

DG COMMUNICATIONS

マンション市場レポート 2009年第3四半期号

2009年12月

●2009年9月までの首都圏マンション市場

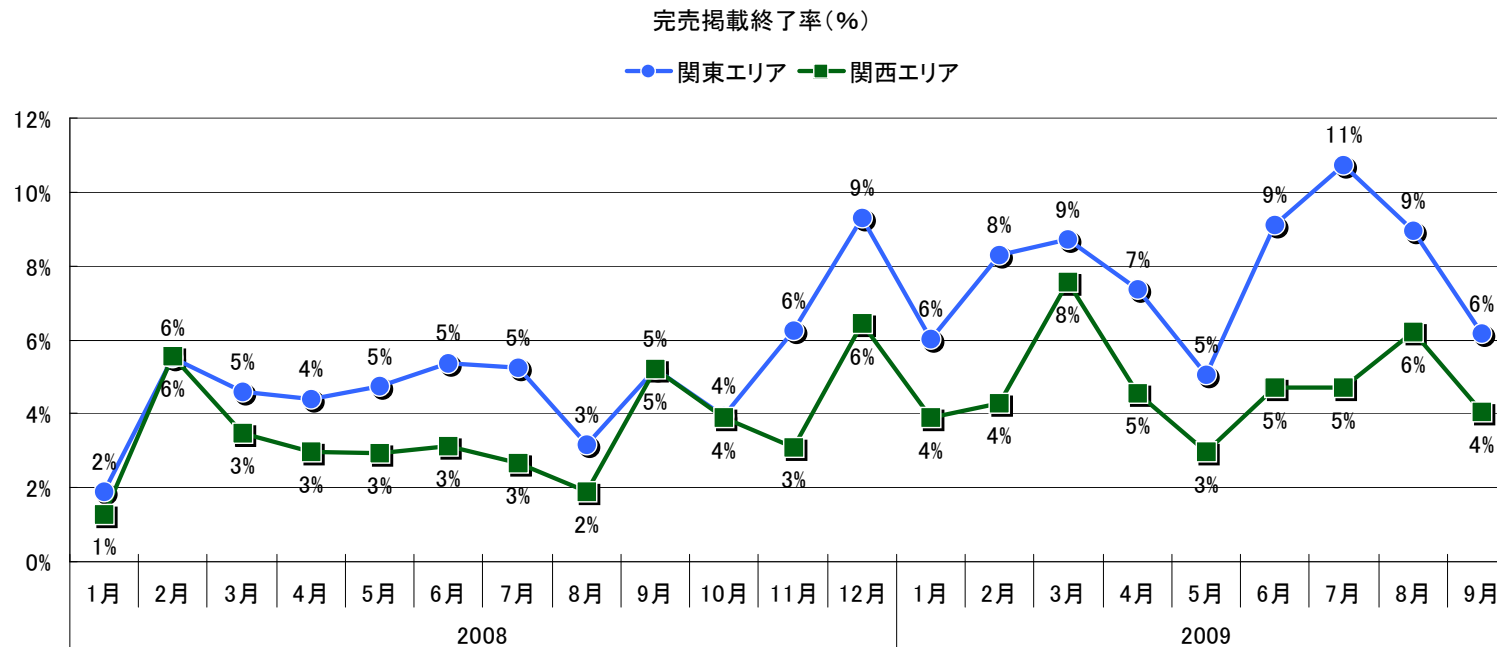
●トピックス:マンションポータルサイト「マンションDB」からみた顧客動向分析

「売る」につながるコミュニケーション。

～トピックス～
マンションDBの動向から見たエンドユーザー動向

<完売掲載終了率>

新築分譲マンションポータルサイト「マンションDB」の掲載物件に占める、完売による掲載物件率(=「完売掲載終了率」)を見ると、2009年の1-3月から、完売物件が出現する率は確実に上昇。特に首都圏ではその傾向が強く、新規供給がシュリンクする中で、在庫減少が確実に進んでいると考えられる。



マンションDB掲載物件のうち、完売によって掲載終了した物件割合(完売による掲載終了物件数÷掲載物件数)を見ると、2008年の10月のリーマンショック後の11月までは、関東で5%、関西で3%程度の低い水準で推移していたが、12月の上昇に続いて、関東では、完売掲載終了率が上昇した。特に、2009年の2、3月は高い水準で推移した。このころは、巷で「アウトレットマンション」など、値引き物件が話題になった時期であるが、一般物件でも在庫の整理が進んでいたことが分かる。

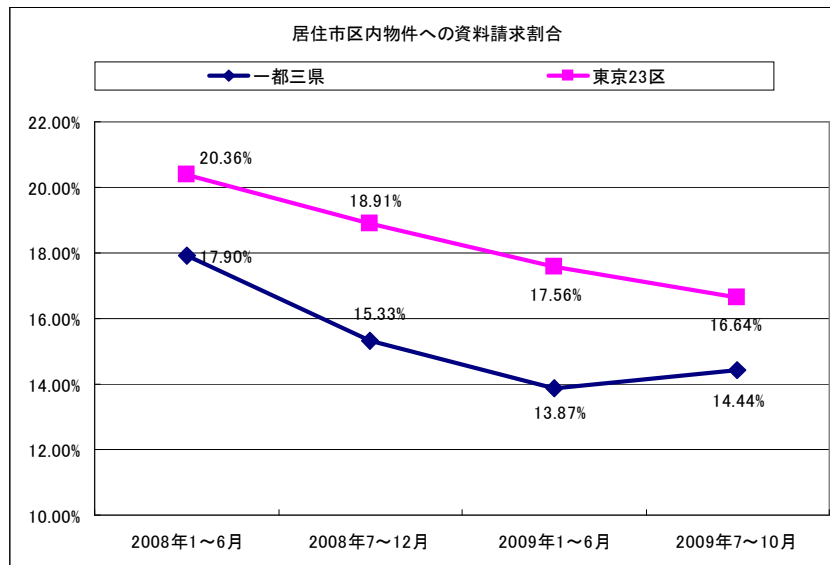
その後、2009年度に入って、6~7月は完売掲載終了が増え、関東では10%前後の完売掲載終了率を示してる。

一方、関西エリアは、2009年の6月→9月はおおよそ5%前後で推移しており、2008年に比較すると1ポイント程度高い水準で推移。関東ほど顕著ではないが、在庫の整理が進んでいることを表してる。

<資料請求の地元比率>

マンションDB利用者の、資料請求先の地元比率(居住市区内への資料請求割合)が減退し、広域の物件への資料請求が増加。

その背景は、新規供給減少と、在庫の減少によって、ユーザー視点では自身の居住するエリアの物件が減少し、結果として、より広域の物件を探し始め、「ユーザーの広域回遊化」が顕在化しているためと考えられる。



左のグラフは、マンションDBを使った資料請求結果を分析したもの。資料請求をしたサイト利用者の居住地と、資料請求した先の物件所在地に着目し、資料請求者の居住地と同一市区内の物件に対する資料請求比率を見たものである。

その傾向を見ると、

2008年の前半には、首都圏(1都3県)では、「居住地内資料請求割合」が約20%であった、それが、徐々に減少し、2009年の後半には16%強まで下落している。

これは、供給物件が減少し、在庫もなくなってきたことで、エンドユーザー視点では「自分の住んでいるエリアに物件が無くなっている」という状況にあり、そのため、自分の居住地以外への資料請求が上昇していた結果と考えられる。

一般に、不動産ポータルサイトを利用して資料請求をする場合には自身の居住地域だけでなく、広範囲に物件を探して資料を請求する傾向にあり、実際の物件のターゲットエリアよりは広域であると推定できるが、傾向値として、マンションを探している層の「広域回遊化」が進んでいると考えられる。

<23区の各区の資料請求状況>

マンションDB利用者の、資料請求先として、他区からの資料請求割合が高い「人気区」は「世田谷」「江東」「港」が上位。

一方、資料請求先として同一居住区内の比率が高いのは「足立区」「江戸川区」「世田谷区」となっている。

「世田谷区」は他区からの人気も高く、居住者の地元資料請求率も高く、分譲マンション供給地としての基本ポテンシャルの高さが伺え、「港」「江東」は最近の都心回帰傾向を反映して、他区からまんべんなく資料請求を集めている。

①他区からの平均資料請求率
ランキング

| 順位 | 区 | 他区から 率平均 |
|----|------|-------------|
| 1 | 世田谷区 | 9% |
| 2 | 江東区 | 9% |
| 3 | 港区 | 8% |
| 4 | 文京区 | 6% |
| 5 | 足立区 | 5% |
| 6 | 品川区 | 5% |
| 7 | 中央区 | 4% |
| 8 | 江戸川区 | 4% |
| 9 | 墨田区 | 4% |
| 10 | 練馬区 | 3% |
| 11 | 杉並区 | 3% |
| 12 | 板橋区 | 3% |
| 13 | 豊島区 | 3% |
| 14 | 新宿区 | 2% |
| 15 | 荒川区 | 2% |
| 16 | 葛飾区 | 2% |
| 17 | 大田区 | 2% |
| 18 | 目黒区 | 2% |
| 19 | 北区 | 1% |
| 20 | 渋谷区 | 1% |
| 21 | 台東区 | 1% |
| 22 | 中野区 | 1% |
| 23 | 千代田区 | 1% |

②地元資料請求率ランキング

| 順位 | 区 | 地元率 |
|----|------|-----|
| 1 | 足立区 | 40% |
| 2 | 江戸川区 | 37% |
| 3 | 世田谷区 | 37% |
| 4 | 練馬区 | 34% |
| 5 | 港区 | 30% |
| 6 | 文京区 | 30% |
| 7 | 江東区 | 28% |
| 8 | 板橋区 | 28% |
| 9 | 葛飾区 | 27% |
| 10 | 墨田区 | 24% |
| 11 | 杉並区 | 24% |
| 12 | 中央区 | 23% |
| 13 | 品川区 | 23% |
| 14 | 大田区 | 22% |
| 15 | 荒川区 | 18% |
| 16 | 豊島区 | 17% |
| 17 | 台東区 | 13% |
| 18 | 新宿区 | 13% |
| 19 | 北区 | 12% |
| 20 | 目黒区 | 11% |
| 21 | 渋谷区 | 8% |
| 22 | 中野区 | 7% |
| 23 | 千代田区 | 5% |

左のランキングは、

①他区からの平均資料請求率ランキング

当該区以外の区から、当該区へ資料請求している割合の平均値の高い順のランキング。

→当街区の物件の他区からの人気の高さを示す。

②地元資料請求率ランキング

当該区に居住する人の資料請求全体のうち、当該区内に所在する物件に対する資料請求の割合の高い順のランキング。

→当該区の居住者の地元志向の高さを示す。

である。

この視点でランキングを見ると、

他の区からの人気が高い区は、世田谷区、江東区、港区など。大規模な開発の多さや、都心立地、あるいは都心に近い立地が上位に上がっている。

居住者の地元志向が強いのは、足立区、江戸川区、世田谷区、練馬区など、比較的マンションの供給が安定しており、賃貸居住者も多い地域が上位。

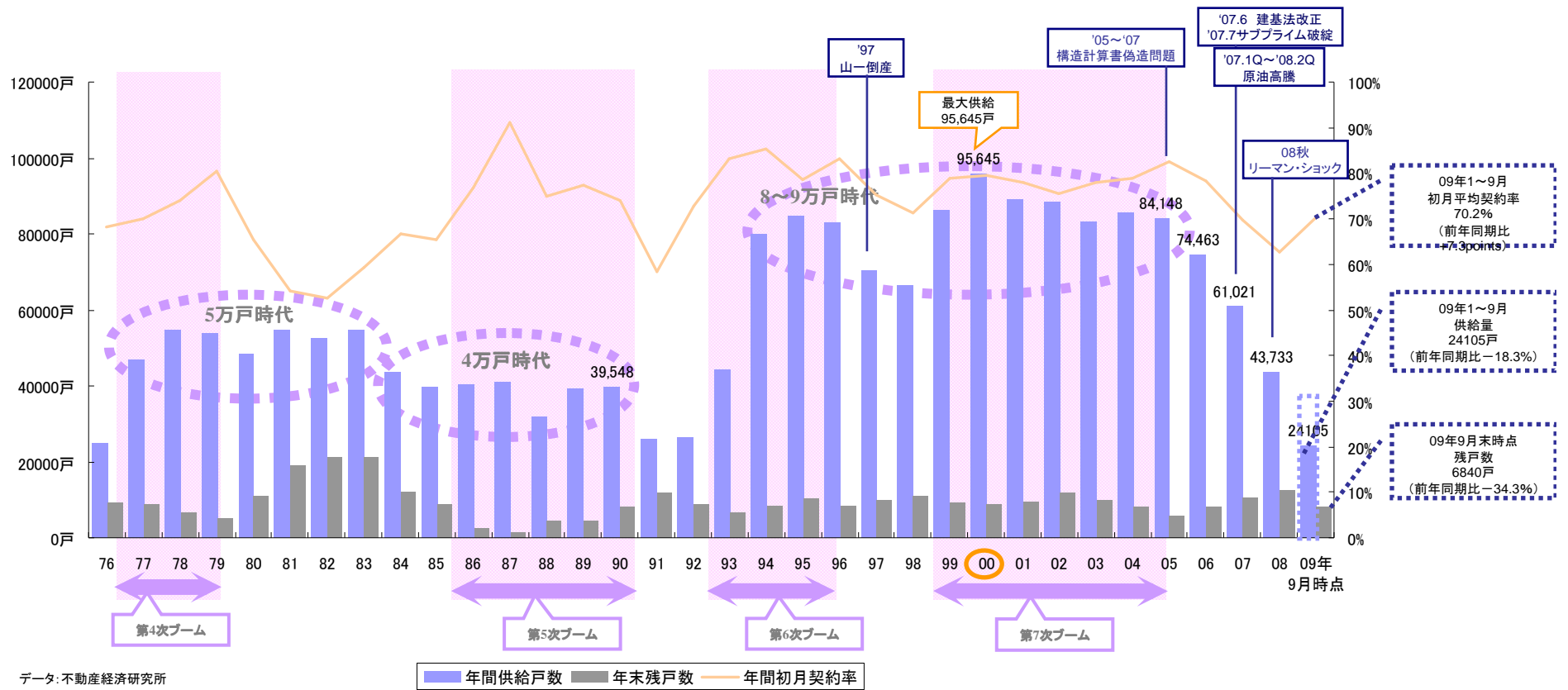
首都圏マンション市場 定量分析編

集計データ元

最新データ日付

国土交通省 着工統計
不動産経済研究所
MRC

2009年8月
2009年9月
2009年9月15日



都心部での供給が増えるマンションの好立地化と、マンション価格の下落、団塊ジュニアの住宅需要で支えられた、第7次マンションブームが土地価格の高騰、用地不足で06年に終焉。

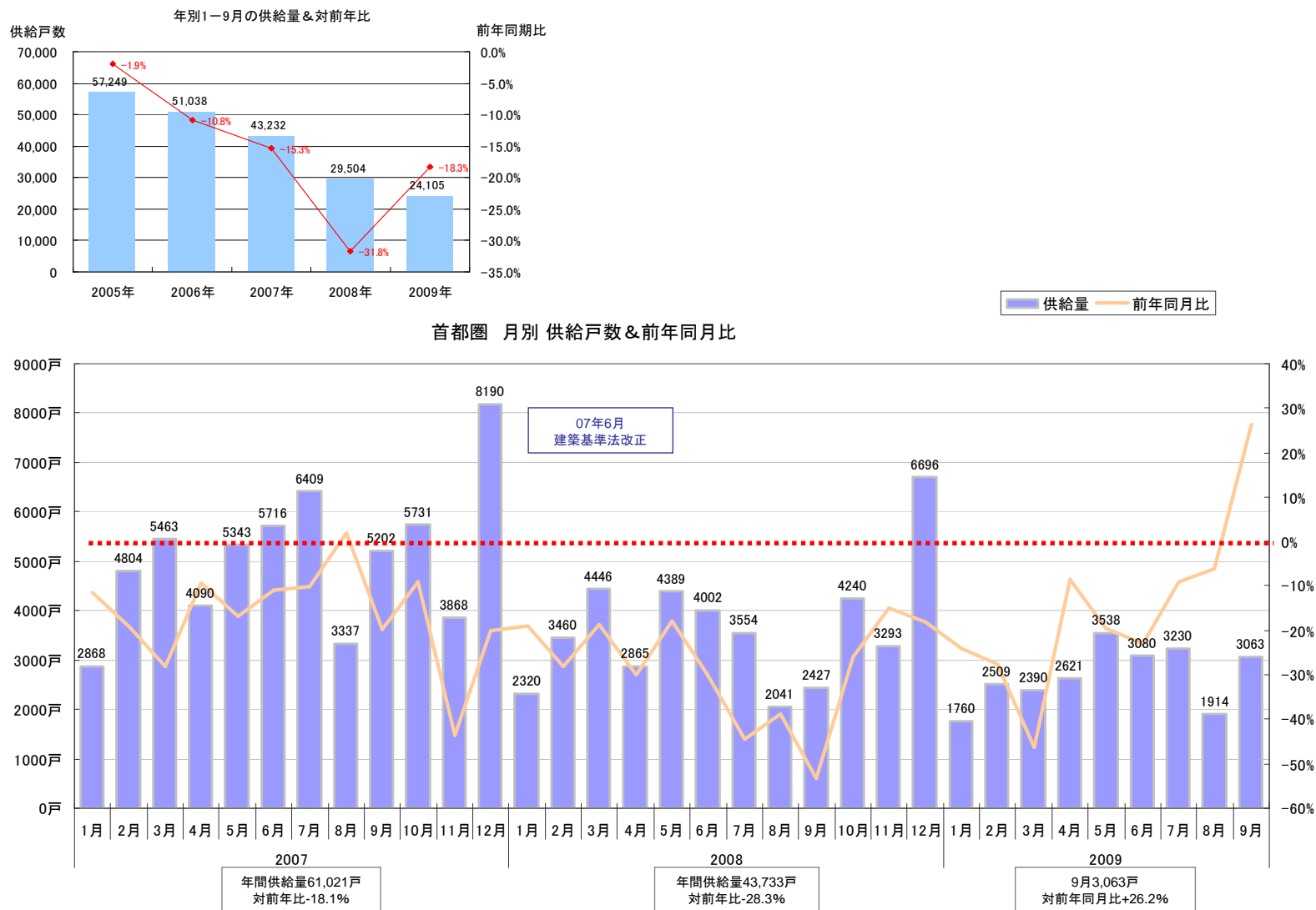
06年から07年は価格上昇期で、値上がり待ちで分譲を先送りとする傾向が強かったため供給量が減少。その一方、07年夏の建築基準法改正で建築着工戸数も落ち込み、経済情勢も徐々に悪化。

08年夏に原油や原材料が高騰、秋にリーマンショックで市況が一気に悪化し。分譲したくても分譲できない状況となり、08年の年間供給戸数は首都圏43733戸と、前年比3割近く減。契約率も低下、さらに残戸が1.2万戸越えとなった。

09年1~9月の供給量は24,105戸と前年同期と比べまだ2割弱少ない。このペースでいくと、年間供給量は3.5万戸との予想が出た。特に中堅クラスのデベロッパーの落ち込みが激しく、バブル崩壊後の92年以来の低水準となる。

ただ、初月契約率が持ち直していることと、残戸の減少が明るい材料となる。

月別供給量推移

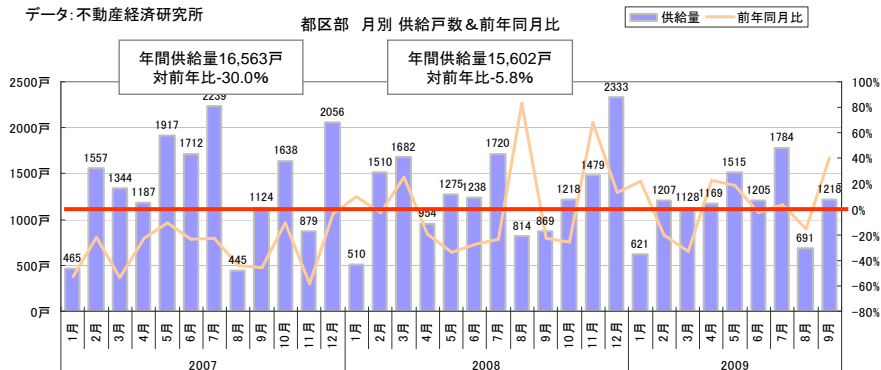


2009年1-9月の供給量は24,105戸と、前年の同期間と比べ2割弱減の供給、05年1-9月と比べて市場は4割にまで縮小。
 月別の供給量では、首都圏での09年9月の新規供給量は前年同月比+26.2%の3,063戸となり、2007年8月以来25か月ぶりに前年同月比プラスになった。

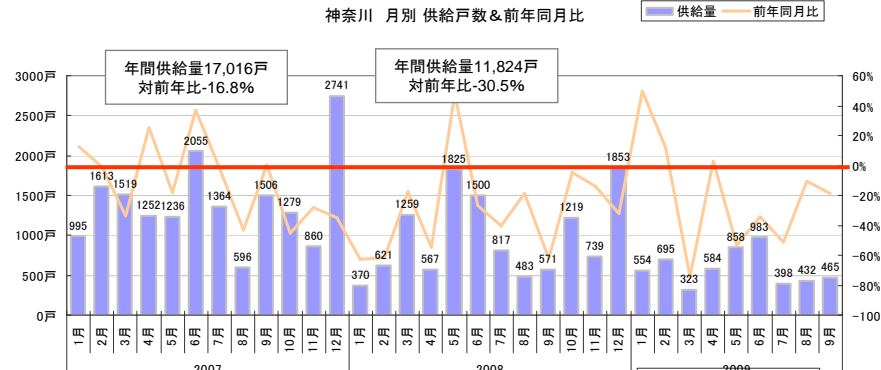
月別 エリア別供給量推移

データ: 不動産経済研究所

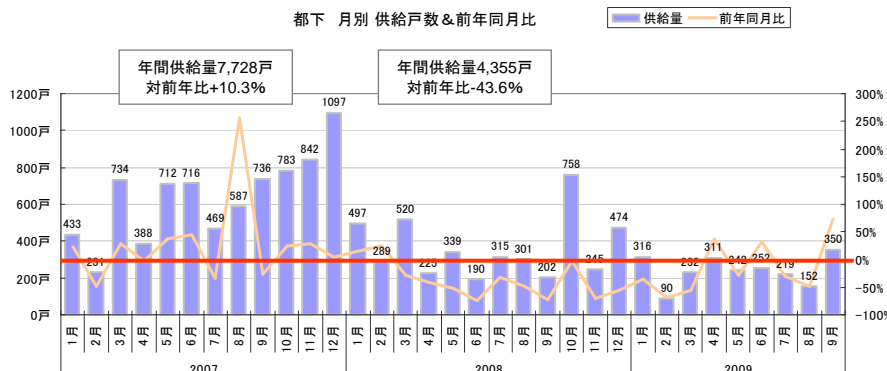
都区部 月別 供給戸数 & 前年同月比



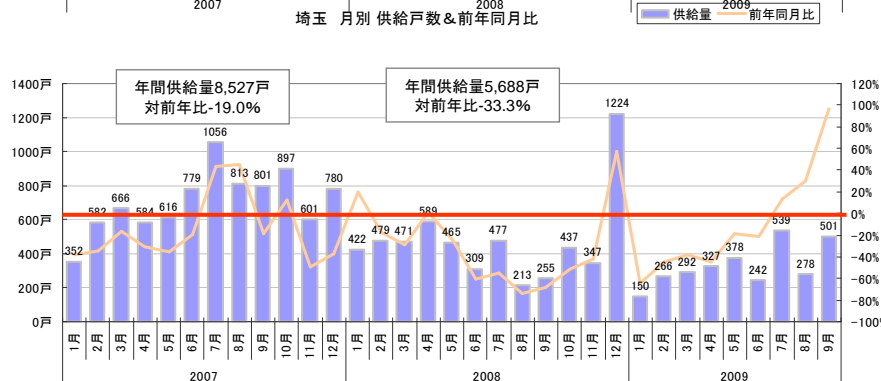
神奈川 月別 供給戸数 & 前年同月比



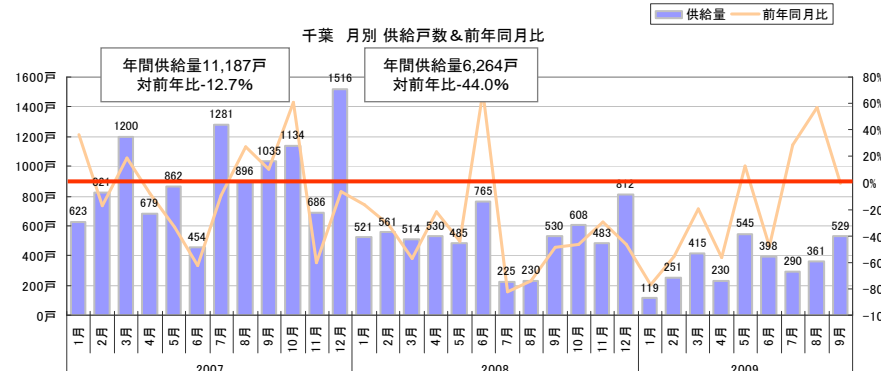
都下 月別 供給戸数 & 前年同月比



埼玉 月別 供給戸数 & 前年同月比



千葉 月別 供給戸数 & 前年同月比

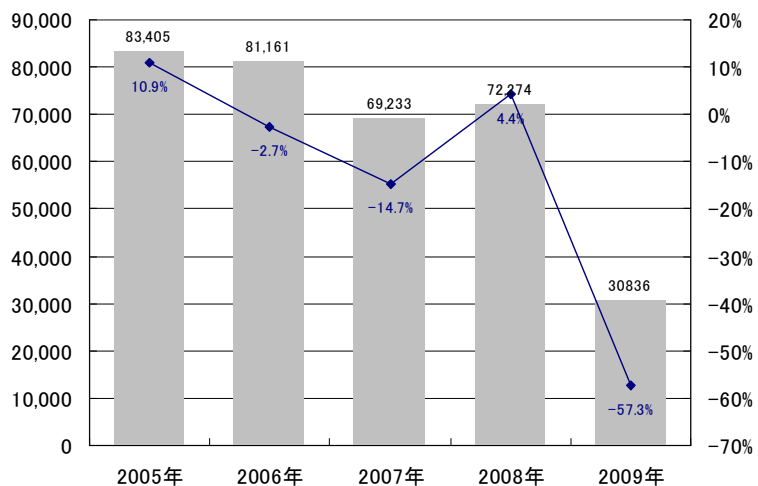


09年9月は、前年同月比を下回ったのは神奈川のみ。前年同月費ではやや回復の傾向が全般に見られる。中では、「神奈川」エリアの前年同月比がまだ低い水準にあり、出遅れている。一方、昨年供給が大幅に落ち込んだ埼玉エリアはここにきて供給復活の状況にある。

着工戸数と供給戸数の推移

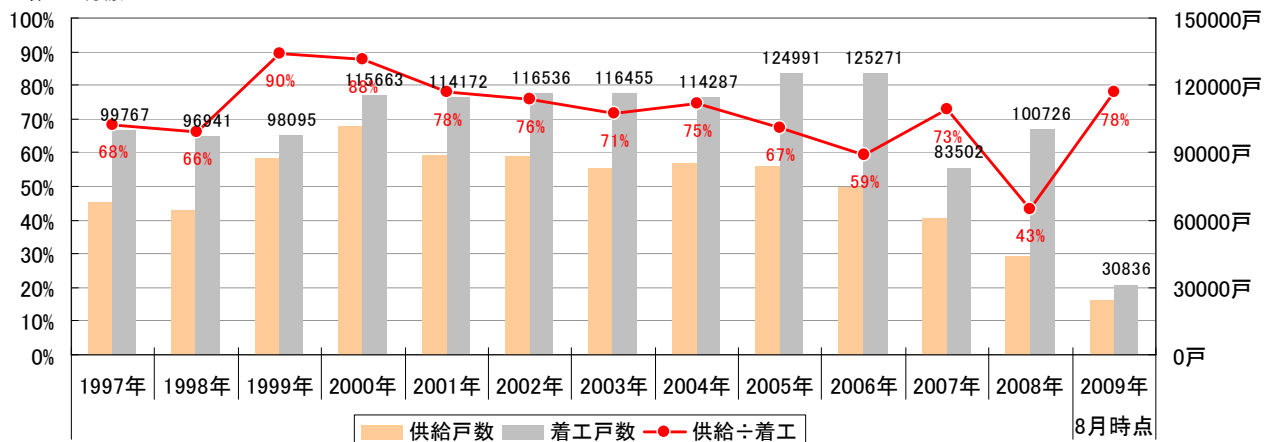
データ: 不動産経済研究所、国土交通省

1～8月の着工戸数&前年比



首都圏

着工÷分譲×100

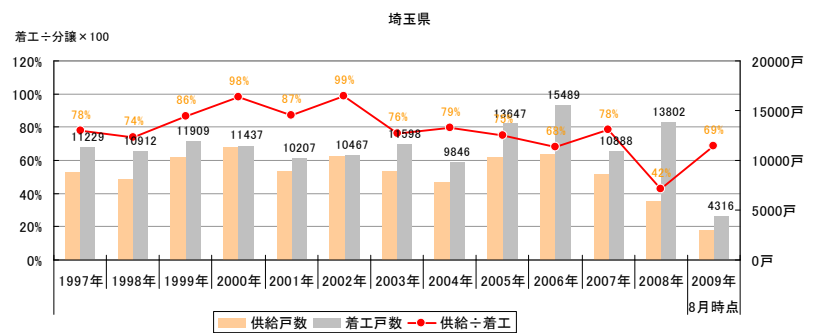
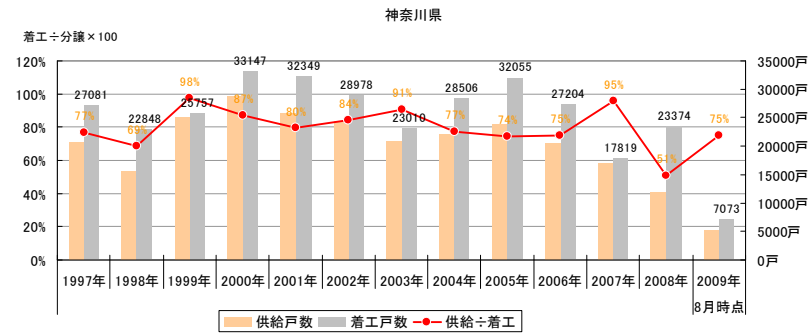
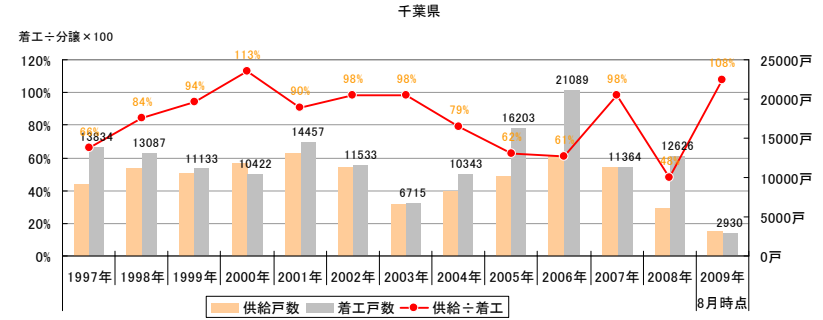
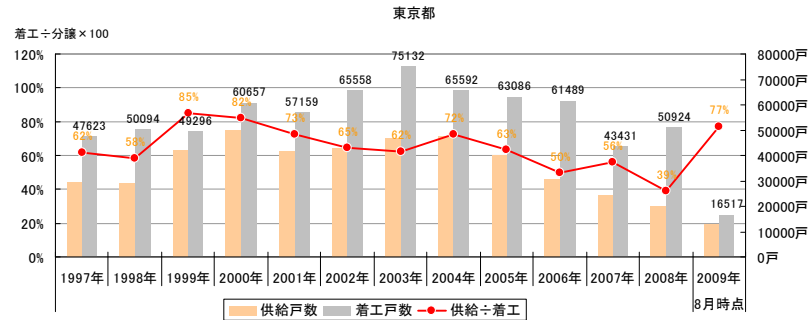


首都圏の分譲マンション着工戸数は、2000～2004年は11.5万戸で推移していたが、05～06年に12万戸越え。しかし、07年に建築基準法の改正で8.4万戸に落ち込み、08年はその分回復したとはいえ、10万戸にとどまった。また、着工戸数に対する供給量の割合をみると、04年までは8割程度で推移していたが、その後急激に低下。07年は建築基準法の改正で着工が止まった分供給の割合が増加したが、08年も着工された量に比して供給が少なく、供給が先送りされている。

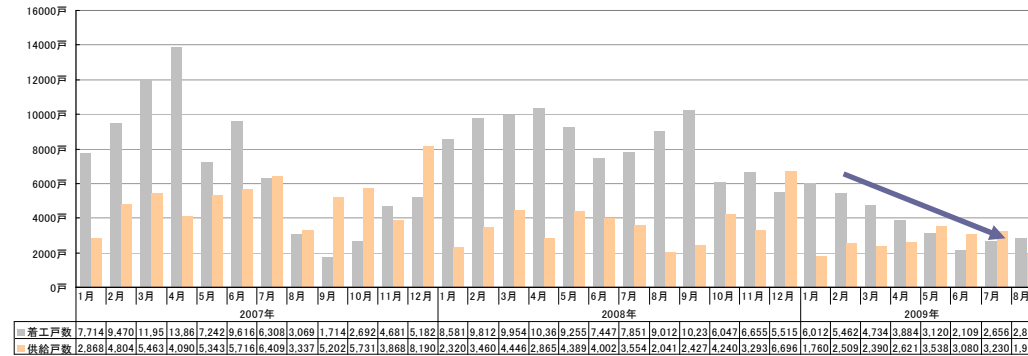
09年1～8月の首都圏分譲マンションの着工戸数は前年同期比－57.3%の30,836戸と大きく落ち込んでいる。

供給戸数と着工戸数を見た場合、2008年は着工戸数の43%しか供給されなかったが、2009年1～8月は着工戸数に対して78%にあたる戸数が供給されており、過去十年間の需給バランスに近づいた数値になった。供給量に対する着工量の調整が進んだといえる。

着工戸数と供給戸数の推移



首都圏



データ：不動産経済研究所、国土交通省

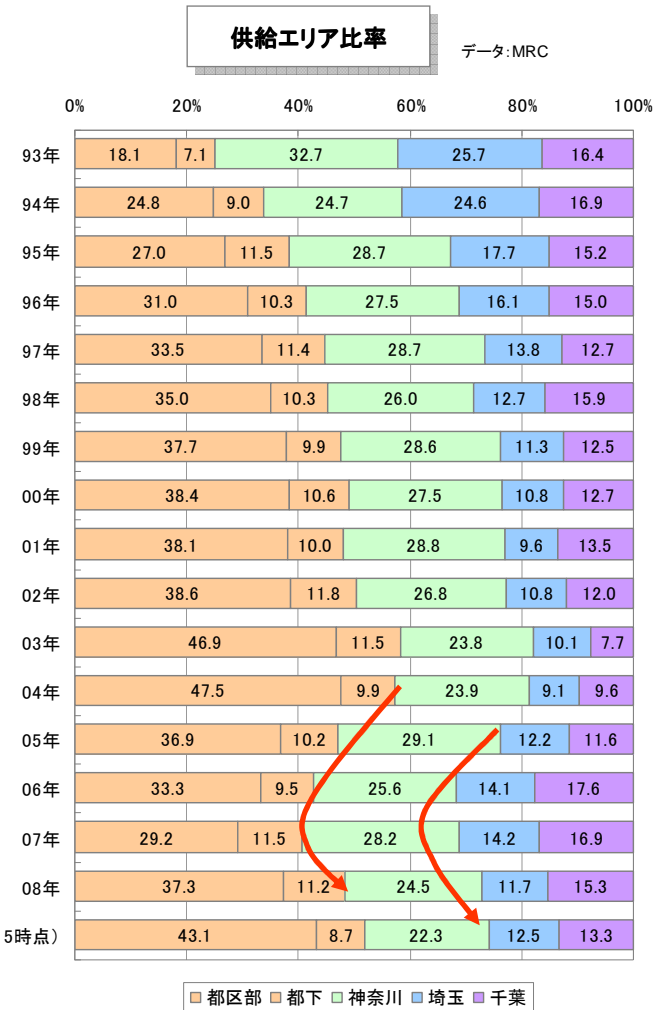
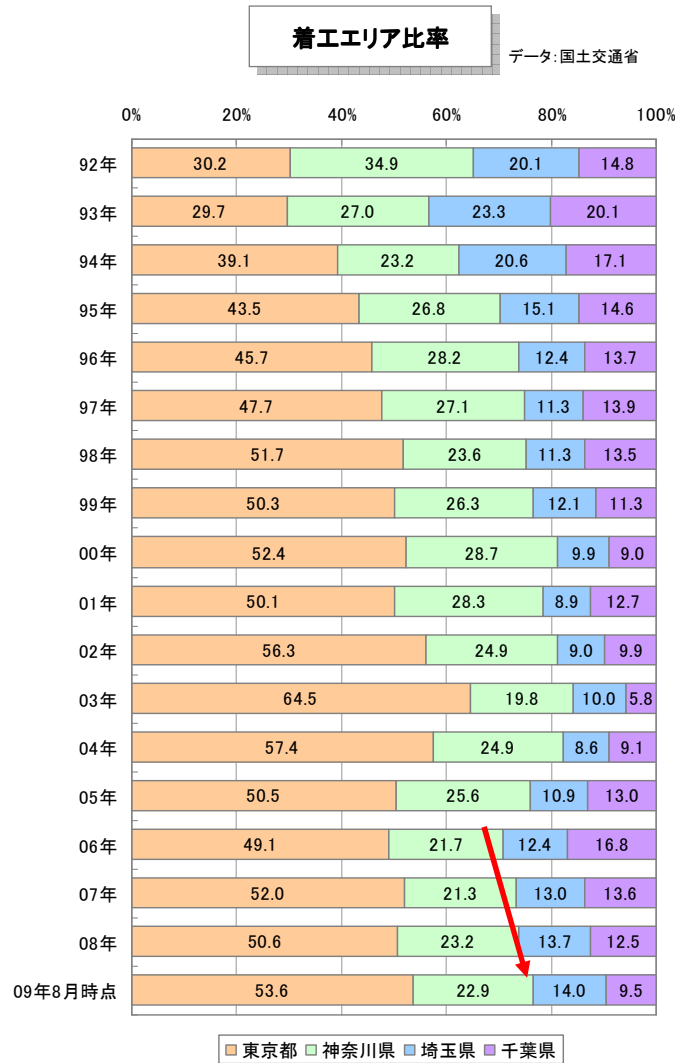
エリア別の着工と供給を見たグラフでは、過去の供給÷着工比率は東京が最も低く供給と着工の乖離が大きく、その他のエリアは普通は7割前後であった。08年には、どのエリアも乖離幅が拡がり、郊外でも未供給住戸が増加している。

分譲マンションの着工戸数をエリア別に見ると、千葉県の着工戸数減少が顕著で、5月の着工戸数は46戸、6月では0戸、8月では4戸と着工がない月があった。

09年に入ってから残戸優先の市場は変わらず、新規の供給が抑制されたため、着工も調整され大きく減少した。

首都圏の着工戸数を月別に見たグラフでは2月から5ヶ月連続で着工の減少が続いたが、7月と8月は前月比で増加となり、底打ち感も出てきた。

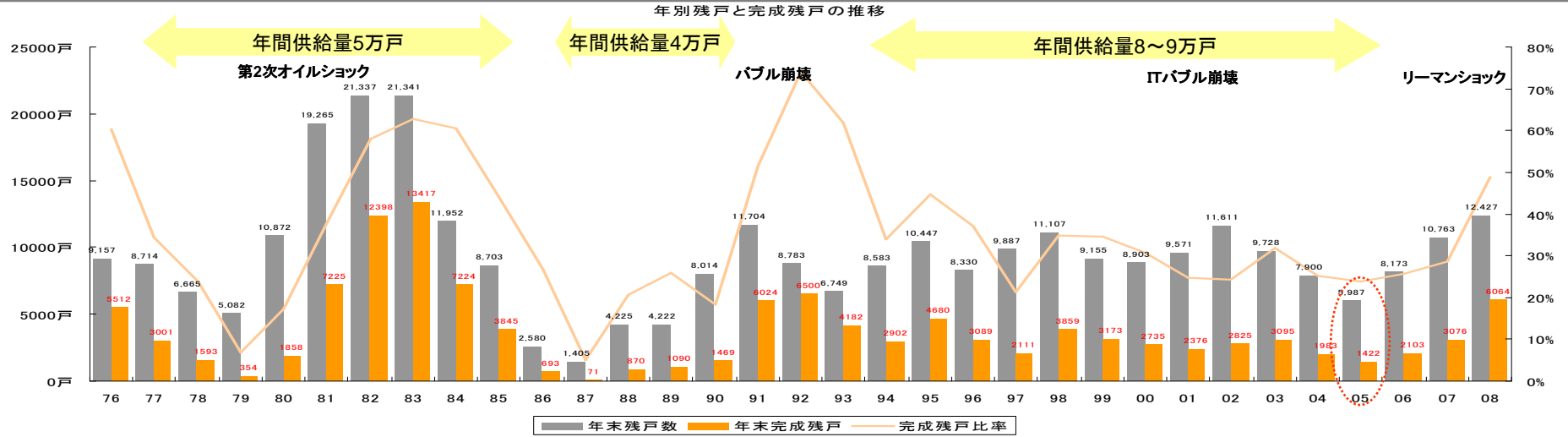
マンション着工・供給エリア比率 推移



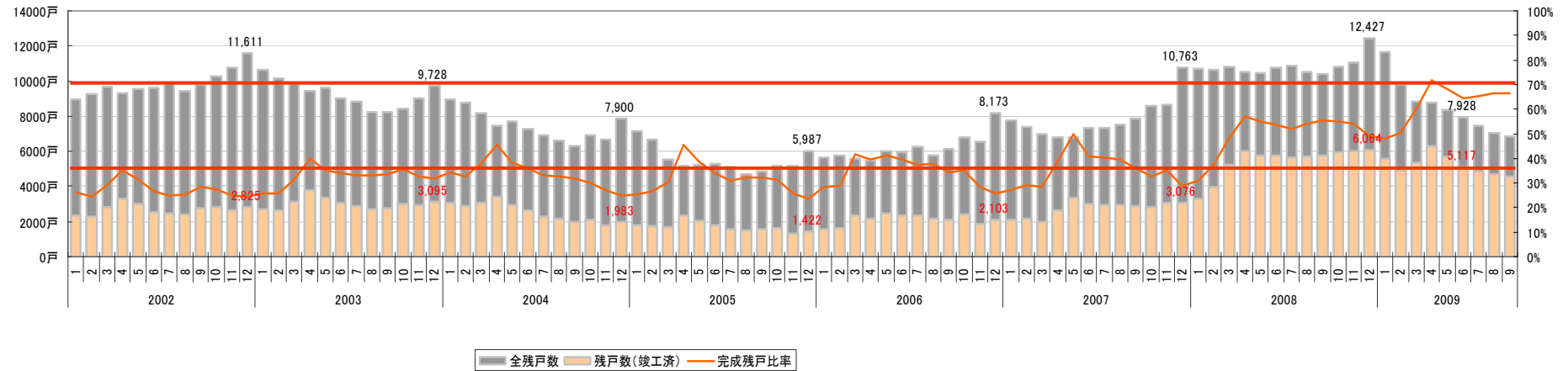
※着工シェアは、翌年の供給シェアに概ね反映されていることがわかる。

首都圏のマンションの供給エリアは、04年まで、東京のシェアが増加し半数を越えたが、その後減少、代わって千葉・埼玉が増えた。しかし、郊外の売れ行き低迷で、08年は東京のシェアが再び半数近くまで増加。神奈川は25%前後のシェア、埼玉、千葉は10~15%というのが近年の傾向。前年のエリア別着工シェアが翌年の供給シェアをほぼ反映している。これから09年のエリア別供給シェアは、08年同様、都区部が半数近く占め、千葉・埼玉が減ることが予想される。06年・07年の郊外供給から再び都心供給の市場になっている。

残戸と完成残戸の推移



月別 全残戸数と完成残戸数



過去30年強の推移では、第2次オイルショックの80年代初頭が供給量が5万戸でその4割が残戸、完成残戸が残戸の6割まで占める厳しい市況だった。バブル崩壊時に残戸が1万戸を越え、完成残戸比率が7割を越えたが、その後は供給量が大幅に増加したにも関わらず残戸は徐々に減り、05年には6,000戸も切った。しかし、2008年末の残戸12,427戸はこの25年で最多、完成残戸6,064戸は92年に次ぎ、完成残戸比率が5割に迫る状況となった。

02年以降月別に残戸と完成残戸の推移をみると、残戸が大幅に解消した05年から増加傾向に転じ、供給量が減少しているのに、07年12月から連続13ヶ月危険水域といわれる1万戸を越えた。特に08年3月以降完成残戸が5,000戸越えと大幅に増え、完成残戸比率が50%前後となった。

しかし、09年に入り残戸1万戸を切り、9月末時点では残戸は6,840戸と堅実に減少。

ただし、完成残戸は3月末竣工物件が積み増したため、4月に一旦6,305戸と増加し、9月末時点には4,555戸に減少したが、完成残戸比率は66.6%と高い。

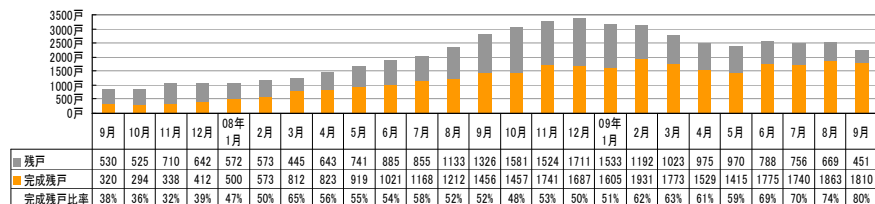
エリア別 月別 残戸推移

※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。

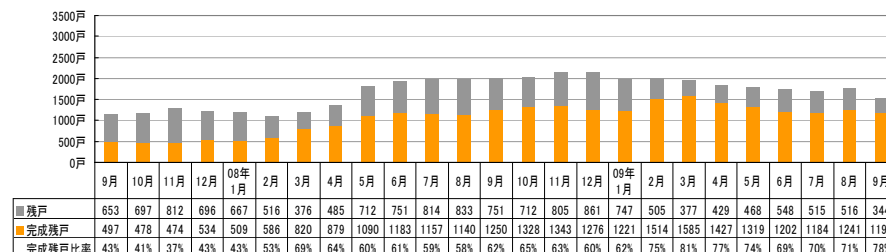
MRCでは販売センターなどのヒアリングにより販売状況を調査しており、前出の不動産経済研究所の残戸データとは調査方法の違うため数値は一致しませんのでご注意ください。

データ:MRC
※残戸・完成残戸は毎月15日時点の数値です。

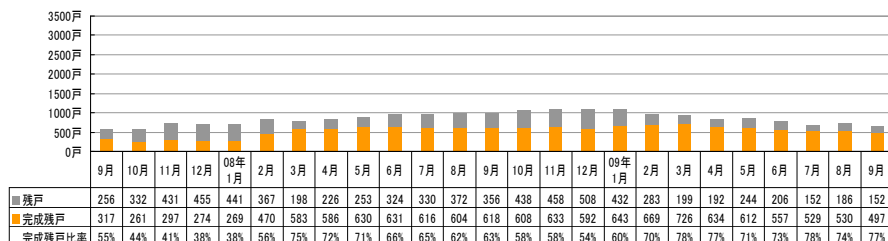
都区部



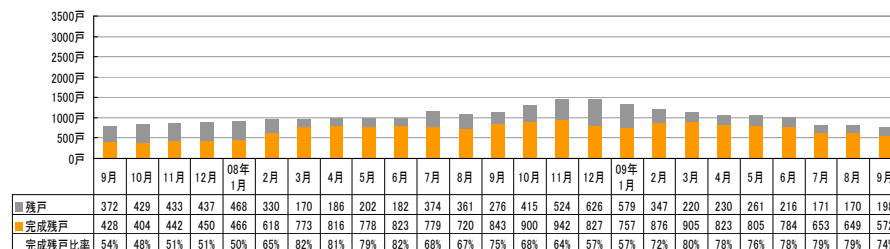
神奈川県



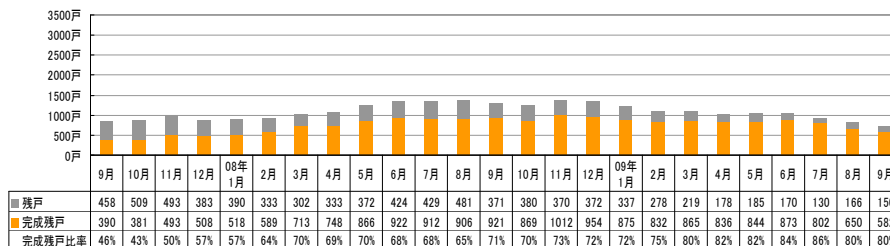
都下



千葉県



埼玉県

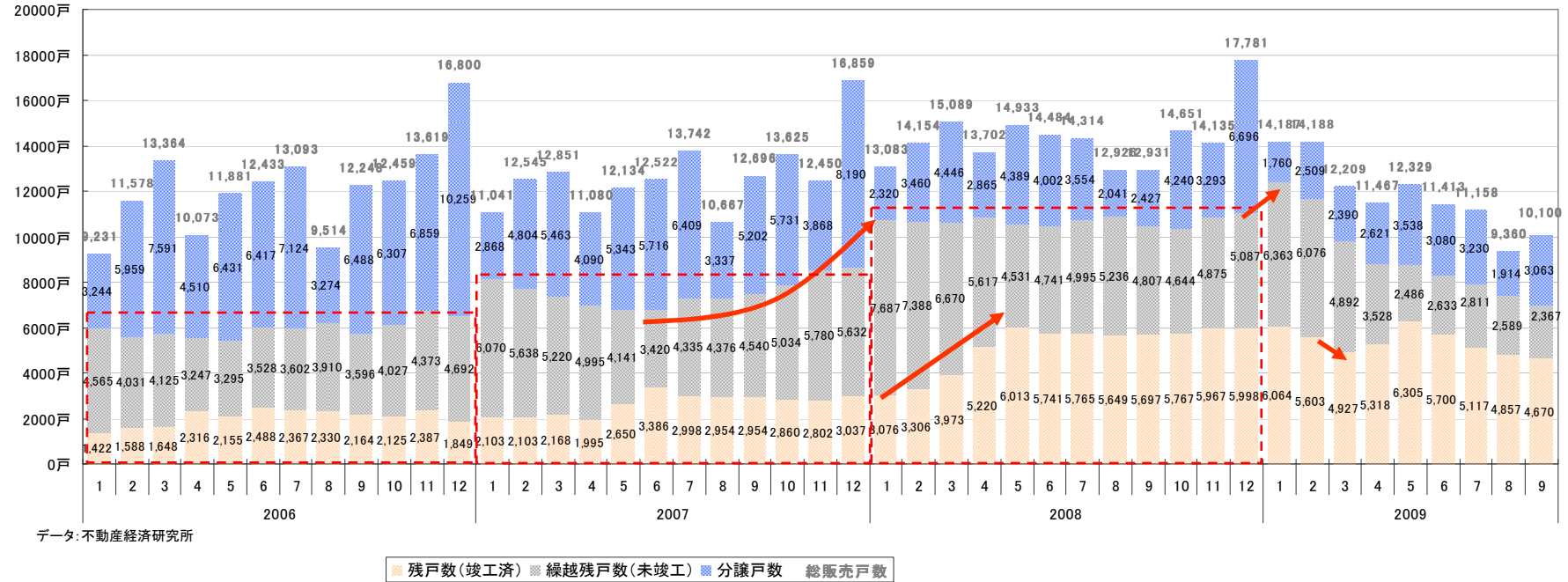


エリア別月別残戸推移では、最も量の多い都区部では供給量の割に残戸が少なかったが、08年春以降急激に積みあがり、08年末は07年末の3倍強となった。次いで量のある神奈川では都区部より穏やかな増加で、08年末は07年末の1.7倍だが、完成残戸比率は都区部より高い60%。

都下、千葉、埼玉は供給量も少ないので徐々に増加しているが、埼玉では完成残戸比率が特に高いことが問題点となる。

09年に入り、全てのエリアで残戸の減少が着実に進んでいる。ただ、全残戸に占める完成残戸の比率が依然として高い。

首都圏分譲マンション 月別の新規分譲戸数と翌月繰越残戸数を合計した販売戸数
内訳: 新規分譲戸数、繰越残戸数(未竣工)、繰越残戸数(竣工済)



データ: 不動産経済研究所

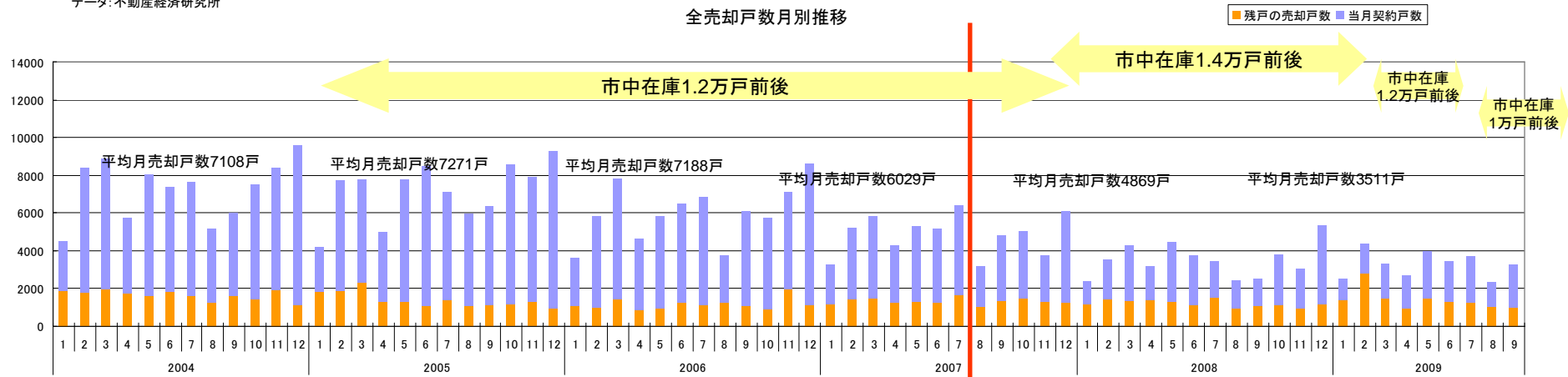
06年以降月別に、新規供給量+前月の残戸数(完成残戸+未竣工残戸)の推移を表したのが上記グラフである。(1本の棒グラフがその月の市中在庫となる。)
 大体、06~07年は毎月1.2万戸前後の市中在庫があり、08年には供給が絞られているにもかかわらず市中在庫が1.4万戸前後で、残戸が大幅に積み上がっていることが読み取れる。
 08年以降新規供給が減っても、残戸が増えたため、競合状況はより厳しくなっていることになる。

残戸は1月に、完成残戸は年度始めに積み上がる傾向にあり、09年1月も繰り越し残戸が12,000戸越えとなった。
 しかし、この3月の年度末には残戸、完成残戸の処理が進み、さらに供給抑制のため8月~9月中在庫は10,000戸前後まで市中在庫は減少している。

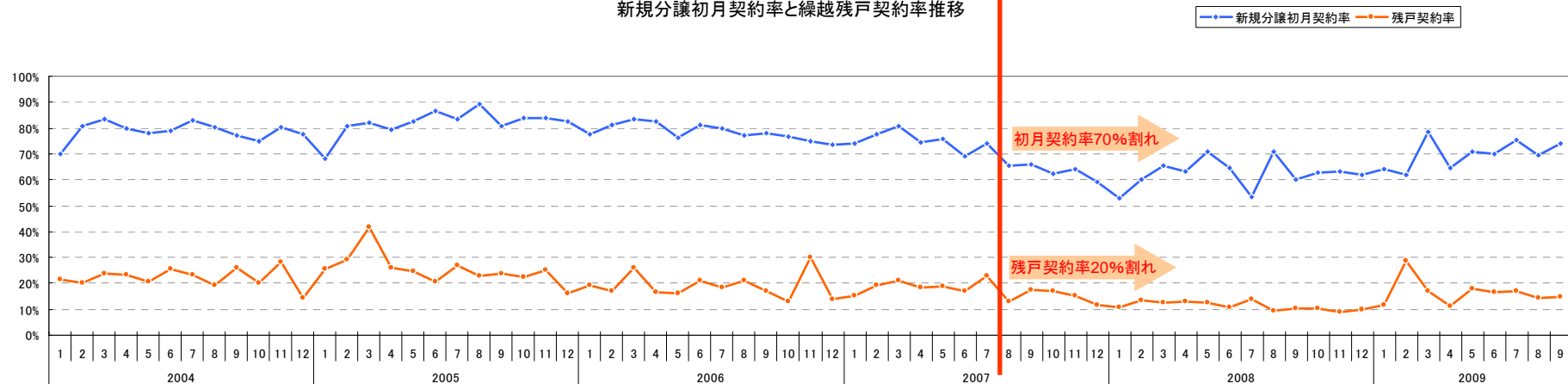
毎月のマンション総契約戸数(新規契約戸数+残戸契約戸数)推移

データ:不動産経済研究所

全売却戸数月別推移



新規分譲初月契約率と繰越残戸契約率推移

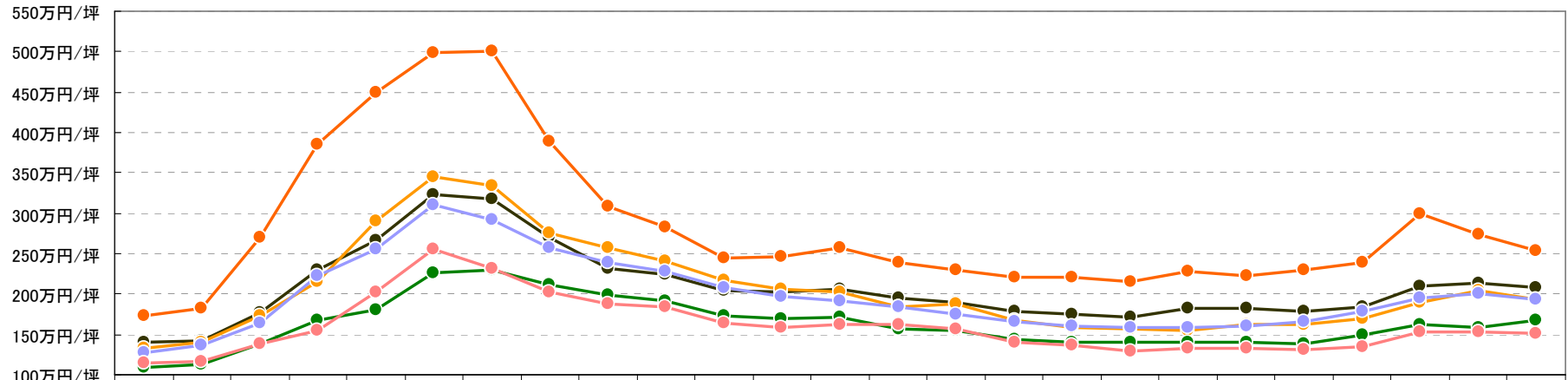


| | | | | | |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 年間供給量 | 85,429戸 | 84,148戸 | 74,463戸 | 61,021戸 | 43,733戸 |
| 年末残戸数 | 7,900戸 | 5,987戸 | 8,173戸 | 10,763戸 | 12,427戸 |

毎月のマンションの売却戸数は、04～05年は新規契約+残戸契約で7,000戸強あったが、06年には6,000戸、07年は5,000戸弱に減少。08年には市中在庫が1.4万戸前後(前頁参照)に積み上がったが、売却戸数は逆に3500戸にまで落ち込んだ。
 新規の初月契約率は、04～06年まで80%前後だったが、07年8月以降70%割れ。残戸の契約率は04～05年にかけて20%越えまで上がり、年間残戸数も05年には6000戸を切った。しかし、新規契約率同様、07年8月には残戸の契約率も20%割れに下落。残戸ほど動かない状況となった。
 09年2～3月は残戸の処理が進み、2月は残戸の契約率が19ヶ月ぶりに20%ラインを越え、3月には新規契約率も70%越えた。
 しかし、4月以降は新規、残戸ともに再び契約率が落ち込んだ。
 09年7～9月では契約率が70%を超え推移しており、在庫が1万戸前後まで減っている。

エリア別平均単価推移

首都圏マンション平均坪単価



| | 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 | 09年 (9/15時点) |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| ● 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 | 214.3 | 207.53 |
| ● 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 | 274.6 | 253.94 |
| ● 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 | 204.6 | 192.44 |
| ● 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 | 200.9 | 192.67 |
| ● 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 | 158.5 | 168.1 |
| ● 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 | 153.6 | 151.75 |

※データ:MRC

02年・03年が底値単価

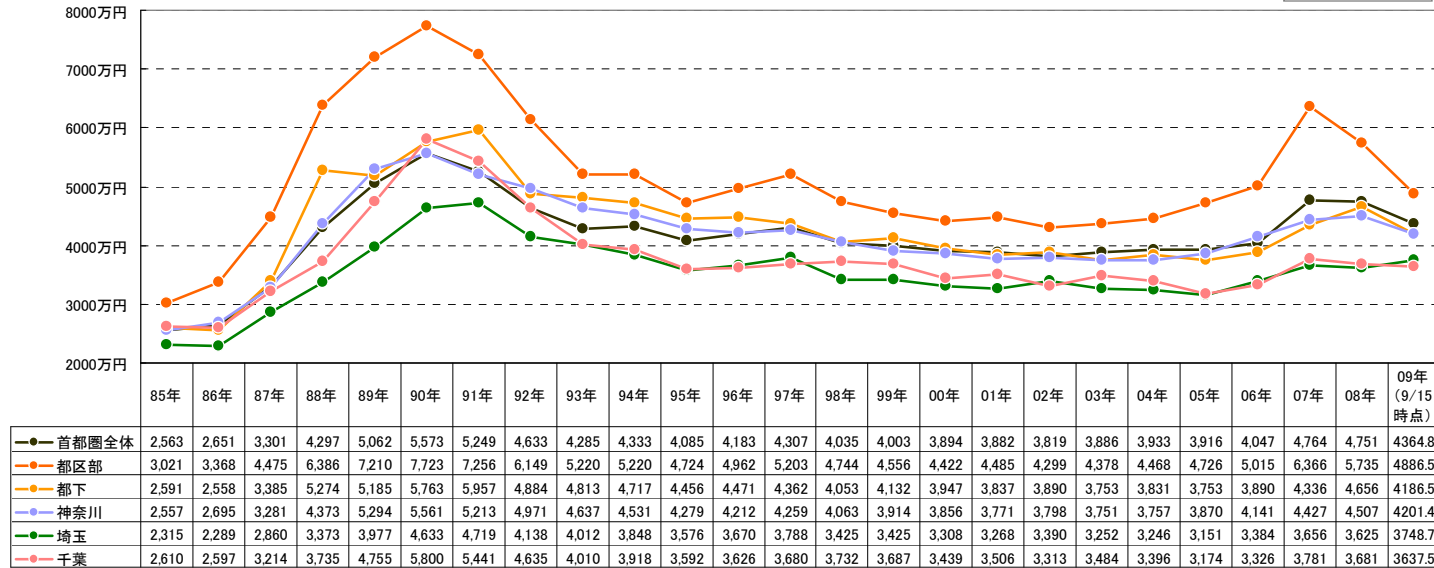
07~08年がピーク単価

| | 06年対前年 | 07年対前年 | 08年対前年 | 09年対前年 |
|-----|--------|--------|--------|--------|
| 首都圏 | +2.8% | +14.2% | +1.8% | -3.1% |
| 都区部 | +4.2% | +25.0% | -8.1% | -7.5% |
| 都下 | +3.5% | +12.1% | +8.2% | -6.0% |
| 神奈川 | +8.4% | +8.8% | +2.9% | -4.1% |
| 埼玉 | +8.6% | +8.2% | -2.2% | +6.0% |
| 千葉 | +3.2% | +13.0% | +0.7% | -1.2% |

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年末は、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、埼玉では下落。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。09年に入り、さいたま新都心や浦和、大宮などの高単価物件が出た埼玉以外では単価下落。特に、都区部では08年で既に対前年より下落、09年は7.5%下落。今後は値上がり前の05~06年の相場に戻ると思われるが、立地の弱い所、残戸圧力が強い所では、02~03年レベルまで落ちることもありえる。

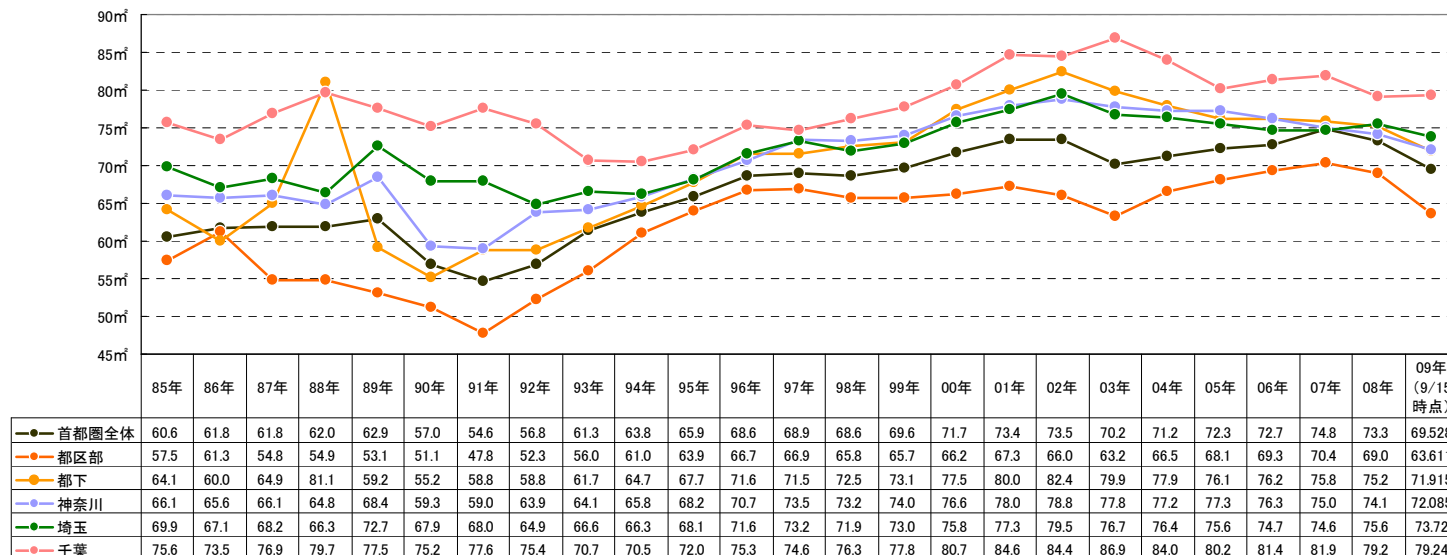
首都圏マンション平均価格

データ:MRC
グラフ: DGC作成

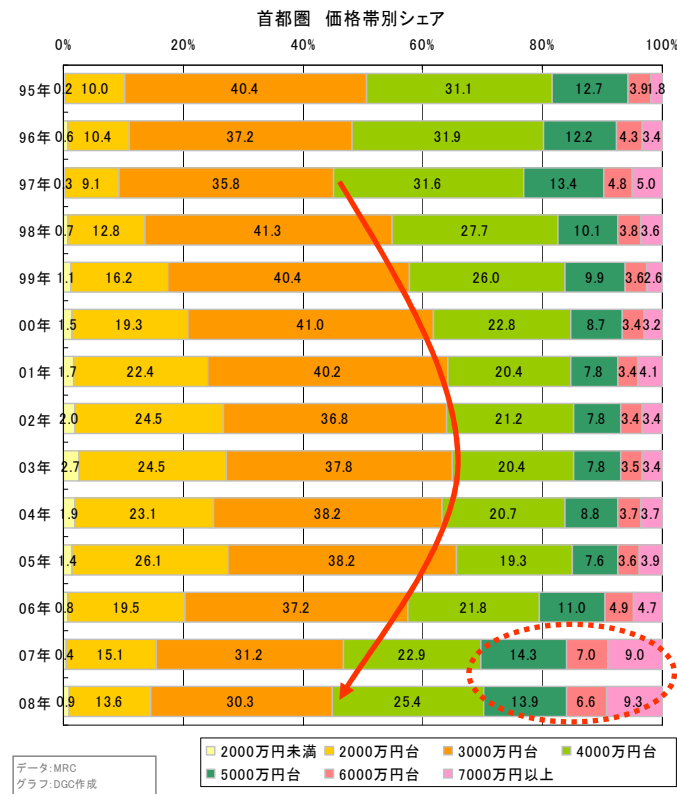
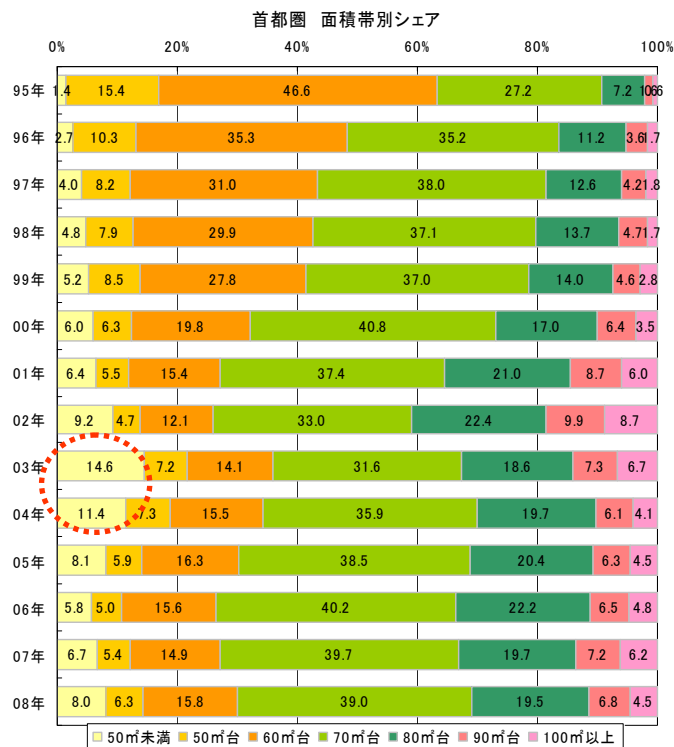


首都圏マンション平均面積

データ:MRC
グラフ: DGC作成



供給面積帯・価格帯のシェア推移

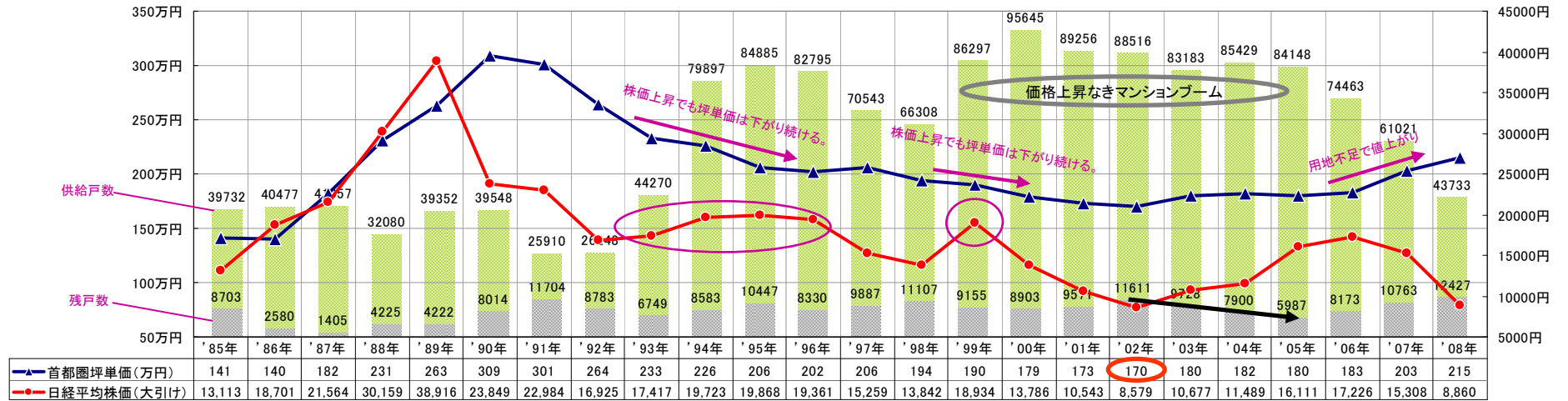


中心面積帯は、70㎡台で35～40%とほぼ変わらない。90年代半ばは60㎡台（いわゆる面積圧縮型3LDK）が多く供給されていたが、その後15%程度に減少。代わって、2000年代に入り、80㎡以上の広面積住戸が増加、一時は4割占めたが、このところ3割程度のシェア。50㎡未満のコンパクト商品も新しい商品カテゴリとして市場を形成、06年には6%弱まで減少したが、再び1割近いシェアとなる。

中心価格帯は長らく3,000万円台で4割弱のシェアだったが、07年以降3割に減少。代わって、5,000万円以上が3割占め、特に7,000万円以上が1割に迫った。2000年代初頭、9万戸の大量供給時代でも、6割が4,000万円未満という価格だったため好調だった。しかし、この2年は価格高騰で売れ行きが低迷、今後はやはり一般サラリーマンが手の届く4,000万円までが中心となれば、市況は回復してくると考えられる。

参照)景気とマンション市況との連動性(2009年3月作成資料より)

首都圏の平均単価と日経平均株価の推移



※坪単価は2008年は12月時点、不動産経済研究所
 ※日経平均株価は各年の大引け
 ※供給戸数、残戸数は不動産経済研究所

バブル崩壊

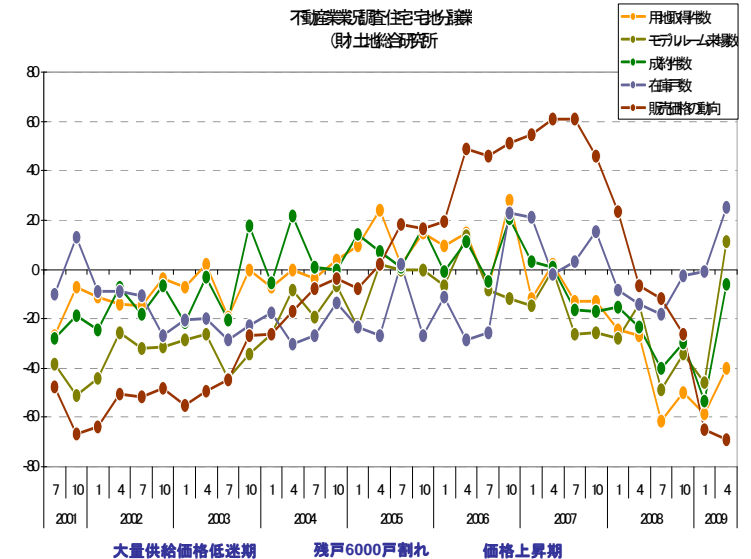
ITバブル崩壊

サブプライム問題

この5年の首都圏マンション市場の流れから09年の見通し

| 首都圏マンション市場 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|------------|---|---|--|--|--|----------------|
| 平均単価 | @183 | @179 | @184 | @210 | @215 | |
| 年間供給量 | 85,429 | 84,148 | 74,463 (不動産予測8.5万戸) | 61,021 (不動産予測8.2万戸) | 43,733 (不動産予測5.4万戸) | (不動産予測47,000戸) |
| 年末残戸数 | 7,900 | 5,987 | 8,173 | 10,763 | 12,427 | |
| (内完成残戸) | 1,983 | 1,422 | 2,103 | 3,076 | 6,064 | |
| 完成残戸/残戸 | 25.1% | 23.8% | 25.7% | 28.6% | 48.8% | |
| 着工戸数 | 114,287 | 124,991 | 125,271 | 83,502 | 100,726 | |
| 供給/着工 | 75% | 67% | 59% | 73% | 43% | |
| トピック | 年間8~9万戸時代 価格上昇なきマンションブーム 残戸が6000戸割る 分譲ではなく不動産ファンドに流れる物件も顕在化。 05年に耐震補装発覚 | マンション単価上昇基調に転ずる。 それを受けて、値上がり待ちの供給先送り、年間供給量が7.5万戸割に。 着工に対する供給比率も大幅ダウン。 | 07年夏アメリカでサブプライム破綻。 日本では建築基準法の改正で確認申請が遅れ着工数大幅減。地価は高騰。マンションでは、坪1000万越えも。Jリート夏前に最高値をつけるも、秋には急落。 年末残戸が1万戸越え。 | 08年前半は石油や原材料の値上がりもあり、マンションも価格上昇基調だったが、郊外では価格改定物件出現。 9月には、サブプライムによる不景気の波が日本にも押し寄せ、秋のリーマンショックが駄目押し、大不況時代。 分譲予定物件も軒並み販売延期となり、年間供給量は4.5万戸割れ。 一方、残戸は1.2万戸を越え、半数が完成残戸に。 デバロッパーの破綻も相次ぐ。 | 大型住宅ローン減税実施予定。価格改定物件の続出。 夏までは完成残戸処理が優先事項に。秋より、用地を高値で仕入れた物件の新規売り出しと、事業化断念で放出された用地の仕切りなおし案件で、新たな市場形成が始まる。 一方、処理しきれない完成残戸が再販業者により破格値で市場に放出されることも。 | |

不動産業関連住宅地分譲業(財)土地総合研究所



(財)土地総合研究所 不動産業者58社対象 住宅地分譲業に関する調査

| | 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 | 43,733戸 | 4,775万円 | 73.4㎡ | 215万円 | 12,427戸 | 62.7% |
| 2009(9月時点) | 24,105戸 | 4,493万円 | 71.0㎡ | 209万円 | 6,840戸 | 70.2% |

DG COMMUNICATIONS のオリジナルメディア

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
DGコミュニケーションズ
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

商品の問合せ
DGコミュニケーションズ
TEL: 03-3532-6333

DG COMMUNICATIONS

マンション市場レポート2009年第3四半期号

2009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
ナレッジマネジメント室
<http://www.dg-c.co.jp/>

Copyright (c) 2009 DG COMMUNICATIONS, Inc. All Rights Reserved.