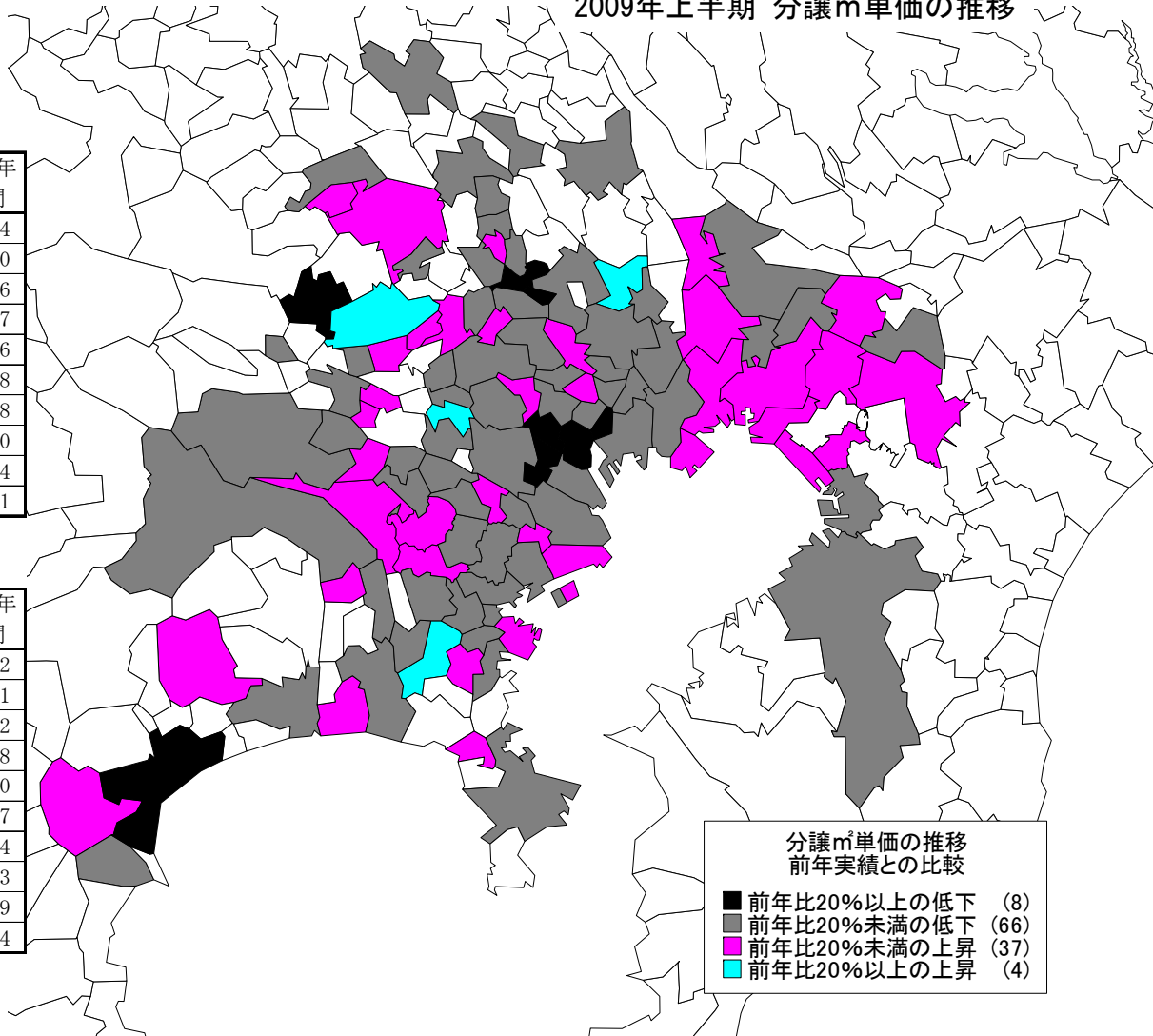
自治体	2009年 上半期	対前年比 低下率	2008年 年間	2007年 年間
1 渋谷区	936	▲37.8%	1,506	1,844
2 小田原市	378	▲33.6%	569	450
3 蕨市	428	▲31.7%	627	566
4 中央区	684	▲23.6%	896	867
5 入間市	352	▲22.3%	453	406
6 港区	1,333	▲22.2%	1,714	1,498
7 さいたま市南区	440	▲22.0%	564	638
8 目黒区	1,000	▲20.4%	1,255	1,160
9 さいたま市浦和区	594	▲19.3%	736	644
10 新宿区	927	▲18.5%	1,137	1,031

資料：長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

■2009年上半期 分譲㎡単価の上昇率上位10の自治体

自治体	2009年 上半期	対前年比 低下率	2008年 年間	2007年 年間
1 三鷹市	901	55.6%	579	602
2 草加市	554	26.2%	439	481
3 横浜市戸塚区	840	25.5%	669	562
4 所沢市	532	25.0%	426	448
5 千葉市稲毛区	577	19.5%	483	380
6 町田市	618	18.9%	520	437
7 清瀬市	620	16.5%	532	534
8 松戸市	530	15.5%	459	423
9 足柄下郡箱根町	709	13.4%	625	589
10 川崎市幸区	740	13.1%	654	624

資料：長谷工総合研究所作成。



分譲㎡単価の推移
前年実績との比較

- 前年比20%以上の低下 (8)
- 前年比20%未満の低下 (66)
- 前年比20%未満の上昇 (37)
- 前年比20%以上の上昇 (4)

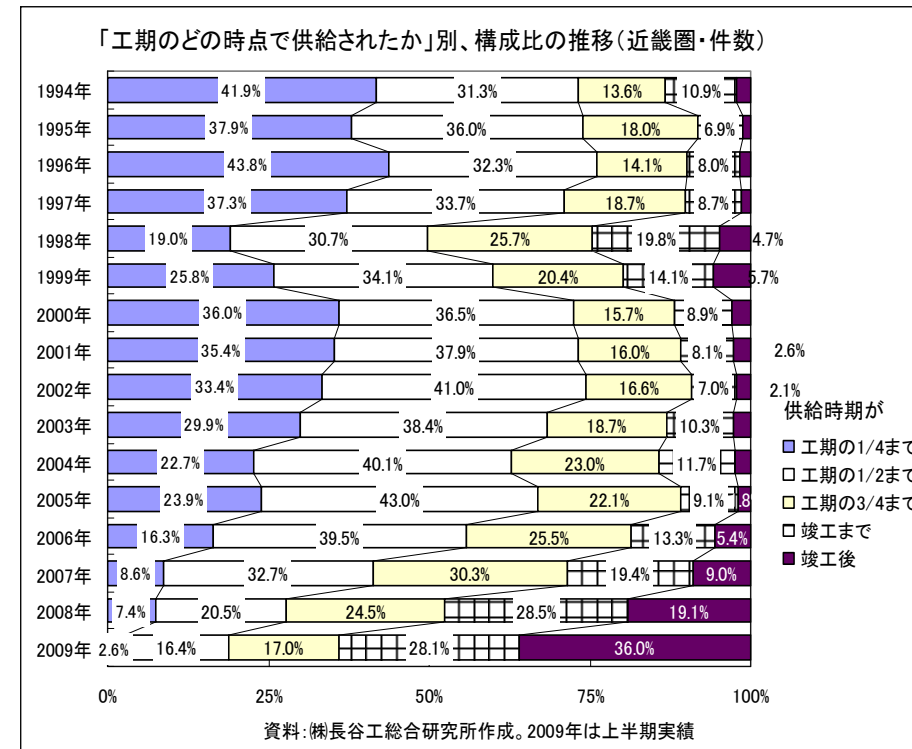
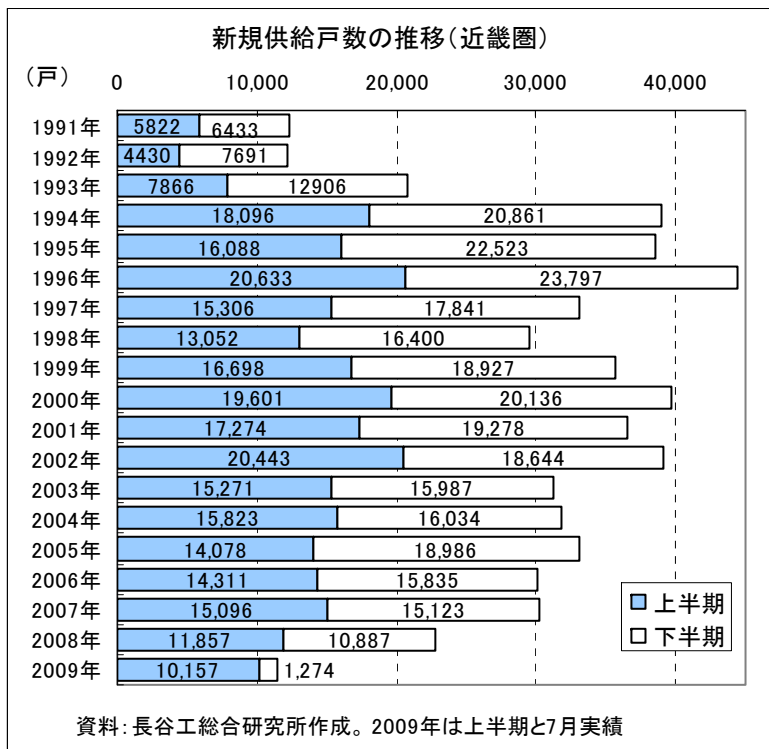
Ⅲ-1. 新規供給戸数は1万157戸。大量供給の始まった1994年以降では最少。

①新規供給戸数は大幅減。前年同期比14.3%の減少

- ・2009年上半期の新規供給戸数は470件1万157戸、前年同期比14.3%減。1994年以降では最少戸数となった。2年連続で1万戸台前半の供給にとどまった。

②竣工後に販売を行う物件が増加

- ・首都圏と同様、竣工後に販売を行う物件が増加。2009年上半期の新規供給物件470件のうち169件(構成比36.0%)が竣工後に販売を行っている。竣工後に販売する物件は、2007年以降増加傾向にあり、2008年は19.1%に増加。2009年上半期にはさらに構成比が高まっている。

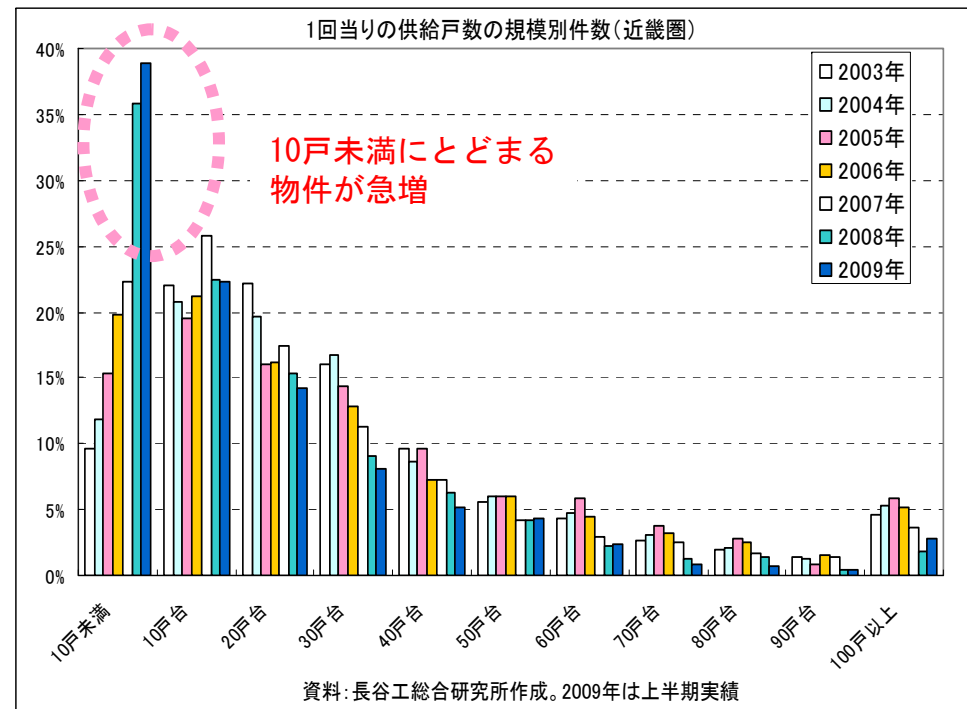
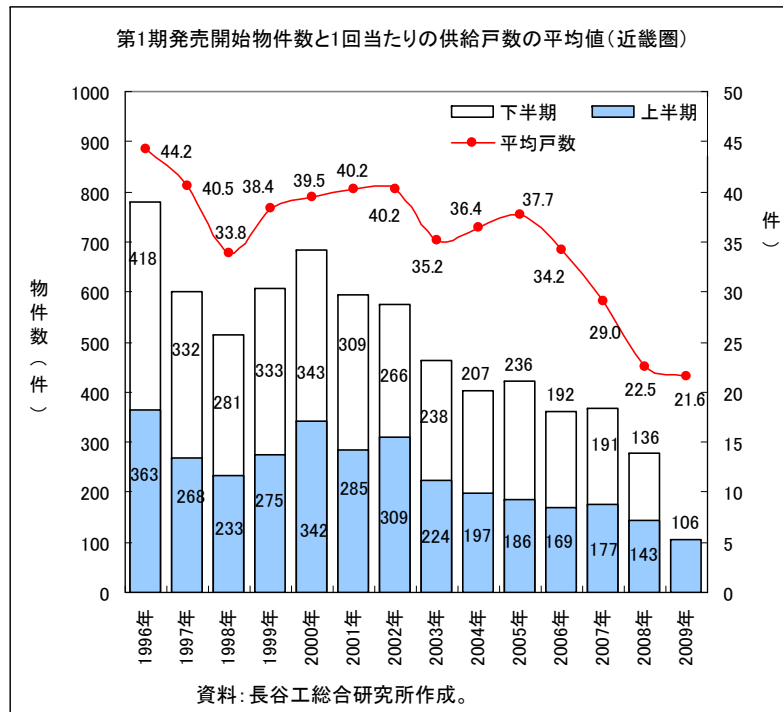


③新規プロジェクトの供給が低調。

- ・2009年上半期に第1期の発売を行った物件は106件に減少した。各年の上半期の実績をみると、2000年上半期の342件をピークに減少し、2009年は106件に減少した。2009年上半期の106件は1994年以降では最少。

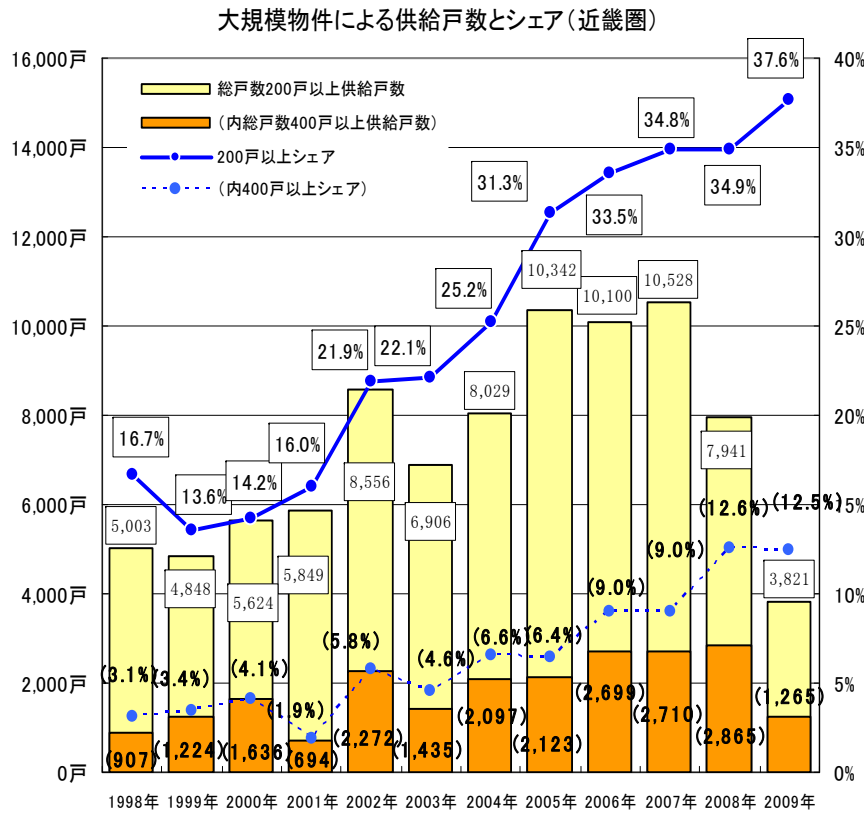
④小分け分譲物件が増加。1回当たりの供給戸数の小規模化傾向がさらに強まる

- ・1回当たりの供給戸数の小規模化傾向がさらに強まった。2009年上半期の1回当たりの供給戸数の平均値は21.6戸/件、1980年以降では最少戸数となった。
1回当たりの供給規模別件数をみると、10戸未満の供給にとどまった物件は2006年までは10%台で推移していたが、2007年々間は22.3%、2008年々間では35.8%に高まり、2009年上半期には38.9% (183件) に高まった。

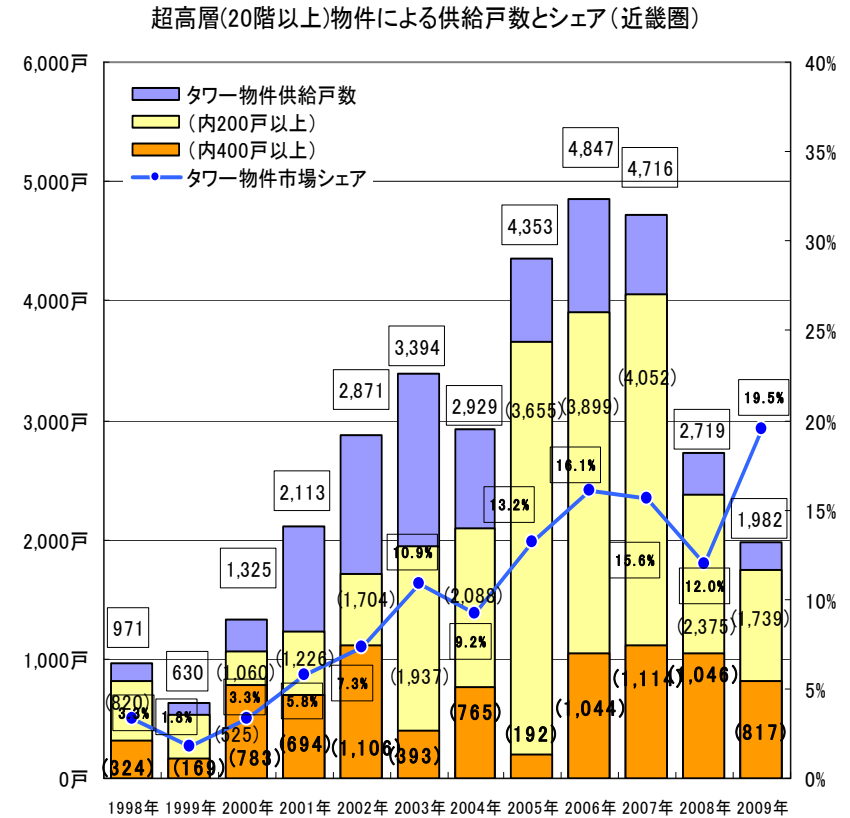


⑤大規模物件の供給は低調。超高層物件は前年同期を上回る

- ・ 総戸数200戸以上の大規模物件の供給も低調。新規供給戸数は3,821戸と前年同期(4,570戸)比16.4%減となった。近畿圏全体の供給戸数が減少したことから、供給戸数全体に占める割合は37.6%と前年(34.9%)を上回ったものの、供給戸数の水準としては低調である。
- ・ 20階建以上の超高層物件の供給戸数は1,982戸と前年同期(1,551戸)を上回った。その結果、近畿圏全体の供給戸数に占める割合は19.5%と前年(12.0%)を上回った。



資料：長谷工総合研究所作成。2009年は上半期実績



資料：長谷工総合研究所作成。2009年は上半期実績

Ⅲ-2. 新規供給物件の販売は厳しい状況が継続。在庫は減少傾向に転じる。

①初月販売率は58.0%。前年同期(60.8%)、前年(60.4%)を下回る。

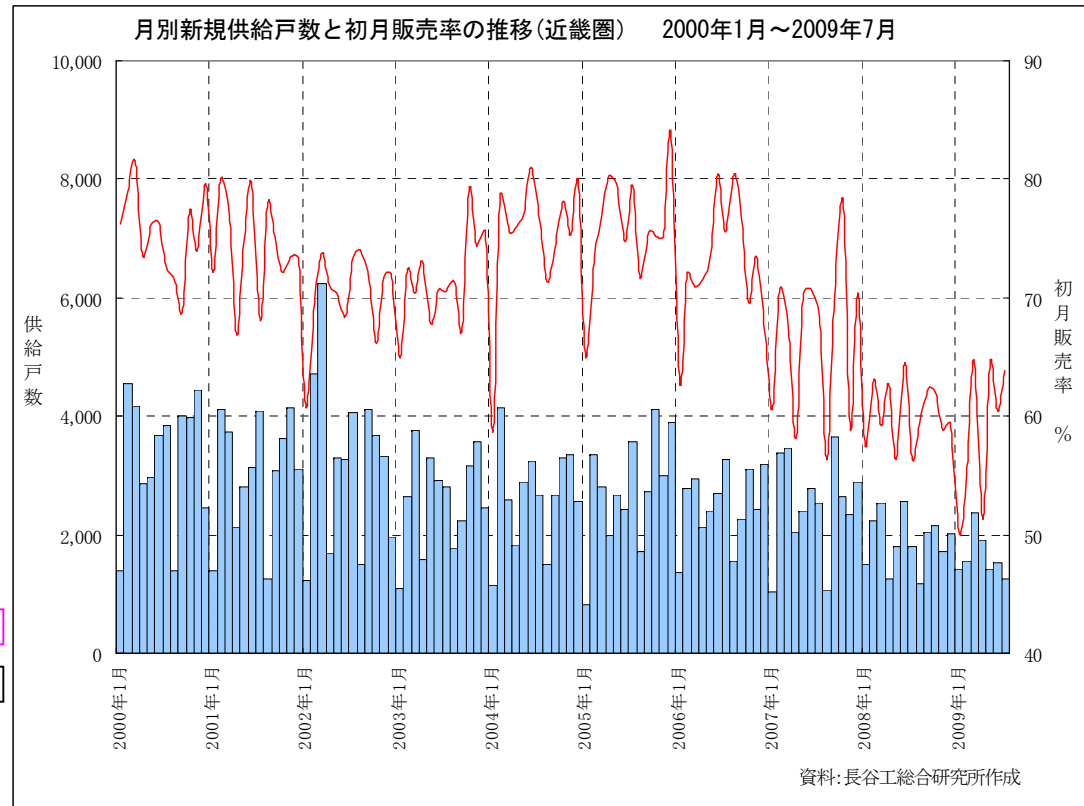
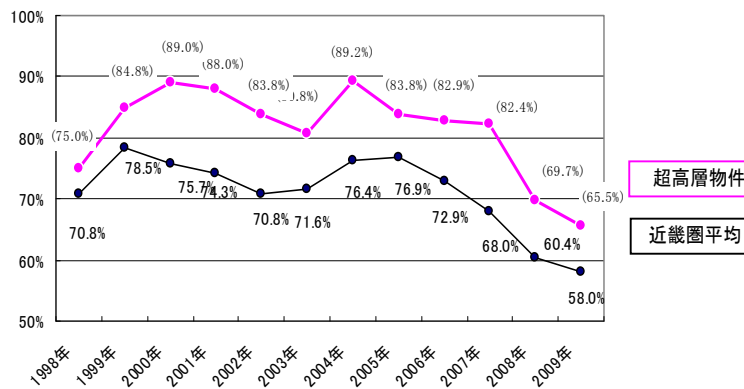
- ・2009年上半期の初月販売率は58.0%と前年同期(60.8%)を2.8ポイント下回った。上半期といえども初月販売率が50%台に低下するのは、1991年(51.9%)以来である。
- ・総戸数規模別にみると、総戸数200～400戸未満では68.6%と前年を上回ったものの、全般的には厳しい状況が継続している。

総戸数規模別供給・初月販売状況(近畿圏)

	2007年		2008年		2009年上半期	
	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	975	62.2%	815	57.3%	280	47.5%
30～50戸未満	3,368	62.7%	2,851	54.8%	1,150	51.5%
50～100戸未満	7,820	61.2%	5,700	56.3%	2,824	50.9%
100～200戸未満	7,528	65.6%	5,437	59.8%	2,082	58.1%
200～400戸未満	7,818	75.5%	5,076	64.9%	2,556	68.6%
400戸以上	2,710	81.2%	2,865	68.0%	1,265	60.9%
総数	30,219	68.0%	22,744	60.4%	10,157	58.0%

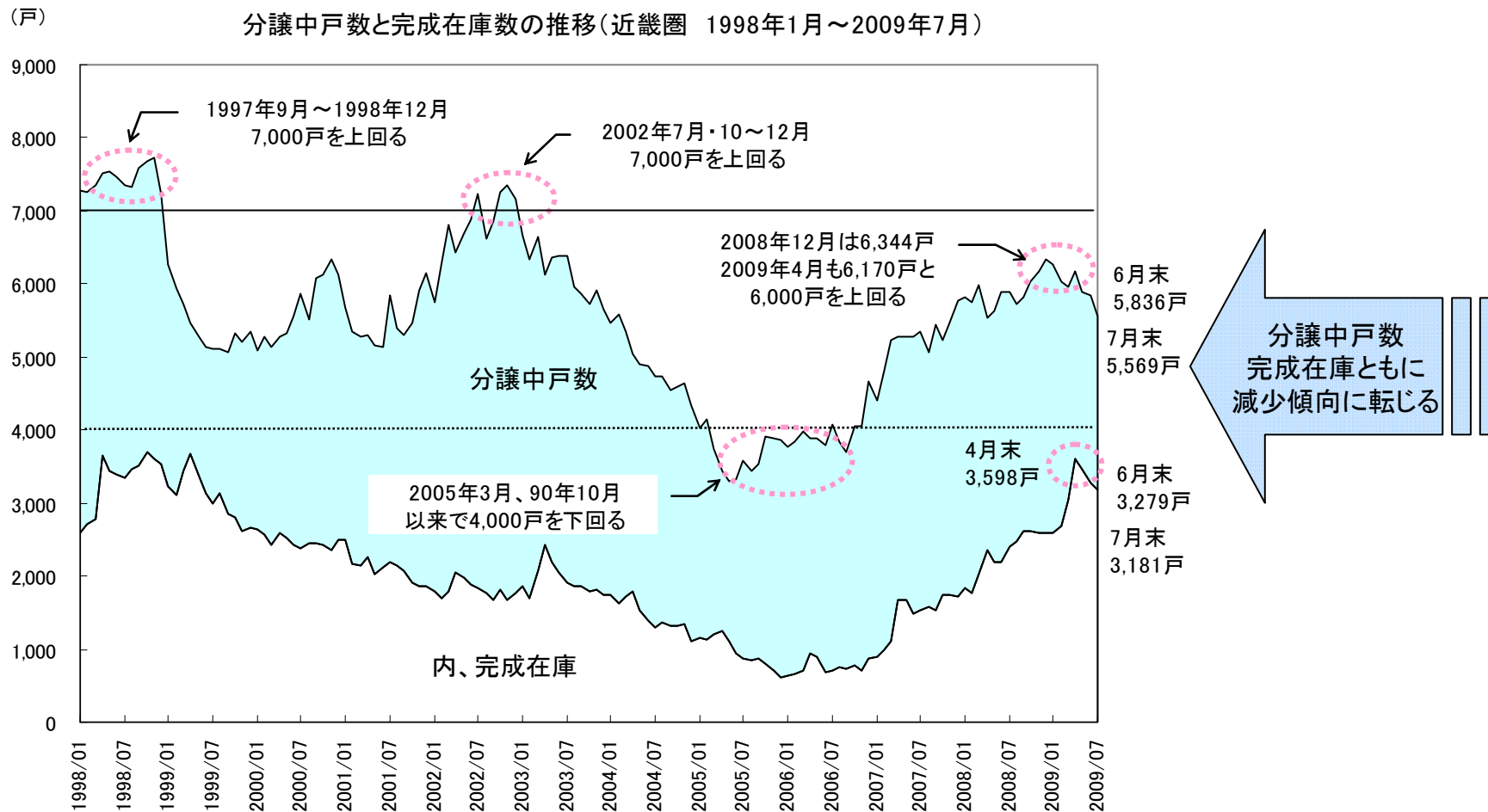
資料:長谷工総合研究所作成

超高層(20階以上)初月販売率の推移(近畿圏)



②在庫は減少傾向に転じ、6月末の分譲中戸数は5,836戸(7月末5,569戸)に減少。

- ・2008年からの繰越物件(在庫)の販売が好調。1～6月における在庫物件の販売戸数は3,527戸と前年同期(3,126戸)を上回った。その結果、6月末の分譲中戸数は5,836戸と2008年12月末(6,344戸)から約500戸減少した。
- ・近畿圏でも、ようやく在庫が減少傾向に転じた。



資料:長谷工総合研究所作成

Ⅲ-3. 都心部、郊外部ともに新規供給は低調。

①阪神間・神戸市・南大阪・京都市では大幅に減少。特に、京都市は半減。

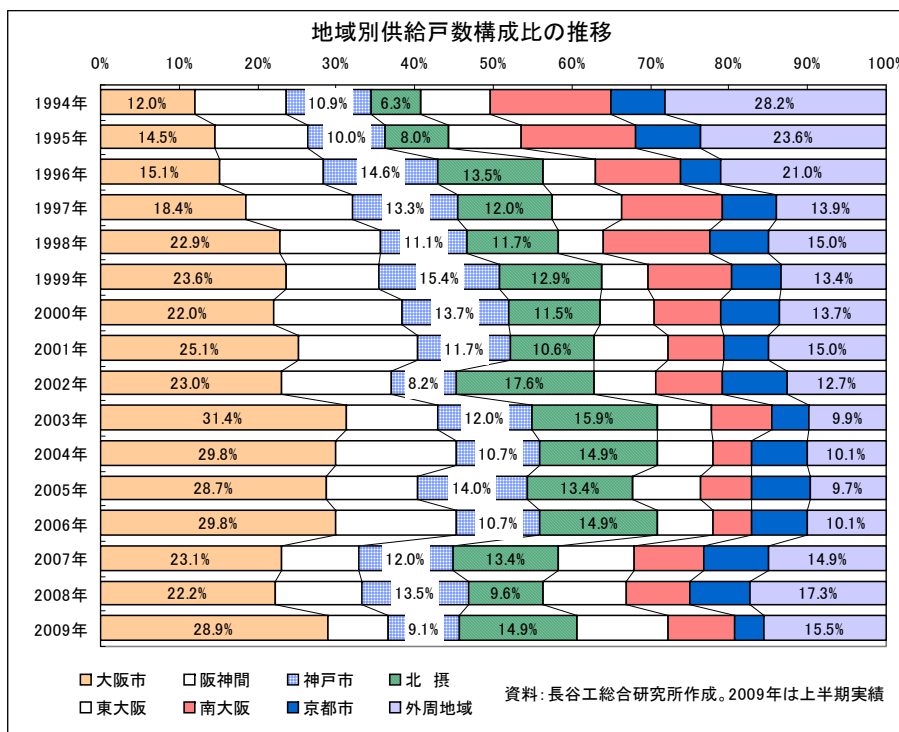
- ・地域別にみると、京都市では前年同期比51.8%減の390戸、神戸市も同比41.5%減の920戸、阪神間も同比39.0%減の785戸、南大阪でも同比29.4%減の853戸にとどまっている。
- ・一方、大阪市は前年同期比13.7%増の2,938戸、北摂も同比27.7%増の1,518戸に増加した。ただし、2008年上半期の供給戸数は、大阪市は2007年同期比16.8%減、北摂も2007年同期比41.7%減と大幅に減少しており、供給戸数の水準としては低水準である。

地域別供給状況(近畿圏)

	2007年		2008年		2009年 上半期 (戸)	対前年 増減率 (%)	
	上半期 (戸)	年間 (戸)	上半期 (戸)	年間 (戸)			
主要 地域	大阪市	3,103	6,986	2,583	5,048	2,938	13.7%
	阪神間	1,715	2,951	1,286	2,628	785	▲39.0%
	神戸市	1,925	3,626	1,573	3,000	920	▲41.5%
	北摂	2,041	4,062	1,189	2,026	1,518	27.7%
	東大阪	2,027	2,916	1,117	2,507	1,180	5.6%
	南大阪	1,436	2,645	1,209	1,823	853	▲29.4%
	京都市	1,024	2,539	809	1,644	390	▲51.8%
小計	1,825	4,494	2,091	4,068	1,573	▲24.8%	
外周 地域	兵庫県	359	754	575	867	318	▲44.7%
	京都府	309	698	386	976	138	▲64.2%
	滋賀県	695	1,497	589	1,176	749	27.2%
	奈良県	433	1,386	541	873	256	▲52.7%
	和歌山県	29	159	0	176	112	-
近畿圏全体	15,096	30,219	11,857	22,744	10,157	▲14.3%	

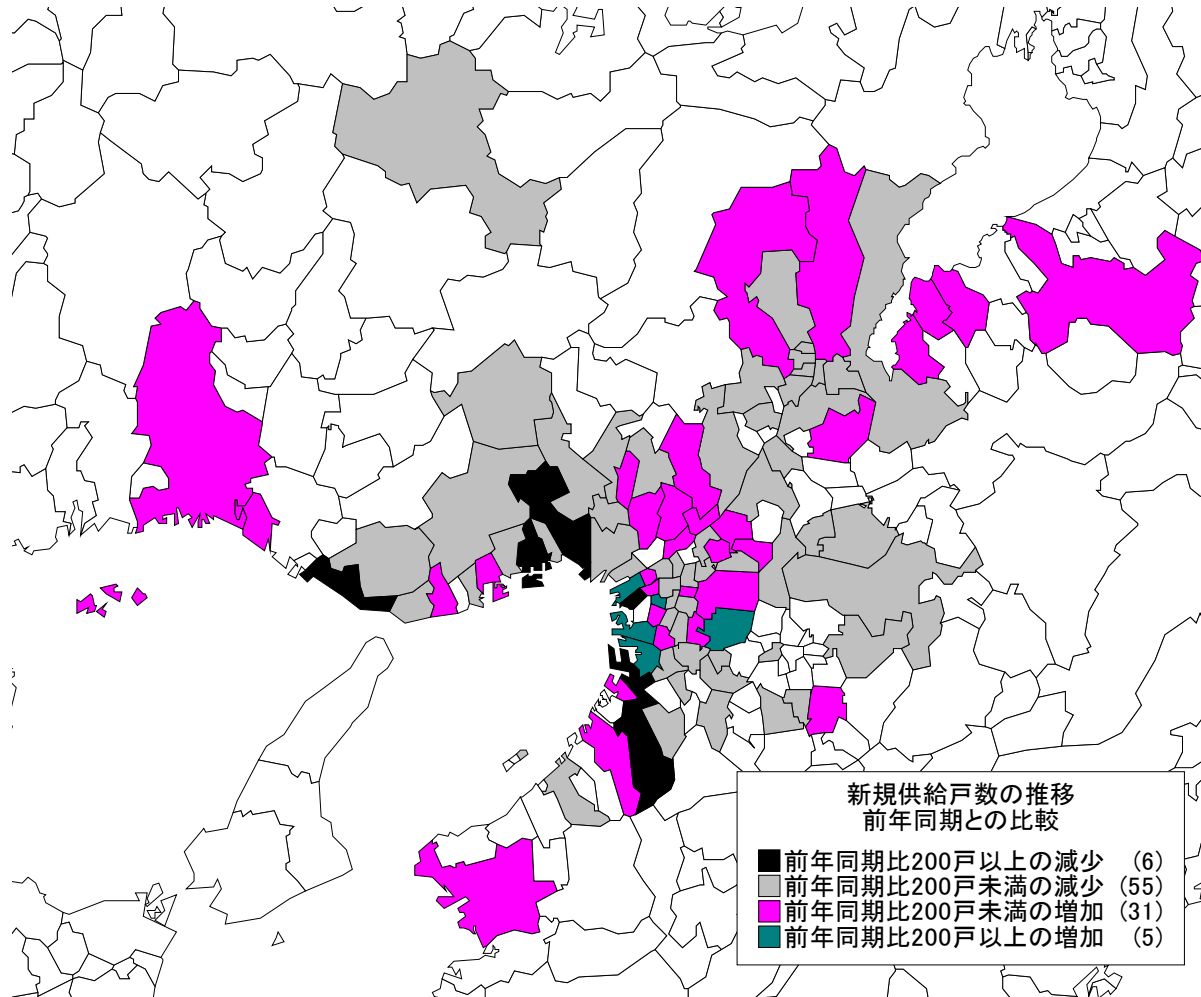
資料:長谷工総合研究所作成

▲はマイナス



供給増となった大阪市では此花区、住之江区、浪速区、西区、北摂では吹田市、豊中市で大幅増となった。
供給減となった京都市では山科区、上京区、神戸市では東灘区、灘区、阪神間では西宮市で大幅減となっている。

2009年上半期 自治体別供給戸数



■2009年上半期 供給戸数が減少した上位10の自治体

自治体	2009年 上半期	対前年同期 比減少数	2008年	
			上半期	年間
1 大阪市淀川区	73	▲289	362	480
2 明石市	92	▲258	350	389
3 神戸市東灘区	141	▲241	382	610
4 和泉市	5	▲225	230	301
5 大阪市港区	56	▲209	265	400
6 西宮市	169	▲208	377	824
7 堺市西区	111	▲205	316	421
8 神戸市灘区	69	▲187	256	488
9 堺市南区	30	▲169	199	249
10 京都市山科区	0	▲163	163	251

資料：長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

■2009年上半期 供給戸数が増加した上位10の自治体

自治体	2009年 上半期	対前年同期 比増加数	2008年	
			上半期	年間
1 大阪市此花区	420	389	31	228
2 堺市堺区	496	383	113	212
3 大阪市住之江区	444	348	96	99
4 大阪市浪速区	242	242	0	77
5 八尾市	202	202	0	94
6 大阪市西区	201	184	17	126
7 吹田市	355	135	220	393
8 豊中市	402	125	277	634
9 守山市	116	116	0	0
10 和歌山市	112	112	0	176

資料：長谷工総合研究所作成。

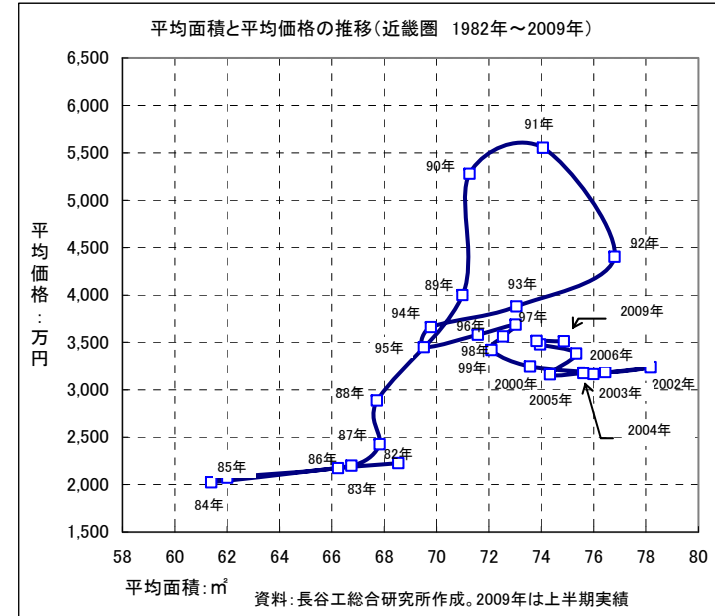
Ⅲ-4. 分譲単価の低下エリアが増加

①近畿圏全体の平均価格は横ばい、分譲単価は若干低下。

- 近畿圏全体の分譲㎡単価は469千円/㎡と前年比1.5%ダウン、平均価格は同比0.03%ダウンの3,513万円となった。大阪市でワンルームマンション、コンパクト住戸の供給が減少し、平均面積が拡大したこともあって、平均価格は横ばいとどまった。

②地域別では、価格・分譲単価の低下エリアが増加。

- 地域別に分譲単価をみると、京都市で前年比14.2%ダウン、大阪市も同比8.8%ダウン、阪神間で同比5.8%ダウン、神戸市も同比2.6%ダウンと主要地域で分譲単価が低下。



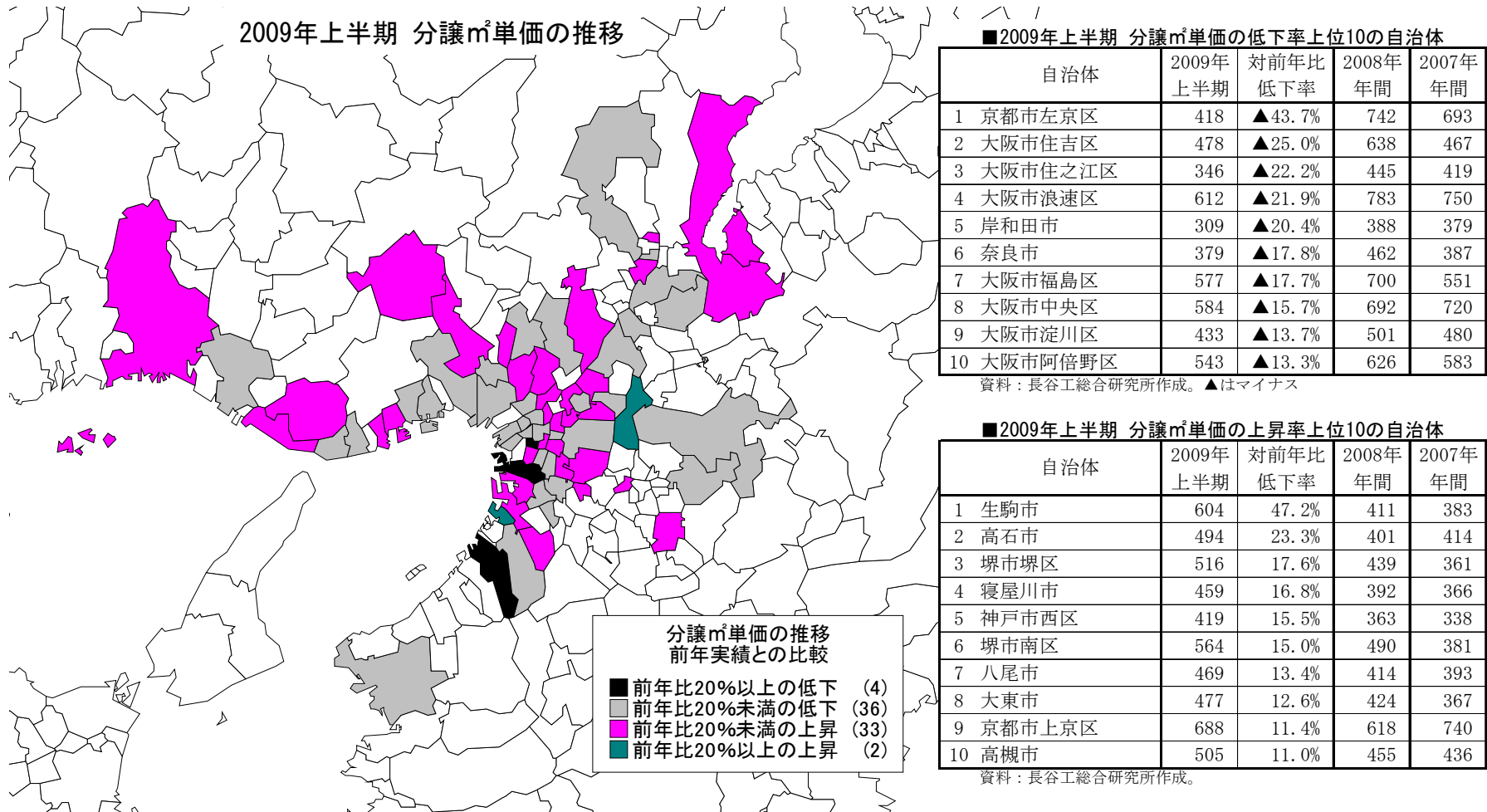
地域別供給商品内容(近畿圏)

		平均価格(万円)				分譲単価(千円/㎡)				平均面積(㎡)			
		2007年	2008年	2009年	増減率	2007年	2008年	2009年	増減率	2007年	2008年	2009年	増減率
		実績	実績	上半期	%	実績	実績	上半期	%	実績	実績	実績	%
主要地域	大阪市	3,560	3,526	3,491	▲1.0%	539	535	488	▲8.8%	66.04	65.89	71.52	8.5%
	阪神間	3,700	3,812	3,611	▲5.3%	468	497	468	▲5.8%	79.04	76.71	77.19	0.6%
	神戸市	3,654	3,873	3,619	▲6.6%	500	508	495	▲2.6%	73.08	76.18	73.09	▲4.1%
	北摂	4,073	3,993	4,161	▲4.2%	512	507	522	▲3.0%	79.52	78.70	79.64	1.2%
	東大阪	2,998	3,168	3,287	3.8%	395	424	437	3.1%	75.91	74.66	75.19	0.7%
	南大阪	3,072	3,141	3,402	8.3%	394	422	477	13.0%	77.97	74.47	71.39	▲4.1%
京都市	3,595	3,804	3,489	▲8.3%	548	549	471	▲14.2%	65.57	69.28	74.11	7.0%	
外周地域	外周地域	3,009	3,066	3,055	▲0.4%	378	390	391	0.3%	79.64	78.64	78.17	▲0.6%
	兵庫県	2,810	2,946	2,912	▲1.2%	349	371	377	1.6%	80.53	79.39	77.21	▲2.7%
	京都府	3,278	2,973	2,821	▲5.1%	383	363	353	▲2.8%	85.59	82.00	79.98	▲2.5%
	滋賀県	3,050	3,282	3,216	▲2.0%	389	415	405	▲2.4%	78.46	79.18	79.47	0.4%
	奈良県	2,946	3,015	2,950	▲2.2%	379	411	397	▲3.4%	77.75	73.32	74.25	1.3%
	和歌山県	2,920	2,981	2,920	▲2.0%	380	377	370	▲1.9%	76.77	79.14	78.88	▲0.3%
近畿圏全体		3,478	3,514	3,513	▲0.0%	470	476	469	▲1.5%	73.94	73.82	74.86	1.4%

主要地域で、分譲単価平均価格が低下

資料:長谷工総合研究所作成。増減率は2009年上半期実績の2008年実績に対する増減率 ▲はマイナス

大阪市では供給が行われた21区中、13区で前年を下回り、そのうち8区では前年比10%以上の低下となった。阪神間でも尼崎市で同比11.7%ダウン、京都市でも左京区の43.7%ダウンをはじめ、下京区で12.7%ダウン、伏見区で10.7%ダウンとなった。(前年比10%以上低下した自治体数 2008年は7、2009年上半期は15)



IV-1. 首都圏市場の見通し

新規供給戸数	35,000戸	年初予測(48,000戸)を13,000戸下方修正。
総販売戸数	40,000戸	年初予測(49,500戸)を9,500戸下方修正。
新規供給物件	年間平均初月販売率 68%	上半期(68.6%)並みで推移。
	年間累計販売率 83%	新規供給戸数の大幅減によって、改善。
分譲中戸数	7,500戸	6月末(7,928戸)を約400戸下回る。

【新規供給戸数：下半期は1万9,000戸程度、2009年年間では3万5,000戸】

- ・下半期も、上半期同様、デベロッパーにとって、“出せない・出さない”状況が大幅に改善することはないと思われる。そのため、下半期の新規供給戸数は1万9,000戸程度、年間では3万5,000戸と予測した。新規供給戸数が4万戸を下回るのは、1992年(2万6,248戸)以来となる。
- ・都心部を中心にした高額物件は、価格調整・在庫削減が遅れていることから、下半期も新規供給は低調。一方、近郊部は在庫物件の価格調整が本格化し、販売も順調であることから、価格の相場観が形成され始めた地域もあり、こうした地域を中心に相場観にあった物件の供給が増加すると思われる。

【販売状況：在庫削減は順調に進むも新規物件の販売は低調】

- ・2009年上半期は在庫削減が順調に推移し、年初予測を大きく上回るスピードで削減が進んだ。ただし、在庫物件でも高額住戸の占める割合が相対的に高まっていることから、下半期の在庫削減のスピードは多少鈍化すると思われる。

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	61,021	51,155	83.8%	(69.7)	8,173	7,276	89.0%	69,194	58,431	84.4%	10,763
2008年	43,733	34,242	78.3%	(62.7)	10,763	7,827	72.7%	54,496	42,069	77.2%	12,427
2009年年初予測	48,000	39,000	81%	(65)	12,427	10,500	84%	60,427	49,500	82%	11,000
上半期実績	15,888	12,498	78.7%	(68.6)	12,427	7,889	63.5%	28,315	20,387	72.0%	7,928
2009年見直し予測	35,000	29,000	83%	(68)	12,427	11,000	89%	47,427	40,000	84%	7,500

IV-2. 近畿圏市場の見通し

新規供給戸数	21,000戸	年初予測(24,000戸)を3,000戸下方修正。
総販売戸数	22,100戸	年初予測(24,400戸)を2,300戸下方修正。
新規供給物件	年間平均初月販売率 60%	上半期(58.0%)並みで推移。
	年間累計販売率 78%	2008年(78.0%)並みで推移。
分譲中戸数	5,200戸	6月末(5,836戸)を約600戸下回る。

【新規供給戸数：下半期は1万1,000戸程度、2009年年間では2万1,000戸】

- ・近畿圏では在庫削減は首都圏ほど急速には進んでいないこと、新規物件の販売状況も低調に推移していることから、下半期も慎重に供給が行われる。その結果、下半期の新規供給戸数は1万1,000戸程度、年間では2万1,000戸と予測した。
- ・近郊部では在庫物件の価格調整が本格化しはじめ、価格の相場観が形成され始めた地域もみられる。こうした地域を中心に相場観にあった物件の供給が増加すると思われる。

【販売状況：在庫削減は進むが新規物件の販売は低調】

- ・2009年上半期に近畿圏でも在庫の増加傾向に歯止めがかかり、減少傾向に転じた。下半期も在庫物件の販売は順調に推移するが、新規物件の販売は上半期実績並みで推移すると思われる。

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	30,219	25,325	83.8%	(68.0)	4,671	3,796	81.3%	34,890	29,121	83.5%	5,769
2008年	22,744	17,739	78.0%	(60.4)	5,769	4,430	76.8%	28,513	22,169	77.8%	6,344
2009年初予測	24,000	18,900	79%	(62)	6,344	5,500	87%	30,344	24,400	80%	5,900
上半期実績	10,157	7,138	70.3%	(58.0)	6,344	3,527	55.6%	16,501	10,665	64.6%	5,836
2009年見直し予測	21,000	16,500	78%	(60)	6,344	5,600	88%	27,344	22,100	81%	5,200

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