

「売る」につながるコミュニケーション。



2009年度 首都圏マンション市場動向見通し

2008年10月までの首都圏マンション市場 各データ

2009年度 首都圏マンション市場動向見通し

DG COMMUNICATIONS のオリジナルメディア

マンション検索ポータルサイト



お問合せ：03 - 3532 - 6325
クロスメディア本部 デジタルメディア部

エリアDMプロモーションツール

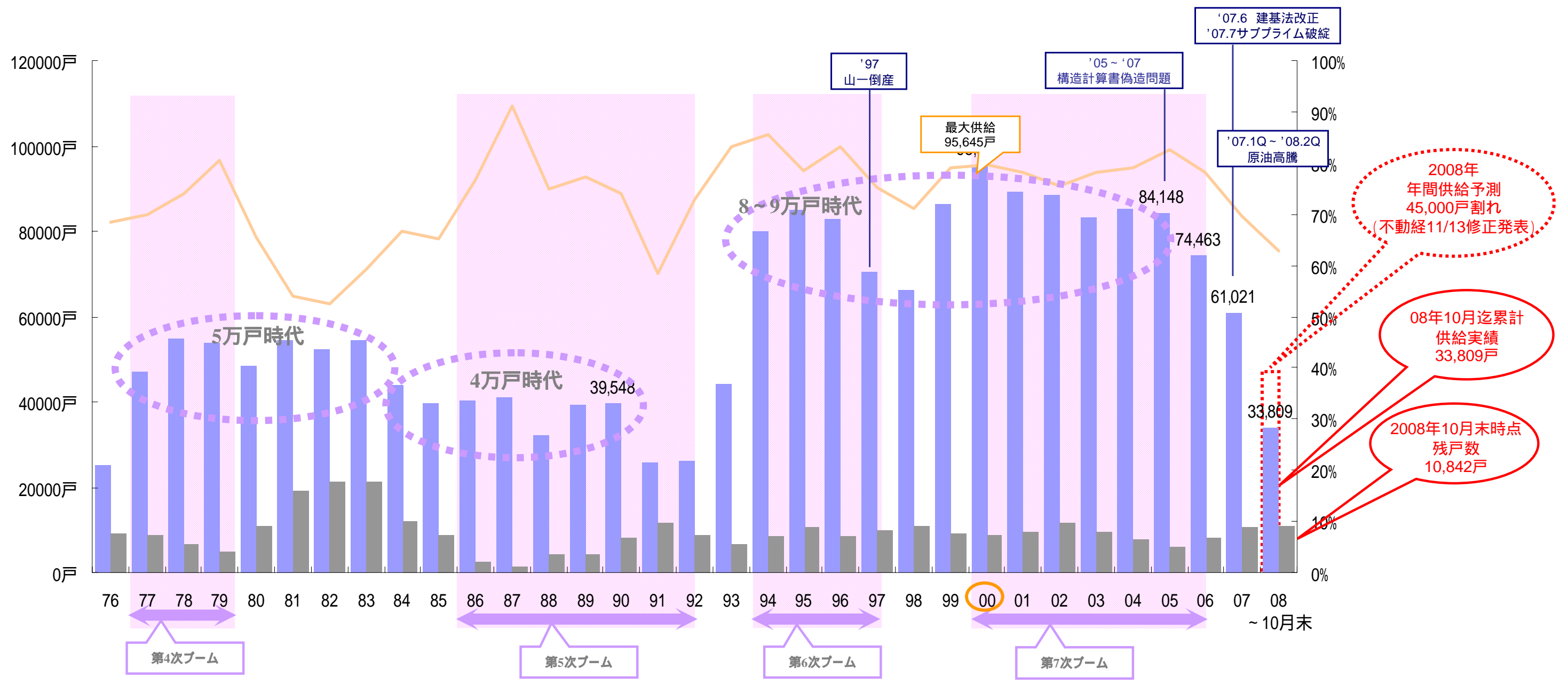


お問合せ：03 - 3532 - 6333
コミュニケーションデザイン本部 SP・印刷局

マンション市場推移 首都圏全体

データについて

国土交通省 着工統計	~ 2008年10月
不動産経済研究所	~ 2008年10月
MRC	~ 2008年9月



データ: 不動産経済研究所

■ 年間供給戸数 ■ 年末残戸数 — 年間契約率

首都圏マンション市場の長期の推移から見た2008年

供給の確認
 08年1 - 10月までの供給戸数は首都圏33809戸で、08年年間供給量は4万5000戸割れとの不動産経済研究所予測(11/13)。
 07年1 - 10月の供給は48963戸であったので前年同期比は - 31%。

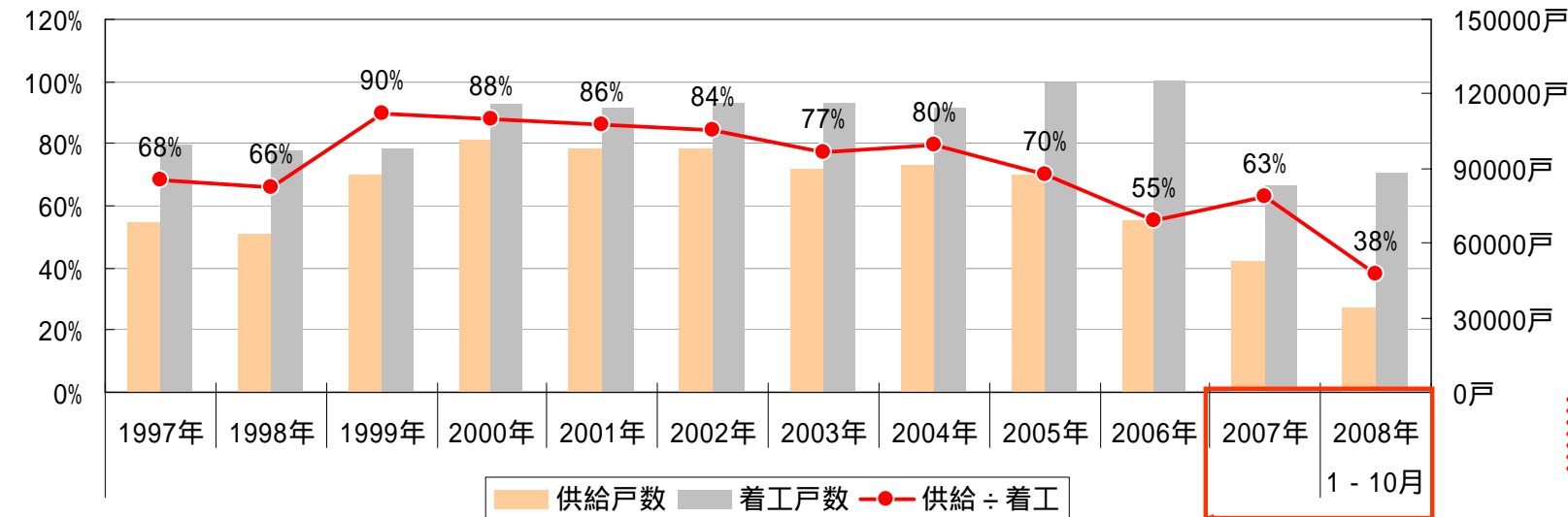
残戸の確認
 公表されている首都圏の残戸は07年12月に1万戸を超えて以来08年10月末時点まで1万戸を割ることはなかった。
 不動産経済研究所の統計では販売から約1ヶ月後の時点で売れていない住戸を残戸としているが、実際は売れた住戸だけを販売したことにする、供給を絞る、再販業者に売るなどによって統計数値として現れない残戸も多いと思われる。

首都圏マンションの着工と供給の推移

首都圏 着工戸数・供給戸数 推移

首都圏

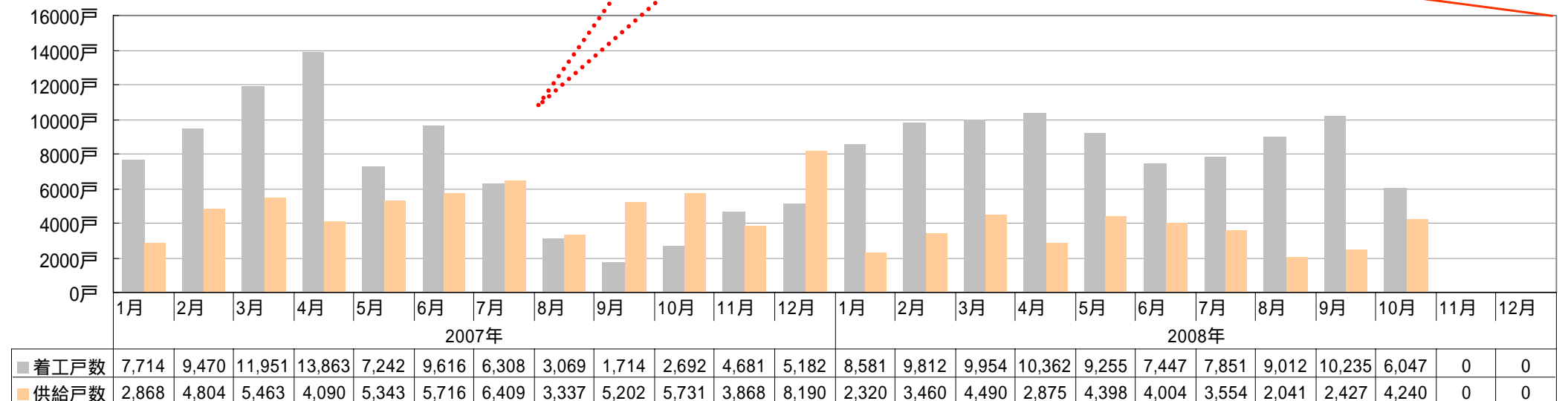
着工 ÷ 分譲 × 100



データ: 不動産経済研究所、国土交通省

2007年6月の建基法改正で
下半期は着工が抑制された。

首都圏

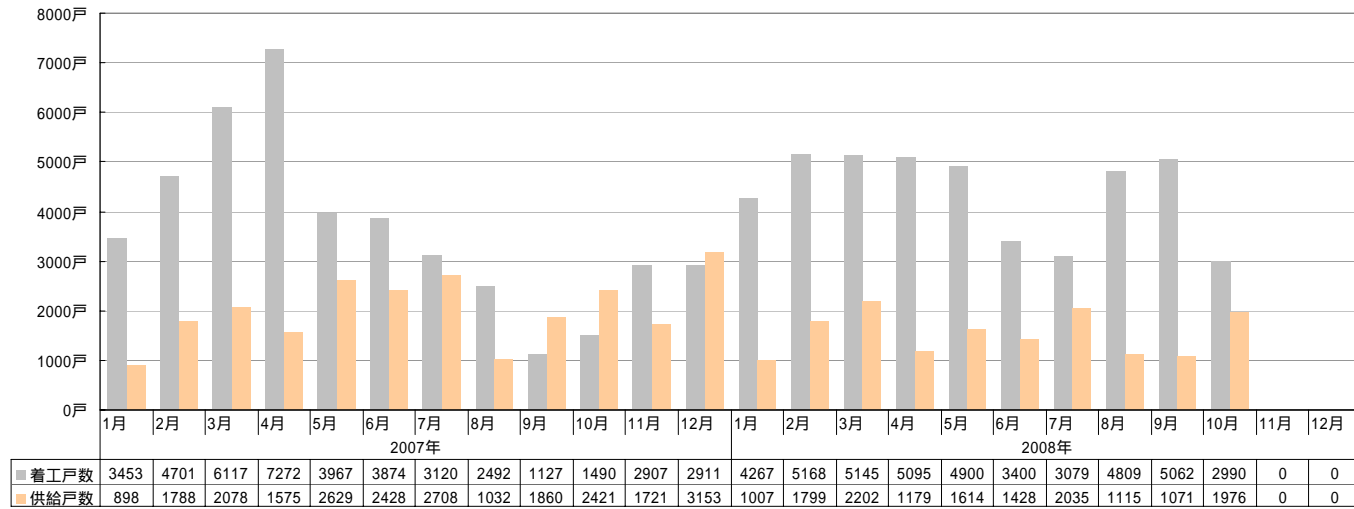


データ: 不動産経済研究所、国土交通省

着工戸数と供給戸数、供給戸数 ÷ 着工戸数の指数を年別でグラフ化、07年以降は月別で着工と供給の関係を見ると、首都圏の着工戸数は、2000年から2006年まで10万戸以上の高水準だが、供給戸数は徐々に減少しており、着工に対する供給戸数は2006年で55%まで低下した。2007年はREITの下落、サブプライムショックの金融市場要因による投資用マンションの減少と下半期の建基法による着工減の影響で実需マンションとしての供給は着工に対して大きく上昇した。2008年は、着工は07年後半の建基法の反動で増加する一方、供給は価格高騰による売れ行き不振で抑制され、着工戸数と供給戸数の差が開いた。このため着工したがまだ販売されていないマンションが増加していることになる。

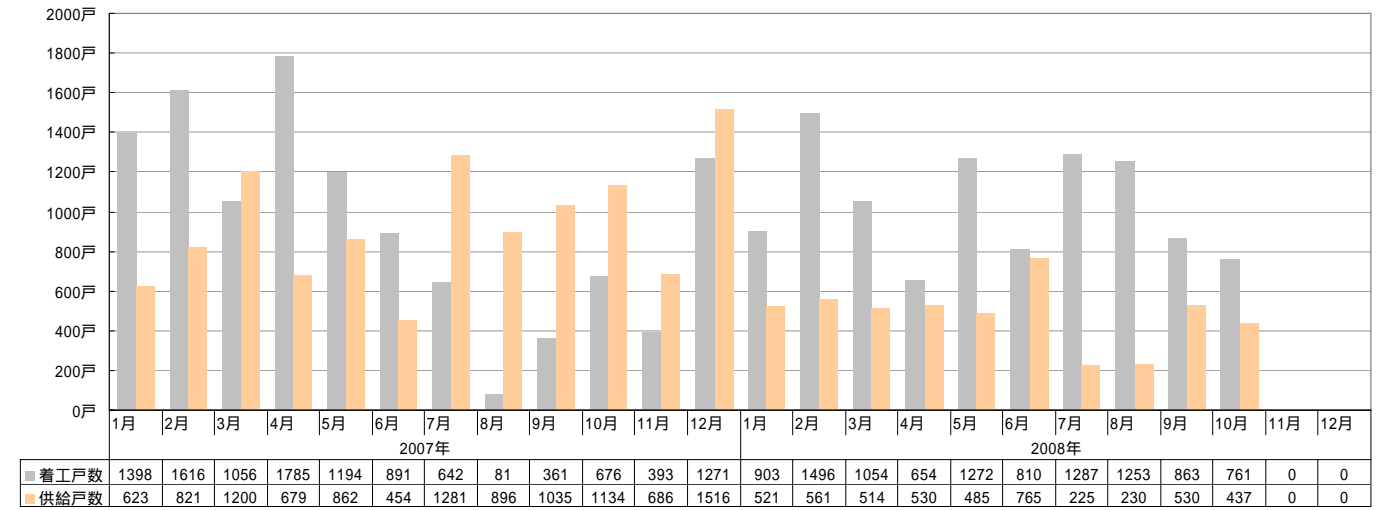
エリア別の年間マンション着工戸数と供給戸数

東京都



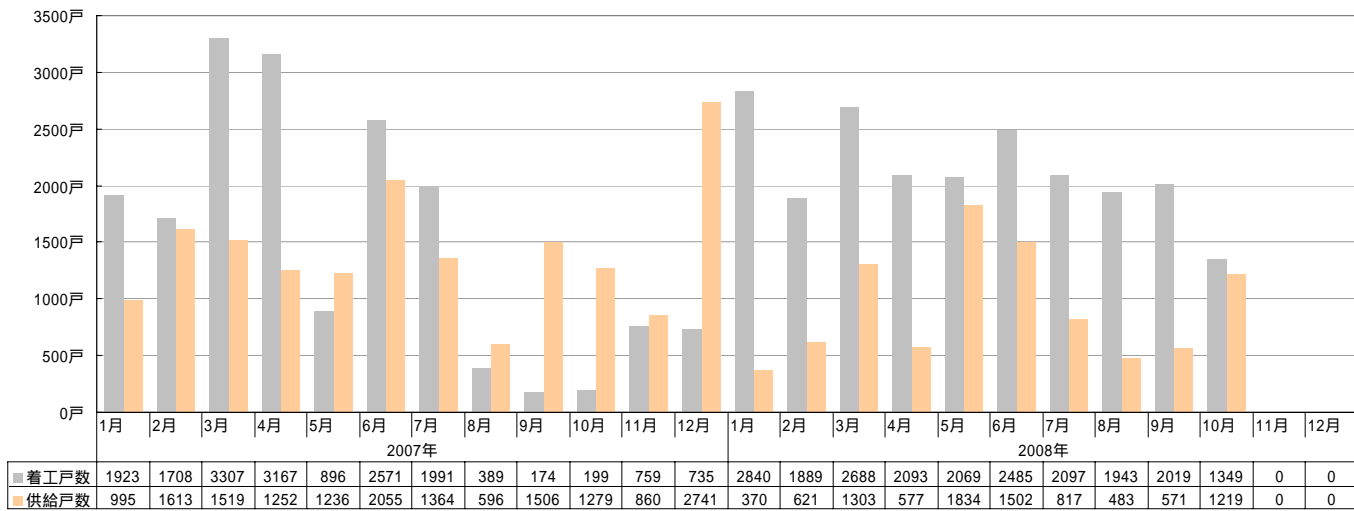
データ:不動産経済研究所、国土交通省

千葉県



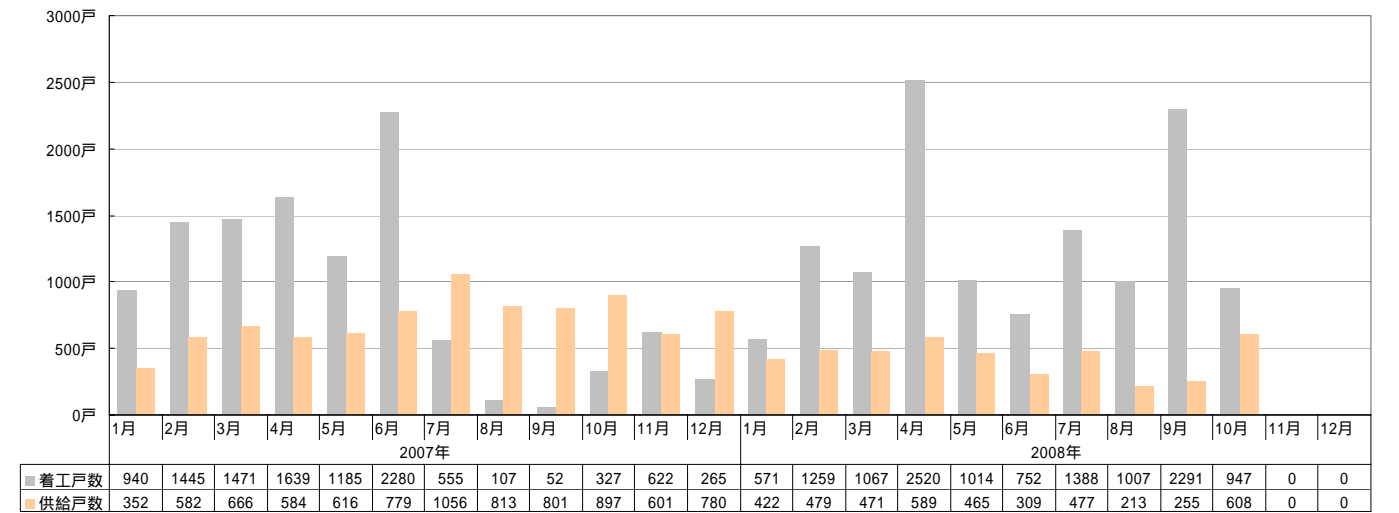
データ:不動産経済研究所、国土交通省

神奈川県



データ:不動産経済研究所、国土交通省

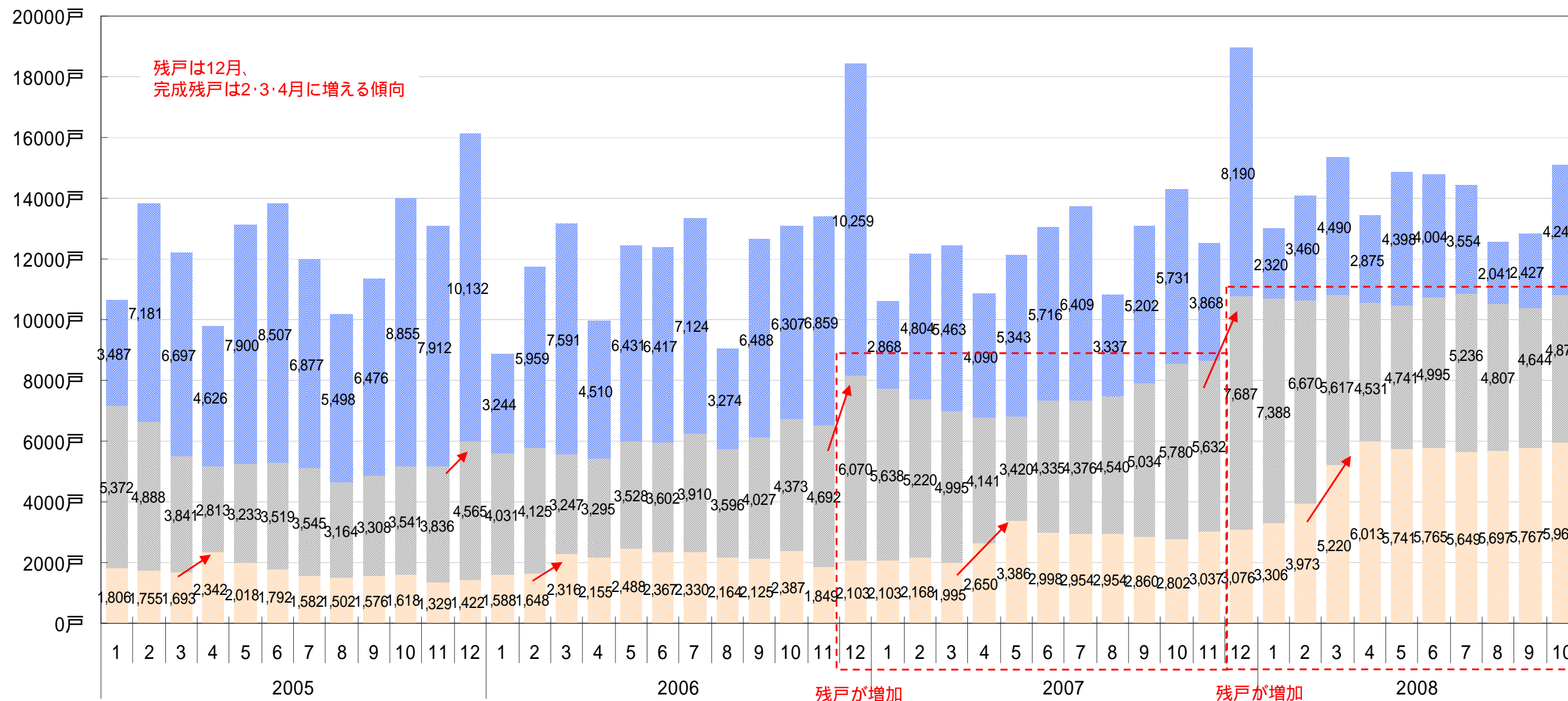
埼玉県



データ:不動産経済研究所、国土交通省

エリア別の着工と供給の関係では、投資対象になる東京都で実需としての供給の割合が低い傾向にある。07年下半年は、神奈川、千葉、埼玉では特に、着工が止まっている間に供給が伸びた。しかし、08年以降着工が回復しても供給は伸びず、特に、埼玉では着工と供給の乖離が大きくなっている。

全残戸数、完成残戸数、新規分譲戸数(月次)



データ:不動産経済研究所

■ 完成残戸 ■ 残戸数 ■ 分譲戸数

	竣工予定プロジェクト数	総戸数	既分譲戸数	未分譲戸数
08年12月竣工	25プロジェクト	1387	689	698
09年1月竣工	36プロジェクト	4646	3210	1436
09年2月竣工	73プロジェクト	10770	5831	4939
09年3月竣工	50プロジェクト	7378	3514	3864
合計	184プロジェクト	24181	13244	10937

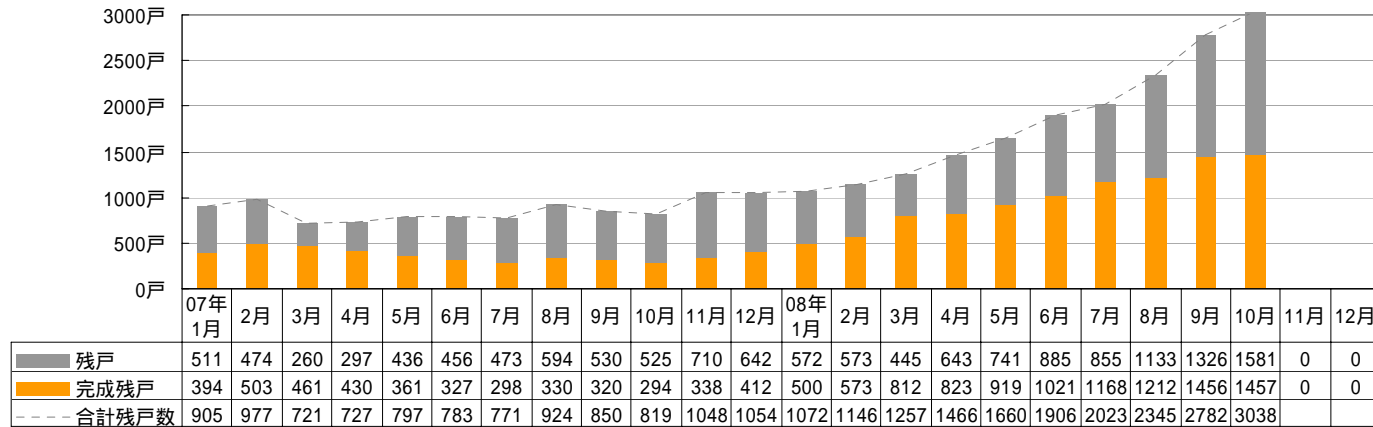
データ:MRC

05年以降月別に、新規供給量+残戸数(完成残戸+未竣工残戸)の推移を表したのが上記グラフである。(1本の棒グラフがその月の市中在庫となる。)
 大体、05~07年は毎月1.2万戸の在庫があり、08年には供給が絞られているにも関わらず1.2~1.4万戸と、残戸が大幅に積み上がっていることが読み取れる。
 残戸は12月に、完成残戸は年初に積みあがる傾向にあり、09年初頭はまた一段と残戸、特に完成残戸が積み上がる事が予想される。
 08年12月から3月に完成残戸となる未分譲戸数を試算してみると、
 >08年12月から3月の期間に竣工するプロジェクトは184プロジェクトあり、09年2月竣工が73プロジェクトで最も多い。
 >総戸数合計は24181戸で、これらのうち販売した住戸・既分譲戸数は13244戸であった。
 >また、未分譲戸数は08年10月時点で10937戸(=24181戸-13244戸)。
 >この竣工間近の未分譲戸数10937戸が年末~3月に急増する完成残戸予備群と考えられる。

首都圏 エリア別 月別 残戸推移

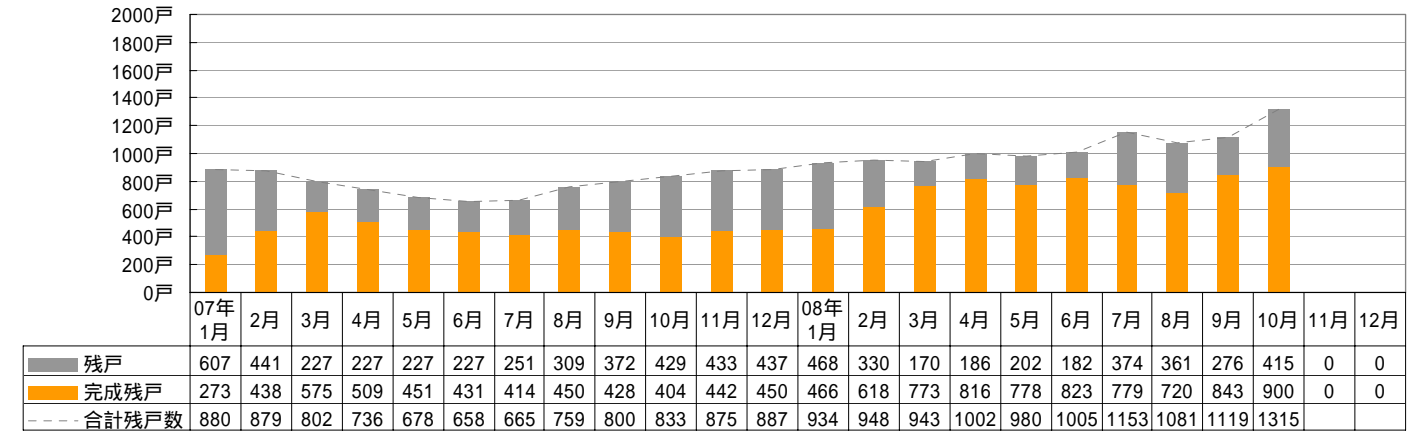
エリア別の残戸の分析にはMRC調査による残戸データを使っています。MRCのデータはエリアの比較が可能なデータです。MRCでは販売センターなどのヒアリングにより販売状況を調査しており、前出の不動産経済研究所の残戸データとは調査方法の違うため数値は一致しませんのでご注意ください。

都区部



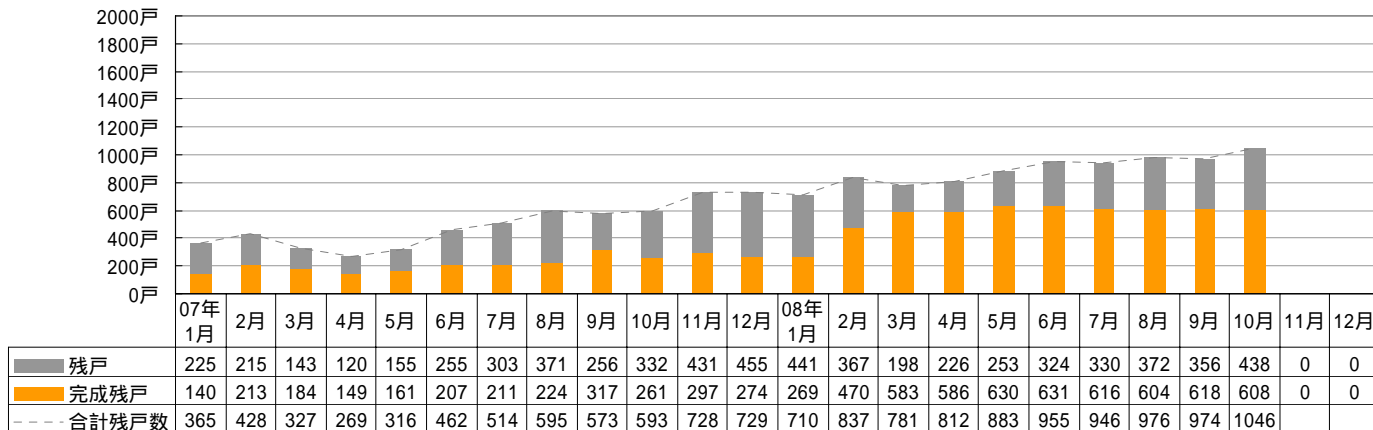
データ:MRC
残戸・完成残戸は毎月15日時点の数値です。
供給戸数は毎月1日～末日までの合計です。

千葉県



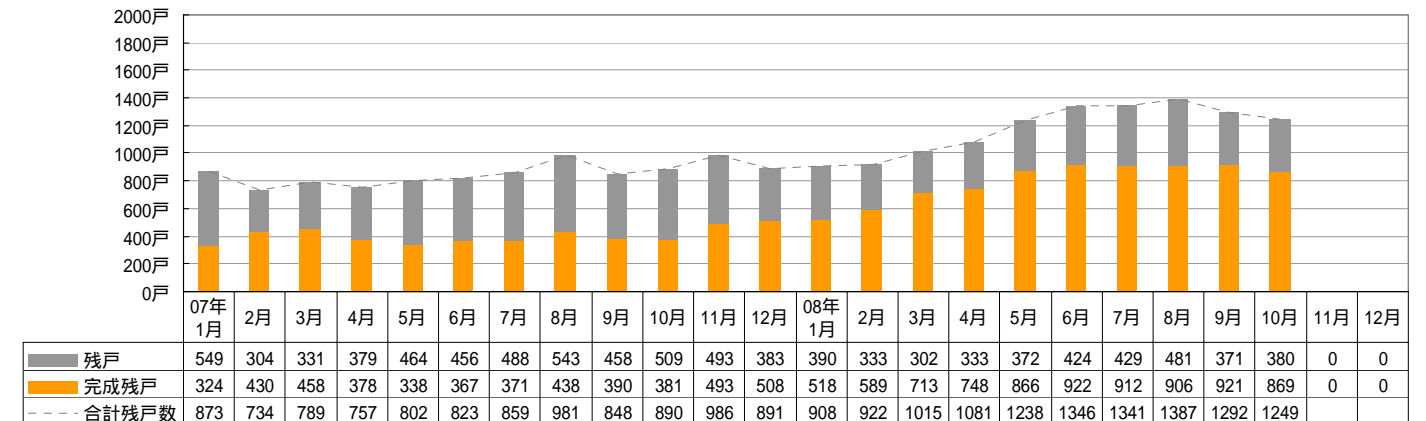
データ:MRC
残戸・完成残戸は毎月15日時点の数値です。
供給戸数は毎月1日～末日までの合計です。

都下



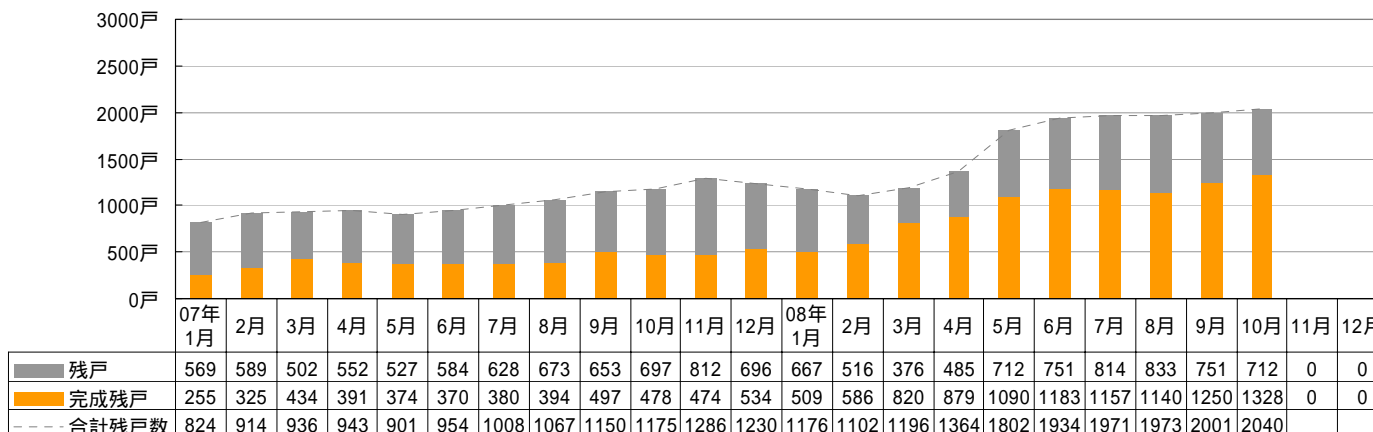
データ:MRC
残戸・完成残戸は毎月15日時点の数値です。
供給戸数は毎月1日～末日までの合計です。

埼玉県



データ:MRC
残戸・完成残戸は毎月15日時点の数値です。
供給戸数は毎月1日～末日までの合計です。

神奈川県



データ:MRC
残戸・完成残戸は毎月15日時点の数値です。
供給戸数は毎月1日～末日までの合計です。

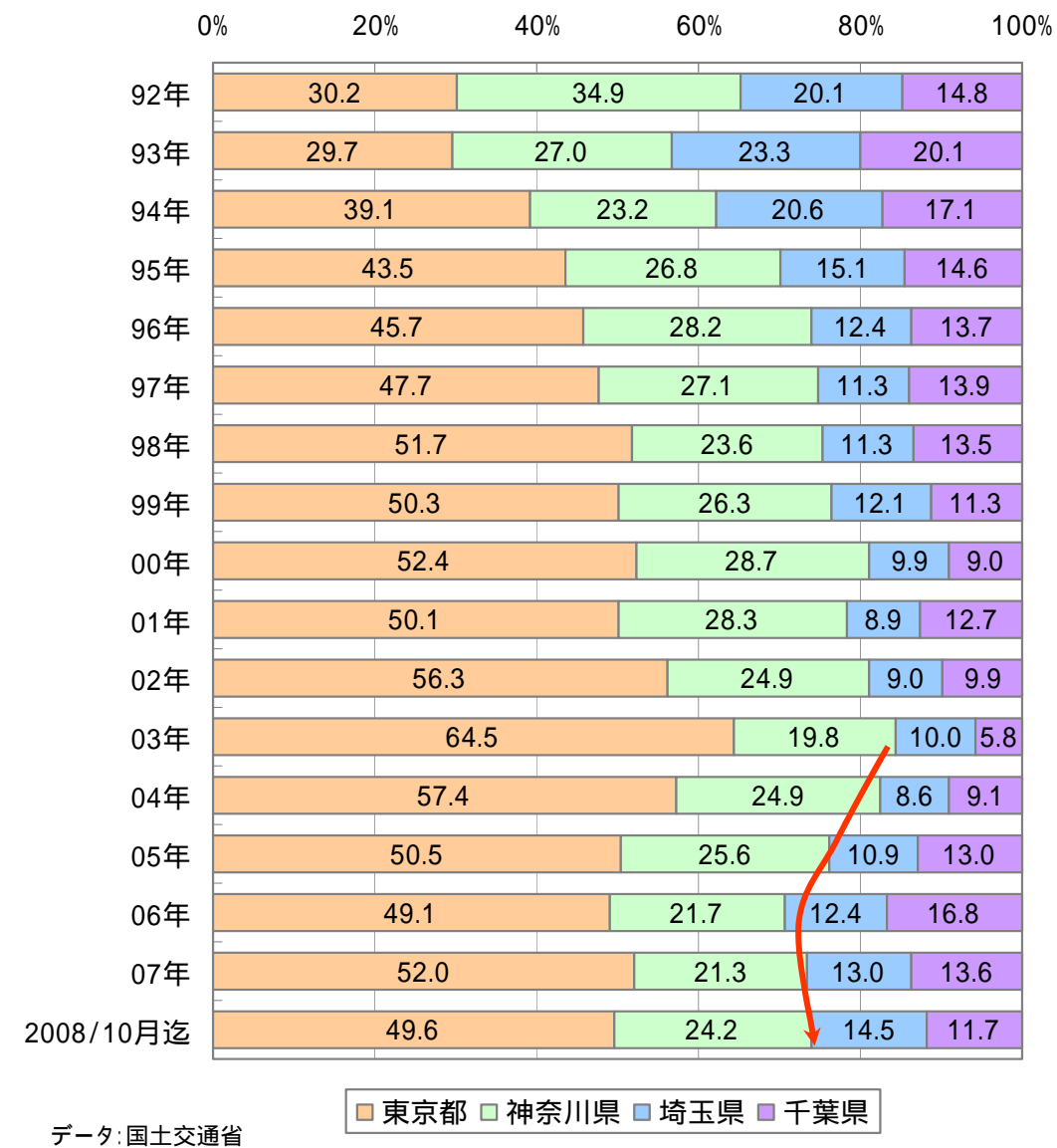
- ◆ 残戸は全てのエリアで08年3月に一段と増加している。3月はマンション竣工シーズンであるため特に完成残戸が多く積み上がったためと考えられる。5 - 7月は全体的に完成残戸は横ばいかやや減少したが、新規供給による残戸は若干増加した。
- ◆ 23区と神奈川では残戸に占める完成残戸の比率は6～7割弱であるが、都下、千葉、埼玉では全残戸に占める完成残戸の割合が大きい。
- ◆ 今後首都圏の各エリアでは新規分譲よりも残戸圧縮が主な課題となる。中でも、完成残戸の比率が大きい都下、千葉、埼玉では08年に入り供給抑制の傾向にあることから、このエリアの市場は完成残戸のクリアランスが中心と考えられる。都下、千葉、埼玉での新規分譲物件は、周辺のクリアランス・プロモーション(完成物件見学・家具付き・値下げなど)の影響を受けられる。

首都圏エリア別 着工シェア・供給シェア 年別推移

着工シェア推移

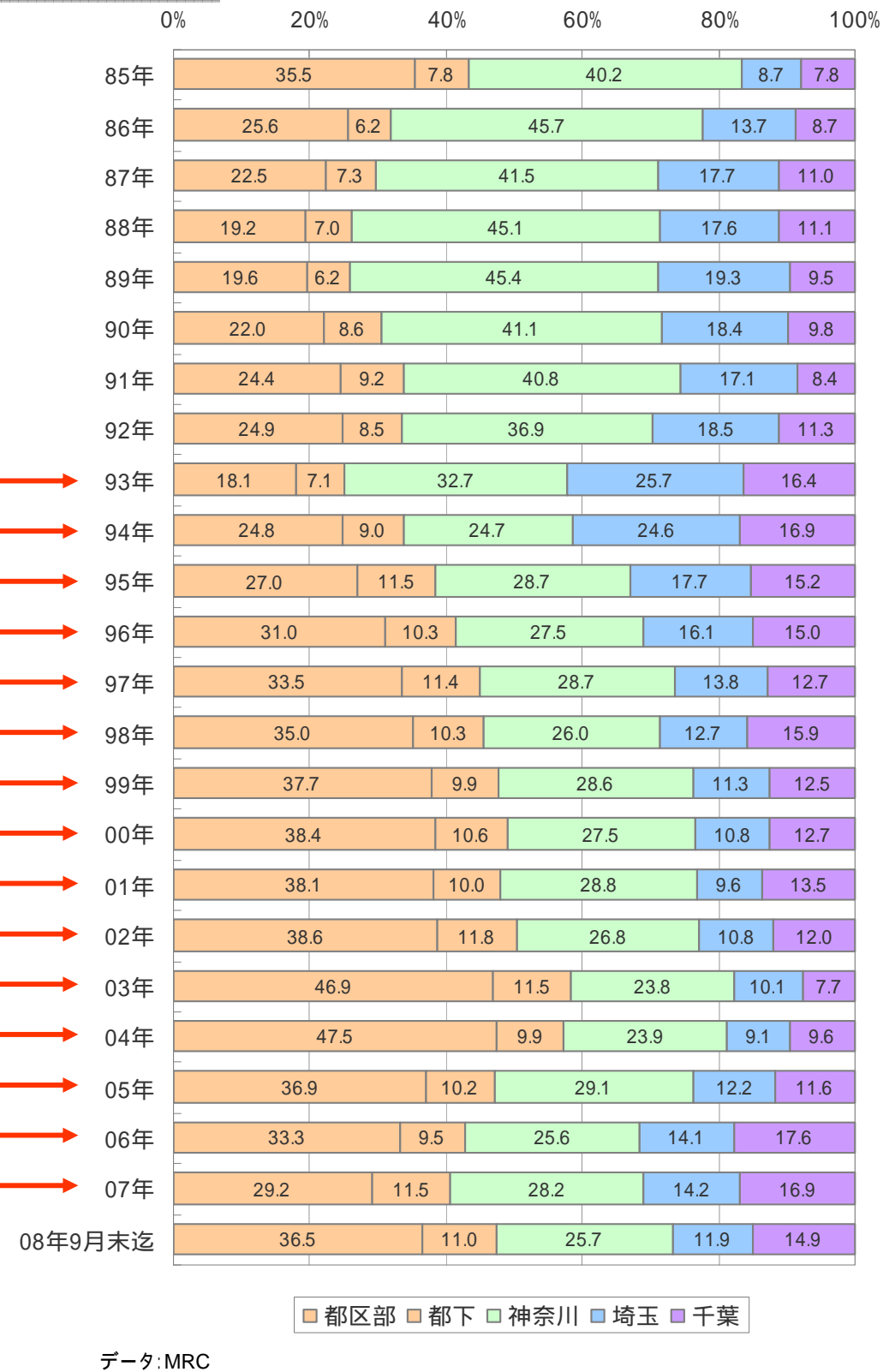
着工シェアは、翌年の供給シェアに概ね反映されていることがわかる。

マンション着工エリア比率



供給シェア推移

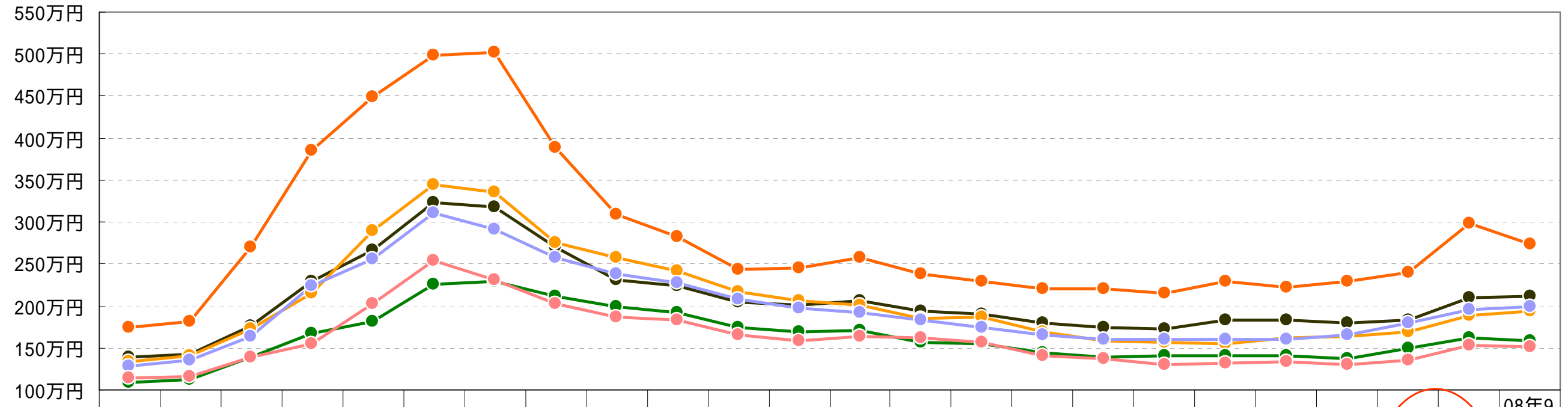
マンション供給エリア比率



前年のエリア別着工シェアが翌年の供給シェアを反映しているとして、その推移を示したものである。
 06年 - 07年は着工シェア・供給シェア共に、東京(都区部 + 都下)が50%前後と最も多く、次いで神奈川が20%強、埼玉・千葉が10%強程度で推移している。
 過去5年間の着工シェアを見てみると、特に、03~06年の千葉、埼玉は拡大傾向が顕著だが、07年に入り縮小に転じており、供給も08年に入り減少。
 08年の着工では、都区部がやや抑えられ、代わりに神奈川、埼玉が拡大しており、来年は都区部の供給が半数を越えることはなさそう。

首都圏エリア別年別平均単価推移

首都圏エリア別年別平均単価推移



	85年	86年	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年	99年	00年	01年	02年	03年	04年	05年	06年	07年	08年9月末迄
● 首都圏全体	139.8	141.9	176.5	229.2	265.9	323.5	317.8	269.5	231.0	224.6	205.0	201.7	206.5	194.3	190.2	179.4	174.9	171.8	183.0	182.5	179.1	184.1	210.4	211.7
● 都区部	173.8	181.7	269.8	384.5	448.7	499.2	501.4	388.9	308.3	282.8	244.2	245.8	257.1	238.5	229.2	220.7	220.5	215.2	229.0	222.0	229.5	239.1	298.9	273.8
● 都下	133.6	140.9	172.3	214.9	289.8	345.1	335.0	274.8	257.7	241.0	217.5	206.5	201.7	184.8	187.0	168.4	158.6	156.1	155.3	162.6	163.0	168.7	189.1	193.3
● 神奈川	128.0	135.7	164.1	223.2	255.8	310.0	291.9	257.3	239.0	227.6	207.4	196.9	191.5	183.5	174.9	166.4	159.8	159.4	159.4	160.9	165.5	179.4	195.2	200.0
● 埼玉	109.5	112.7	138.6	168.1	180.9	225.4	229.4	210.9	199.1	191.9	173.6	169.4	171.1	157.4	155.1	144.4	139.7	141.0	140.2	140.4	137.9	149.8	162.1	157.9
● 千葉	114.1	116.8	138.2	154.9	202.7	254.9	231.9	203.1	187.4	183.6	164.8	159.2	163.0	161.8	156.6	140.9	137.0	129.7	132.5	133.7	130.8	135.0	152.6	151.6

データ:MRC

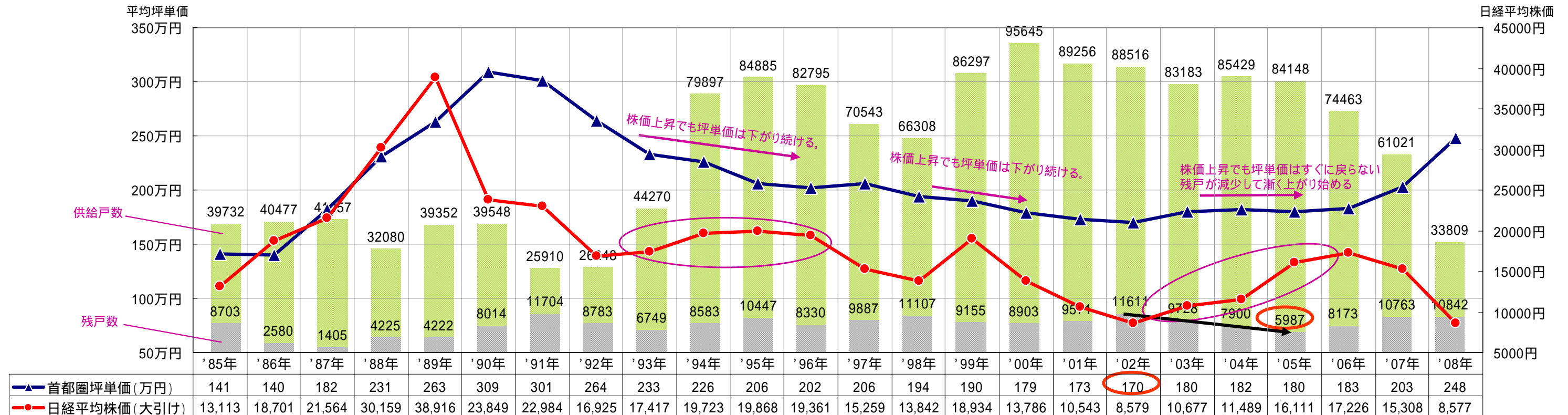
02年・03年が底値単価

07年がピーク単価

	06年対前年	07年対前年
首都圏	+2.8%	+14.2%
都区部	+4.2%	+25.0%
都下	+3.5%	+12.1%
神奈川	+8.4%	+8.8%
埼玉	+8.6%	+8.2%
千葉	+3.2%	+13.0%

首都圏のエリア別年別単価推移を見ると、バブル崩壊後02年前後が底値でその後徐々に上昇、06年以降急上昇していた。08年9月末時点では、首都圏全体平均ではまだ対前年を上回っているが、都区部では早くも下落。06年と07年の対前年の単価上昇率をみると、07年での上げ幅が大きく、特に都区部では25%上昇し300万円に迫っていた。今後はこの06～07年の上昇分の下落で済むか、最悪の場合、02・03年レベルまで落ちるか予断は許されない。ちなみに、週刊朝日12/19日号では、03年水準という私見も出ていた。

首都圏マンション平均坪単価と日経平均株価(大引け)



坪単価は2008年は10月時点、不動産経済研究所
日経平均株価は各年の大引け、2008年は10月終値
供給戸数、残戸数は不動産経済研究所

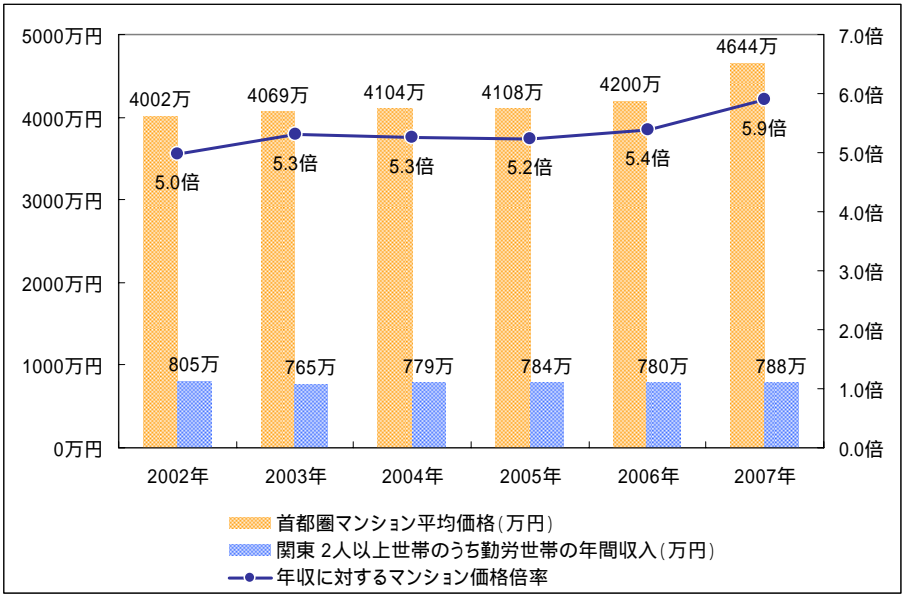
バブル崩壊

ITバブル崩壊

サブプライム問題

今後の半期ごとの市場動向予想

2008年10月～2009年3月	2009年4月～9月	2009年10月～2010年3月	2010年4～9月
<p>08年の供給戸数は45000戸を割る見込み。</p> <p>09年1月から3月に竣工する物件の残戸が10937戸あり、09年3月にはその多くが完成残戸になると考えられる。</p> <p>3月時点での在庫圧力は昨年同時期の倍以上に跳ね上がることは間違いなく、価格抑制方向へ大きく作用することが予測される。</p> <p>09年3月は完成在庫が表面化。価格下落が実感される時期となる可能性大。</p>	<p>現状、着工している(=建築確認は取れている)物件は、供給よりも高い水準が継続しており、09年4月以降の供給戸数が増加する可能性もある。</p> <p>新規供給物件は前期に売れ残った物件の値引きなどクリアランス商戦に巻き込まれ、販売環境が悪化する。</p> <p>09年6月～7月は09年3月度の期末決算発表ラッシュ=利益下方修正ラッシュが予想されるため日経平均株価の大幅な上昇はないと予想される。</p>	<p>クリアランス商戦が一服し、地価下落が始まった頃に仕入れた物件が供給され、新安値価格での新規供給が開始されるものと思われる。</p> <p>新築マンション価格の下落、住宅ローン減税の延長や金利引き下げなど、住宅消費マインドを刺激する可能性がある。</p>	<p>07年から08年の株価下落と残戸数の増加を見ると00年から02年のITバブル崩壊後に近似している。</p> <p>1990年のバブル崩壊と2000年のITバブル崩壊後の株価上昇(景況感回復)にも関わらず、新築マンションの平均坪単価は緩やかに下落し続けた。</p> <p>今回も仮に景気回復の兆しが見えても、坪単価は緩やかに下落し続ける可能性がある。</p>



過去からのマンションの単価と株価の推移をしてみると、バブル後株価が急落し1～2年後に単価は徐々に下落。99年に株価がやや回復しても、単価はじりじりと下がりなかなか上昇に転じなかった。その一因としては残戸圧力がある。1万戸前後の残戸があると新規物件に容易に高値はつけられない。05年に残戸が6000戸となってやっと単価が上昇した。今後も、株価が上がりやや景気が回復しても、残戸が減らない限り単価はなかなか上がらないと考えられる。

また、マンションの適正価格は、メインターゲットとなる会社員の年収の5.2～5.3倍、年収が大幅に上がらない限り、4000万円強あたりで、その水準ならば市場が活性化する。販売価格は積み上げ方式ではなく、ターゲットの取得可能な価格を前提として、商品企画を考えていくことが重要となる。

	供給戸数	平均価格	平均面積	坪単価	年末残戸数	契約率
1976	25,059戸	1,630万円	56.6㎡	95万円	9,157戸	68.3%
1977	47,134戸	1,646万円	56.4㎡	97万円	8,714戸	70.0%
1978	54,700戸	1,711万円	56.1㎡	101万円	6,665戸	73.9%
1979	53,772戸	1,992万円	59.5㎡	111万円	5,082戸	80.5%
1980	48,471戸	2,477万円	63.0㎡	130万円	10,872戸	65.4%
1981	54,672戸	2,616万円	61.0㎡	142万円	19,265戸	54.1%
1982	52,465戸	2,578万円	60.2㎡	142万円	21,337戸	52.6%
1983	54,521戸	2,557万円	59.7㎡	142万円	21,341戸	59.4%
1984	43,839戸	2,562万円	61.0㎡	139万円	11,952戸	66.8%
1985	39,732戸	2,683万円	62.8㎡	141万円	8,703戸	65.3%
1986	40,477戸	2,758万円	65.0㎡	140万円	2,580戸	76.8%
1987	41,057戸	3,579万円	65.1㎡	182万円	1,405戸	91.2%
1988	32,080戸	4,753万円	68.0㎡	231万円	4,225戸	74.9%
1989	39,352戸	5,411万円	67.9㎡	263万円	4,222戸	77.4%
1990	39,548戸	6,123万円	65.5㎡	309万円	8,014戸	73.9%
1991	25,910戸	5,900万円	64.9㎡	301万円	11,704戸	58.3%
1992	26,248戸	5,066万円	63.3㎡	264万円	8,783戸	72.8%
1993	44,270戸	4,488万円	63.8㎡	233万円	6,749戸	83.3%
1994	79,897戸	4,410万円	64.6㎡	226万円	8,583戸	85.4%
1995	84,885戸	4,148万円	66.7㎡	206万円	10,447戸	78.5%
1996	82,795戸	4,238万円	69.5㎡	202万円	8,330戸	83.1%
1997	70,543戸	4,374万円	70.3㎡	206万円	9,887戸	75.1%
1998	66,308戸	4,168万円	71.0㎡	194万円	11,107戸	71.2%
1999	86,297戸	4,138万円	71.8㎡	190万円	9,155戸	79.0%
2000	95,645戸	4,034万円	74.7㎡	179万円	8,903戸	79.6%
2001	89,256戸	4,026万円	76.9㎡	173万円	9,571戸	78.1%
2002	88,516戸	4,002万円	78.1㎡	170万円	11,611戸	75.4%
2003	83,183戸	4,069万円	74.7㎡	180万円	9,728戸	78.1%
2004	85,429戸	4,104万円	74.6㎡	182万円	7,900戸	79.0%
2005	84,148戸	4,108万円	75.4㎡	180万円	5,987戸	82.5%
2006	74,463戸	4,200万円	75.7㎡	183万円	8,173戸	78.3%
2007	61,021戸	4,644万円	75.6㎡	203万円	10,763戸	69.7%
2008(1-10月)	33,809戸	4,848万円	64.6㎡	248万円	10,842戸	62.8%

データ:不動産経済研究所

新築マンション情報サイト



<http://mansion-db.com/>

広告掲載のお問合せ
クロスメディア本部 デジタルメディア部
TEL: 03 - 3532 - 6325

リーチ抜群のDMツールをエリアに配布



Sogei エリアセグメントDM

商品のお問合せ
コミュニケーションデザイン本部 SP・印刷局
TEL: 03 - 3532 - 6333

DG COMMUNICATIONS

マンション市場レポート第7号

2008年12月発行

株式会社DGコミュニケーションズ
コミュニケーションデザイン本部
総合企画室

〒104-0052 東京都中央区月島1-15-7
パシフィックマークス月島
<http://www.dg-c.co.jp/>
tel.03-3532-6313