

C R I 2003年2月号特集 要約版

2003年1月23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)

## 2002年マンション市場の総括と2003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27日発行の「C R I」2月号に掲載いたします。

# I. 2002年首都圏マンション市場の総括

新規供給戸数	2,957件	88,516戸	2000年(95,635戸)、2001年(89,256戸)に次ぐ史上3番目
総販売戸数		86,476戸	2001年(88,588戸)より、2,112戸の減少
新規物件の平均初月販売率	75.4%		2001年(78.1%)より2.7ポイント低下
新規物件の年間累計販売率	88.0%		2001年(90.3%)より2.3ポイント低下
年末分譲中戸数	11,611戸		2001年末(9,571戸)より2,040戸の増加
年末完成在庫	2,825戸		2001年末(2,376戸)より449戸の増加にとどまる

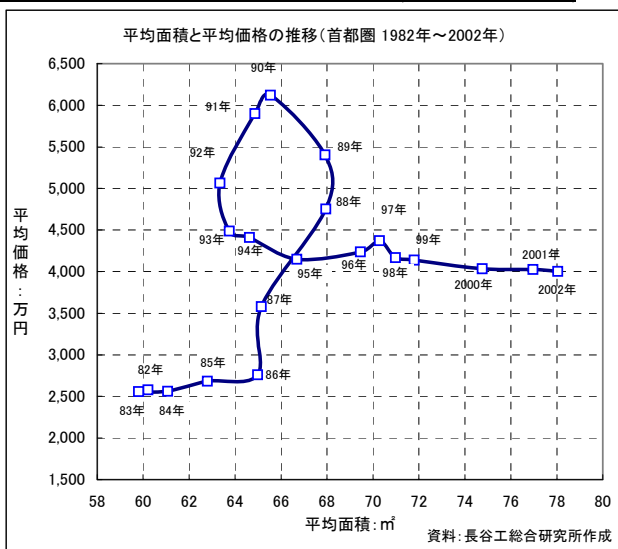
1. 新規供給戸数は、2,957件 8万8,516戸。史上3番目の高水準の供給となった。
  - ・市況悪化を懸念して、1回当たりの供給戸数を少なくする傾向がみられたが、供給物件数の増加によって、4年連続で8万戸を超える高水準の供給が継続した。
2. 平均初月販売率は75.4%と75%を維持。
  - ・年間平均初月販売率は75.4%。前年(78.1%)比2.7ポイント低下したものの、75%を維持した。
  - ・大規模物件の販売は依然として、好調であり、総戸数400戸以上の大規模物件の初月販売率は97.1%と首都圏平均を20ポイント以上上回っている。
  - ・しかし、高水準の供給が継続したことから、年末分譲中戸数は1万1,611戸と1万戸を超えた。

総戸数規模別供給・初月販売状況(首都圏)

	30戸未満		30～50戸未満		50～100戸未満		100～200戸未満		200～400戸未満		400戸以上		首都圏全体	
	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	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	供給戸数	初月販売率
1999年	8,253	67.6%	20,373	71.8%	29,010	74.9%	13,735	87.6%	8,202	93.1%	6,724	97.5%	86,297	79.0%
2000年	9,229	63.6%	19,262	69.5%	26,856	77.0%	15,569	80.9%	15,035	93.7%	9,684	97.8%	95,635	79.6%
2001年	7,777	63.3%	17,838	69.0%	24,500	73.0%	15,618	78.3%	13,361	93.4%	10,162	97.6%	89,256	78.1%
2002年	6,996	57.3%	15,983	63.7%	22,352	69.7%	17,253	78.2%	15,404	86.2%	10,528	97.1%	88,516	75.4%

資料:長谷工総合研究所作成

3. 住戸面積の拡大傾向が継続し、78.04㎡に拡大。
  - ・住戸面積の拡大傾向が継続し、2002年の平均面積は78.04㎡となり、過去最大面積となった。大規模物件では平均面積が80㎡以上となる物件もあり、面積拡大傾向が継続している。
  - ・一方、分譲㎡単価は低下幅が縮小したが、低下傾向は継続し、513千円/㎡と前年(523千円/㎡)比2.0%低下した。
  - ・このように、平均面積が拡大する一方で、分譲㎡単価が低下したことによって、首都圏全体の平均価格は4,003万円と前年(4,026万円)比0.6%低下した。



4. 供給の中心は都内23区、埼玉県さいたま市で大幅増。
  - ・都内23区では、山手エリアで供給戸数が減少したことから、前年比0.8%減少し3万1,574戸となった。
  - ・前年実績を下回ったが、1999年以降、4年連続で3万戸を超える高水準の供給が継続している。
  - ・また、埼玉県は前年比16.0%増の1万339戸となった。特に、「さいたま市」は同比62.9%増の3,081戸と大幅の増加した。

地域別供給状況(首都圏)

	2000年 年間 (戸)	2001年 年間 (戸)	2002年 年間 (戸)	対前年比 増減率 (%)
都内23区	35,318	31,843	31,574	▲0.8%
山手エリア	16,826	14,558	12,865	▲11.6%
下町エリア	18,492	17,285	18,709	8.2%
都下	10,274	9,638	10,913	13.2%
神奈川県	26,501	25,782	24,357	▲5.5%
横浜市	14,275	13,783	13,187	▲4.3%
川崎市	5,245	4,610	4,481	▲2.8%
埼玉県	11,149	8,913	10,339	16.0%
さいたま市	-	1,891	3,081	62.9%
千葉県	12,393	13,080	11,333	▲13.4%
千葉市	2,532	3,393	2,512	▲26.0%
首都圏全体	95,635	89,256	88,516	▲0.8%

資料:長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

※2001年のさいたま市は、1～4月の浦和市・大宮市・与野市と、5月以降のさいたま市を集計

## II. 2003年首都圏マンション市場の予測

### 1. 新規供給戸数

新規供給戸数は86,000戸。5年連続で85,000戸以上の供給が継続。

新規供給戸数は、分譲マンションの着工戸数等からみた供給能力と事業主の供給意欲をもとに予測を行った。

#### ①供給能力からみれば、8万6,000戸以上の供給が行われる可能性がある。

- ・首都圏(1都3県)で2000~2002年11月までに着工済みで2003年以降に供給可能な戸数を推計すると、約6万戸存在する。首都圏での分譲マンション着工戸数は、2000年以降、11万戸前後の高水準で推移しており、2003年年初時点での供給可能戸数も高水準となっている。
- ・この6万戸のうち、2003年に供給される戸数は過去の供給実績等の分析から4万6,000戸程度と判断した。
- ・次に2003年に着工し、2003年内に供給する物件(早期供給物件)は、4万~4万2,000戸と予測した。2002年の早期供給物件の実績は4万2,113戸であったが、2003年は若干減少すると判断した。
- ・このように分譲マンションの着工戸数等からみれば、8万6,000戸~8万8,000戸の供給能力がある。

#### ②デベロッパーの供給意欲も旺盛。ただし、市況を見極めながら、供給を行う。

- ・当研究所で把握できた2003年の供給予定物件等をもみても、大手・中堅事業主を中心に供給意欲は旺盛である。しかし、実際の供給に際しては、経済環境の悪化等、不透明要因もあることから、購入マインドや市況を見極めながら、より慎重に供給を行うと思われる。
- ・こうしたことを考慮し、供給能力の下限値である8万6,000戸と予測した。ただし、販売が好調に推移すれば、8万6,000戸を上回る供給が行われる可能性はある。

### 2. 地域別の供給戸数

- ・2003年も都内23区では3万2,000戸と3万戸を上回る。港区・世田谷区等で大規模物件の供給が予定されている。

地域別供給戸数の推移と予測(首都圏)

(戸)

	2001年実績		2002年実績		2003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	31,843	35.7%	31,574	35.7%	32,000	37.2%	400
都下	9,638	10.8%	10,913	12.3%	10,000	11.6%	▲900
神奈川	25,782	28.9%	24,357	27.5%	24,000	27.9%	▲400
埼玉	8,913	10.0%	10,339	11.7%	9,000	10.5%	▲1,300
千葉	13,080	14.7%	11,333	12.8%	11,000	12.8%	▲300
首都圏計	89,256	100.0%	88,516	100.0%	86,000	100.0%	▲2,500

### 3. 販売状況

資料：長谷工総合研究所作成

▲はマイナス、概数

経済環境の悪化等の懸念材料はある。しかし、購入条件をみれば、低金利水準、住宅ローン減税、2003年度の税制改正により、住宅取得資金としての生前贈与の非課税額が3,500万円に拡充される等、好環境は継続する。こうしたことから、2003年の販売状況は、物件ごとの好不調がさらに明確になる等、厳しさは増すものの、市場全体の悪化は生じないと判断した。

新規供給物件	年間平均初月販売率	75%	2002年実績(75.4%)並みを維持
	年間累計販売率	87%	2002年実績(88.0%)より1ポイント低下
総販売戸数	84,100戸		2002年実績(86,476戸)より約2,400戸の減少

- ・供給商品内容は、2003年も大規模物件をはじめとして、都心立地・大型住戸・価格安定・高品質な商品の供給が継続する。購入しやすい環境が継続することもあり、市場全体の悪化という状況は生じず、物件ごとに販売の好不調はより明確になると思われる。価値の高い特徴ある物件には、人気が集まり、特徴のない物件の販売は厳しい状況が継続する。

#### 首都圏マンション市場の推移と予測

	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	
1998年	66,308	57,054	86.0%	(71.2)	9,887	8,034	81.3%	76,195	65,088	85.4%	11,107
1999年	86,297	78,757	91.3%	(79.0)	11,107	9,935	89.4%	97,404	88,692	91.1%	8,712
2000年	95,635	87,740	91.7%	(79.6)	8,712	7,704	88.4%	104,347	95,444	91.5%	8,903
2001年	89,256	80,571	90.3%	(78.1)	8,903	8,017	90.0%	98,159	88,588	90.2%	9,571
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年予測	86,000	74,500	87%	(75)	11,611	9,600	83%	97,611	84,100	86%	13,500

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

### Ⅲ. 2002年近畿圏マンション市場の総括

新規供給戸数	972件 39,087戸	1996年(44,430戸)、2000年(39,737戸)に次ぐ史上3番目
総販売戸数	38,074戸	2001年実績(36,515戸)より1,559戸の増加
新規物件の平均初月販売率	70.8%	2001年(74.3%)より3.5ポイント低下
新規物件の年間累計販売率	85.0%	2001年(86.8%)より1.8ポイント低下
年末分譲中戸数	7,168戸	2001年末(6,155戸)より1,013戸の増加
年末完成在庫	1,770戸	2001年末(1,857戸)より87戸の減少

#### 1. 新規供給戸数は972件 3万9,087戸。史上3番目の高水準の供給となった。

- 新規供給戸数は972件 3万9,087戸。前年(3万6,552戸)比6.9%増の大量供給となった。近畿圏でも首都圏と同様、大規模物件、超高層物件の供給が本格化したことが、大量供給の要因である。

#### 2. 平均初月販売率は70.8%と70%を維持。

- 2002年の平均初月販売率は70.8%と、前年(74.3%)を3.5ポイント下回ったものの70%台を維持した。
- 近畿圏でも大規模物件・超高層物件の販売は好調であり、総戸数400戸以上の大規模物件の初月販売率は92.6%と近畿圏平均を20ポイント以上上回っている。
- 加えて、前年からの繰越物件の販売が順調であったため、総販売戸数は3万8,074戸を前年(36,515戸)を1,559戸上回った。その結果、大量供給にもかかわらず、年末分譲中戸数は7,168戸と2001年末(6,155戸)から1,013戸の増加にとどまった。

近畿圏における総戸数規模別初月販売率の推移

	30戸未満		30～50戸未満		50～100戸未満		100～200戸未満		200～400戸未満		400戸以上		近畿圏全体	
	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	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	供給戸数	初月販売率
1999年	3,481	74.4%	7,142	71.9%	12,789	77.6%	7,365	80.3%	3,624	89.3%	1,224	95.6%	35,625	78.5%
2000年	3,955	69.9%	8,415	69.8%	12,931	72.3%	8,812	83.1%	3,988	83.6%	1,636	88.3%	39,737	75.7%
2001年	2,997	64.3%	7,632	67.0%	11,660	71.8%	8,414	79.2%	5,155	86.5%	694	91.2%	36,552	74.3%
2002年	2,424	57.9%	7,079	62.5%	12,113	64.2%	8,915	75.4%	6,284	83.6%	2,272	92.6%	39,087	70.8%

資料：長谷工総合研究所作成

#### 3. 大阪市は、2年連続で9,000戸を上回る高水準の供給。

- 大阪市は9,008戸となり、前年比で2.0%減となったが、2年連続で9,000戸を上回った。
- 大幅増となったのは、北摂で前年比78.0%増の6,890戸、京都市で同比55.5%増の3,159戸、南大阪で同比29.5%増の3,382戸となった。特に、北摂の吹田市で2,492戸(前年1,316戸)、茨木市で1,533戸(同442戸)と大規模物件の供給が行われたことから1,000戸以上の大幅増となった。

地域別供給状況(近畿圏)

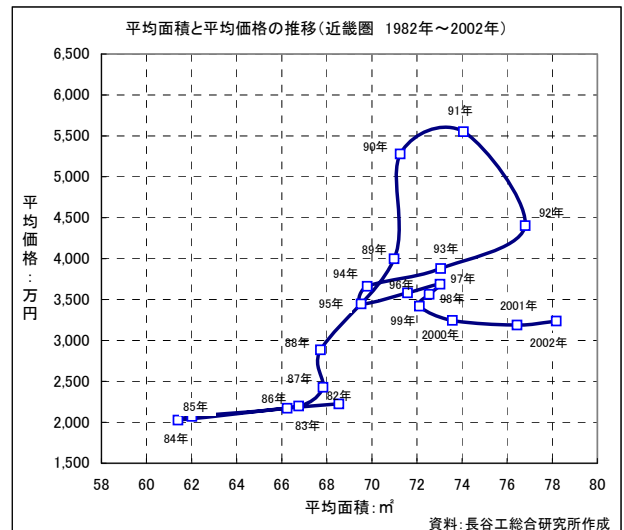
	2000年 年間 (戸)	2001年 年間 (戸)	2002年 年間 (戸)	対前年 増減率 (%)
大阪市	8,737	9,192	9,008	▲2.0%
阪神間	6,485	5,582	5,461	▲2.2%
神戸市	5,454	4,290	3,213	▲25.1%
北摂	4,562	3,871	6,890	78.0%
東大阪	2,803	3,484	3,014	▲13.5%
南大阪	3,304	2,612	3,382	29.5%
京都市	2,964	2,031	3,159	55.5%
外周地域	5,428	5,490	4,960	▲9.7%
近畿圏全体	39,737	36,552	39,087	6.9%

資料：長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

#### 4. 平均面積は78.18㎡に拡大。住戸面積の拡大により、平均価格も上昇。

- 2002年の近畿圏全体の平均面積は前年(76.44㎡)比2.3%拡大し、78.18㎡となった。
- 一方、分譲㎡単価は414千円/㎡と前年(417千円/㎡)比0.7%低下した。神戸市では高級・高額物件の供給が行われたため、前年(409千円/㎡)比9.7%上昇し448千円/㎡となったが、その他の地域では低下幅に違いはあるが、前年実績を下回っている。
- 分譲㎡単価は低下したが、平均面積の拡大によって、近畿圏全体の平均価格は3,237万円と前年(3,188万円)比1.5%上昇した。



資料：長谷工総合研究所作成

資料：長谷工総合研究所作成

## IV. 2003 年近畿圏マンション市場の予測

### 1. 新規供給戸数

新規供給戸数は 35,000 戸。高水準の供給が継続する。

新規供給戸数は、分譲マンションの着工戸数等からみた供給能力と事業主の供給意欲をもとに予測を行った。

#### ①供給能力からみれば 3 万 5,000 戸以上の供給が行われる可能性がある。

- ・近畿圏(2府4県)で2000～2002年11月までに着工済みで2003年以降に供給可能な戸数を推計すると、約2万戸存在する。2002年年初の2万3,000戸は下回るものの、依然として高水準である。この2万戸のうち、過去の供給実績等の分析から1万7,000戸～1万8,000戸が2003年に供給されると判断した。
- ・次に、2003年に着工し、2003年内に供給する物件(早期供給物件)は、1万8,000戸～2万戸と予測した。2002年の早期供給物件の実績は2万686戸であったが、2003年は若干減少すると判断した。
- ・このように、分譲マンション着工戸数等からみれば、3万5,000戸～3万8,000戸の供給能力がある。

#### ②事業主の供給意欲は依然、旺盛であるものの、市況を見極めながら供給を行う。

- ・当研究所で把握できた2003年の供給予定物件等をみても、各事業主の供給意欲は依然旺盛である。しかし、実際の供給に際しては、経済環境・購入マインドを含めて、市況の先行きを見極めながら供給する傾向が継続すると判断した。こうしたことから、2003年の新規供給戸数は供給能力の下限値である3万5,000戸と予測した。ただし、販売が好調に推移した場合には、3万5,000戸を上回る供給が行われる可能性もある。

### 2. 地域別供給戸数の予測

- ・大阪市では超高層物件等の供給が予定されており、2003年も8,500戸と高水準の供給が継続する。
- ・また、北摂は大規模物件の供給が一段落したこともあって、約1,900戸減の5,000戸に減少する。

地域別供給戸数の推移と予測(近畿圏)

	2001年実績		2002年実績		2003年予測		
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	前年比増減
大阪市	9,192	25.1%	9,008	23.0%	8,500	24.3%	▲500
阪神間	5,582	15.3%	5,461	14.0%	5,800	16.6%	300
神戸市	4,290	11.7%	3,213	8.2%	3,800	10.9%	600
北摂	3,871	10.6%	6,890	17.6%	5,000	14.3%	▲1,900
東大阪	3,484	9.5%	3,014	7.7%	2,800	8.0%	▲200
南大阪	2,612	7.1%	3,382	8.7%	2,900	8.3%	▲500
京都市	2,031	5.6%	3,159	8.1%	2,500	7.1%	▲700
外周地域	5,490	15.0%	4,960	12.7%	3,700	10.6%	▲1,300
近畿圏計	36,552	100.0%	39,087	100.0%	35,000	100.0%	▲4,100

資料：長谷工総合研究所

▲はマイナス、概数

### 3. 販売状況

経済環境の悪化等の懸念材料がある。しかし、購入条件をみれば、低金利水準、住宅ローン減税、2003年度の税制改正により住宅取得資金としての生前贈与の非課税額が3,500万円に拡充される等、購入しやすい環境は継続する。こうしたことから、販売状況は、物件ごとの好不調がさらに明確になる等、厳しさは増すが、市場全体の悪化は生じないと判断した。

新規供給物件	年間平均初月販売率	70%	2002年実績(70.8%)並み。好不調の目安の70%は維持
	年間累計販売率	81%	2002年実績(85.0%)を4ポイント低下
総販売戸数	33,700戸		2002年実績(38,074戸)を約4,500戸の減少

- ・近畿圏でも好調な売行きを示す大規模物件・超高層物件の供給が継続することに加え、供給商品も価格安定・高品質な商品の供給が継続する。こうしたことから、物件ごとに販売の好不調がより明確になる等、厳しさは増すが、市場全体の大幅な悪化は生じないと思われる。

#### 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	
1998年	29,452	24,862	84.4%	(70.8)	7,449	4,815	64.6%	36,901	29,677	80.4%	7,224
1999年	35,625	32,025	89.9%	(78.5)	7,224	5,486	75.9%	42,849	37,511	87.5%	5,338
2000年	39,737	35,289	88.8%	(75.7)	5,338	3,668	68.7%	45,075	38,957	86.4%	6,118
2001年	36,552	31,709	86.8%	(74.3)	6,118	4,806	78.6%	42,670	36,515	85.6%	6,155
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年予測	35,000	28,500	81%	(70)	7,168	5,200	73%	42,168	33,700	80%	8,500

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