

PRESS RELEASE

首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～ 2009年の市場総括と2010年の見通し ～

(株)長谷工総合研究所(東京都港区、社長：相川 博)では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、本日発行(1月26日)の「C R I」2月号に掲載しております。

1. 2009年の市場総括

【首都圏市場】

- **新規供給戸数は1,866件 3万6,376戸(前年比16.8%減)。**1992年(2万6,248戸)以来17年ぶりに4万戸割れ
新規供給の特徴としては、①第1期発売物件(新規プロジェクト)数の減少、②1回当たりの供給戸数の小規模化、③供給時期の先送りといった現象がより顕著となった。特に、新規供給物件の1,866件のうち893件(構成比47.9% 1万5,726戸)が竣工後に発売されており、先送り傾向が顕著となっている。
- **都内23区は前年を上回ったものの、その他の地域では大幅減**
地域別の供給状況をみると、都内23区は中央区などでの大幅増もあって、前年比5.0%増の1万6,387戸に増加したが、その他の地域は大幅減となった。都下は同24.0%減の3,310戸、神奈川県は同34.9%減の7,700戸、埼玉県は同14.6%減の4,856戸、千葉県は同34.2%減の4,123戸となった。
- **2009年の初月販売率は69.7%に改善し、在庫削減が急速に進む**
2009年の初月販売率は69.7%と前年(62.7%)比7.0ポイントアップしたが、新規供給の大幅減もあって、本格的な市況回復といえない。一方、分譲中戸数の削減が急速に進み、2009年12月末は7,389戸と前年末(1万2,427戸)より約5,000戸減少した。完成在庫も2009年4月末に6,305戸にまで増加したが、2009年12月末には4,796戸に減少している。
- **平均価格・分析単価は前年を下回り、新規供給物件でも価格調整が本格化**
2009年における首都圏全体の分譲単価は、642千円/㎡と前年比1.2%ダウン、平均価格も同比5.0%ダウンの4,535万円となった。分譲単価は2003年以降、平均価格は2006年以降、前年を上回る傾向が継続していたが、ようやく、前年を下回った。一方で、価格帯別の供給戸数をみると、4,000万円以下の供給戸数は1万6,776戸と前年(1万9,193戸)をさらに下回り、一次取得者向け住戸の供給減傾向が継続している。

【近畿圏市場】

- **新規供給戸数は932件 1万9,784戸(前年比13.0%減)。**1992年(1万2,121戸)以来17年ぶりに2万戸を下回る
首都圏と同様、①第1期発売物件(新規プロジェクト)数の減少、②1回当たりの供給戸数の小規模化、③供給時期の先送りといった現象が顕著となっている。供給の先送り傾向もさらに強まり、新規供給物件932件のうち341件(6,563戸)が竣工後に発売、件数、戸数とも前年(193件3,097戸)を大きく上回り、構成比も36.6%に高まった。
- **大阪市、北摂で増加、その他の地域では大幅減**
地域別の供給状況をみると、大阪市は前年比14.1%増の5,761戸、北摂も同比40.4%増の2,844戸となった。ただし、北摂は2008年が前年比50.1%減となった反動増の影響もある。逆に、京都市で同比49.9%減の824戸に減少したのをはじめ、阪神間は1,490戸(同比43.3%減)、神戸市は2,545戸(同比15.2%減)、東大阪は2,174戸(同比13.3%減)、南大阪で1,400戸(同比23.2%減)とそれぞれ大幅減となった。
- **初月販売率は61.3%とほぼ横ばい。在庫もようやく減少傾向に転じる**
2009年の平均初月販売率は61.3%と前年(60.4%)を上回ったが、厳しい状況が続いている。在庫はようやく減少傾向に転じ、分譲中戸数は2008年12月末の6,344戸から5,233戸と1,111戸減少した。完成在庫も4月末の3,598戸をピークに11月末は2,876戸に減少したが、12月は3,135戸と再び3,000戸を上回った。
- **分譲単価・平均価格ともに前年を下回る**
2009年の平均価格は3,411万円、前年比2.9%ダウンと2005年以来で前年を下回り、分譲単価も471千円/㎡、前年比1.1%ダウンと2002年以来で前年を下回った。また、価格帯別の供給戸数をみると、3,000万円以下の供給戸数は7,766戸(前年8,440戸)、3,000万円台は7,673戸(同9,070戸)と共に前年を下回り、一次取得者向け住戸の供給減傾向は継続している。



2. 2010年の見通し 【新規供給戸数の予測】

2010年の新規供給戸数は、首都圏で4万4,000戸、近畿圏で2万3,000戸と予測。

2009年1～11月の分譲マンションの着工戸数は首都圏では前年同期比61.3%減の3万6,878戸、近畿圏で同比48.2%減の1万6,022戸と大幅に減少した。そのため、2009年着工物件の供給余力はそれほど高くなく、2010年の新規供給戸数は、2009年以前に計画・事業着手、着工された物件の供給動向によって、大きく変動する。

2009年の新規供給戸数が大幅減となったことから、事業・計画の再開物件や新規に用地を取得した物件などをあわせると、2010年も首都圏で4万5,000戸以上、近畿圏でも2万5,000戸程度の供給余力は存在する。

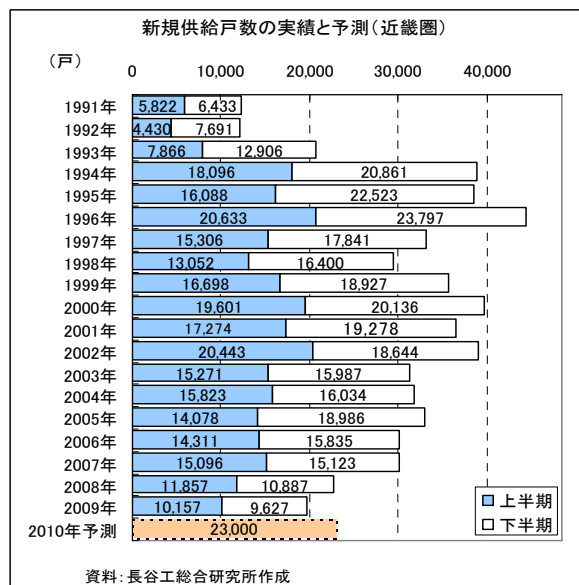
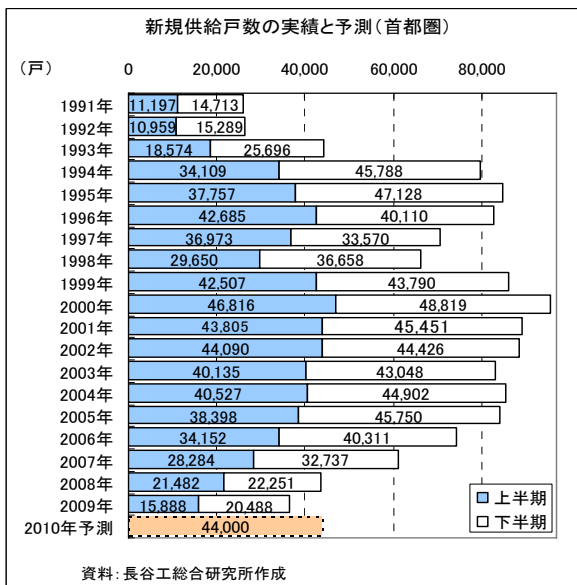
しかし、2009年以前に計画・事業着手、着工された物件は、分譲単価・価格の調整が必要な物件も多く、市況(販売状況・価格動向)を見極めながらの供給なることを考慮し、2010年の新規供給戸数は4万4,000戸、近畿圏で2万3,000戸程度と予測した。

都道府県別分譲マンション着工戸数の推移

都道府県名	2007年	対前年比増減率	2008年	対前年比増減率	2009年1～11月	対前年比同期増減率
首都圏	83,502	▲33.3%	100,726	20.6%	36,878	▲61.3%
東京都	43,431	▲29.4%	50,924	17.3%	20,473	▲57.0%
神奈川県	17,819	▲34.5%	23,374	31.2%	8,215	▲63.6%
埼玉県	10,888	▲29.7%	13,802	26.8%	4,881	▲63.0%
千葉県	11,364	▲46.1%	12,626	11.1%	3,309	▲72.0%
近畿圏	37,386	▲20.0%	33,258	▲11.0%	16,022	▲48.2%
京都府	4,233	▲13.4%	1,927	▲54.5%	1,635	▲6.3%
大阪府	20,432	▲15.7%	20,797	1.8%	10,235	▲46.5%
兵庫県	8,721	▲34.9%	7,423	▲14.9%	3,640	▲48.7%
滋賀県	1,925	0.6%	1,529	▲20.6%	308	▲78.3%
奈良県	1,945	2.7%	1,156	▲40.6%	202	▲82.4%
和歌山県	130	▲66.4%	426	227.7%	2	▲99.5%

資料出所:「住宅着工統計」(国土交通省)

▲はマイナス



【地域別供給戸数の予測】

①首都圏市場

地域別では、未供給戸数が多く、供給能力が高い都内23区で、前年比4,100戸増の2万500戸、神奈川県でも横浜市・川崎市を中心に1万500戸と同比2,800戸増、都下・埼玉県・千葉県でも前年を若干上回ると予測した。

地域別供給戸数の推移と予測(首都圏)

	2008年実績		2009年実績		2010年予測		前年比増減
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
都内23区	15,602	35.7%	16,387	45.0%	20,500	46.6%	4,100
都下	4,355	10.0%	3,310	9.1%	3,500	8.0%	200
神奈川	11,824	27.0%	7,700	21.2%	10,500	23.9%	2,800
埼玉	5,688	13.0%	4,856	13.3%	5,000	11.4%	100
千葉	6,264	14.3%	4,123	11.3%	4,500	10.2%	400
首都圏計	43,733	100.0%	36,376	100.0%	44,000	100.0%	7,600

資料:長谷工総合研究所作成

▲はマイナス、概数

②近畿圏市場

地域別では、大阪市での供給を中心に、大規模物件の供給が予定されている北摂で、高水準の供給が継続すると思われる。

地域別供給戸数の推移と予測(近畿圏)

	2008年実績		2009年実績		2010年予測		前年比増減
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
大阪市	5,048	22.2%	5,761	29.1%	6,000	26.1%	200
阪神間	2,628	11.6%	1,490	7.5%	2,000	8.7%	500
神戸市	3,000	13.2%	2,545	12.9%	3,000	13.0%	500
北摂	2,026	8.9%	2,844	14.4%	3,500	15.2%	700
東大阪	2,507	11.0%	2,174	11.0%	2,500	10.9%	300
南大阪	1,823	8.0%	1,400	7.1%	2,000	8.7%	600
京都市	1,644	7.2%	824	4.2%	1,000	4.3%	200
外周地域	4,068	17.9%	2,746	13.9%	3,000	13.0%	300
近畿圏計	22,744	100.0%	19,784	100.0%	23,000	100.0%	3,200

資料:長谷工総合研究所作成

▲はマイナス、概数

【販売状況の予測】

2009年の全国における住宅着工戸数が45年ぶりに80万戸割れの可能性が高まったこともあって、政策面でのバックアップが拡充された。2009年度に導入された住宅ローン減税に加え、住宅版エコポイント制度の導入、2010年度税制改正大綱では住宅取得資金について贈与税の特例非課税枠を1,500万円（現行500万円）に拡大されることが決まった。需要者の購入マインドも回復基調にあるが、2010年度予算が成立する春以降、こうした政策面でのバックアップ効果が浸透し、住宅取得意欲の喚起、購入マインドもさらに改善すると思われる。

また供給面でも、春以降、一次取得者向けの住戸を中心にした物件の供給も行われはじめ、購入マインドの回復・改善とあいまって、販売状況も回復基調に転じると予測した。

①首都圏市場

新規供給戸数	44,000戸	2009年(36,376戸)を約7,600戸上回る。
総販売戸数	44,700戸	2009年(41,414戸)を約3,300戸上回る。
新規供給物件	年間平均初月販売率 72%	2009年(69.7%)から約2ポイントアップ。
	年間累計販売率 88%	2009年(84.6%)から約3ポイントアップ。
分譲中戸数	6,600戸	2009年(7,389戸)を約800戸下回る。

②近畿圏市場

新規供給戸数	23,000戸	2009年(19,784戸)を約3,200戸上回る。
総販売戸数	23,600戸	2009年(20,895戸)を約2,700戸上回る。
新規供給物件	年間平均初月販売率 64%	2009年(61.3%)から約3ポイントアップ。
	年間累計販売率 83%	2009年(80.2%)から約3ポイントアップ。
分譲中戸数	4,600戸	2009年(5,233戸)を約630戸下回る。

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	
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	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	43,733	34,242	78.3%	(62.7)	10,763	7,827	72.7%	54,496	42,069	77.2%	12,427
2009年	36,376	30,780	84.6%	(69.7)	12,427	10,634	85.6%	48,803	41,414	84.9%	7,389
2010年予測	44,000	38,500	88%	(72)	7,389	6,200	84%	51,389	44,700	87%	6,600

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	
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	78.5%	42,670	36,515	85.6%	6,155
2002年	39,087	33,238	85.0%	(70.8)	6,155	4,836	78.5%	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	22,744	17,739	78.0%	(60.4)	5,769	4,430	76.8%	28,513	22,169	77.8%	6,344
2009年	19,784	15,875	80.2%	(61.3)	6,344	5,020	79.1%	26,128	20,895	80.0%	5,233
2010年予測	23,000	19,200	83%	(64)	5,233	4,400	84%	28,233	23,600	84%	4,600

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