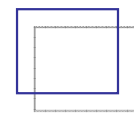


マンション市場レポート 第8号

DG COMMUNICATIONS

2009年3月



09年初頭の市場の活況とユーザーの意識
2008年12月までの首都圏マンション市場 各データ

「売る」につながるコミュニケーション。



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

09年初頭の市場活況と、ユーザーの意識

アンケート対象者: ヤフーリサーチモニター
08年マンション購入者(110人)、購入検討者(100人)
調査機関: 2008年12月24-28日

今の販売センターの活況をどう考えるか？

100年に一度の大不況で、マンション業界も苦戦を強いられているが、価格改定物件が登場すると、マンション需要者は活発に動き出した。不況期でも、マンション需要は根強いと思われる。

今年に入り、販売センターが来場者で賑わっています。

各種アンケート調査結果では、「マンションの買い時感」が高まっていると出ています。

DGコミュニケーションズでも、昨年末に08年マンション購入者（110人）と、マンション購入検討者（100人）に、マンション購入意識アンケート調査を実施しました。

その結果、「今はマンションの買い時だと思いませんか？」（グラフ 参照）という質問に対し、半数強の人が買い時と感じています。特に検討者では6割近くとなり、皆さん購入意欲を高めて販売センターへ行っているようです。

ここで、この10年の首都圏のマンション市場を振り返ってみましょう。（グラフ 参照）

首都圏では年間供給量が9万戸時代が長らく続きましたが、2006年以降減少傾向となっていました。同じくして、平均単価が上昇に転じました。07年は前年比10.9%アップして200万円を越えました。08年は供給量も5万戸を切り、単価もさらに上昇しました。

需要者にとっては、この2～3年買いたくても出物が少ない、価格が上がって手が届かない状況となっていました。

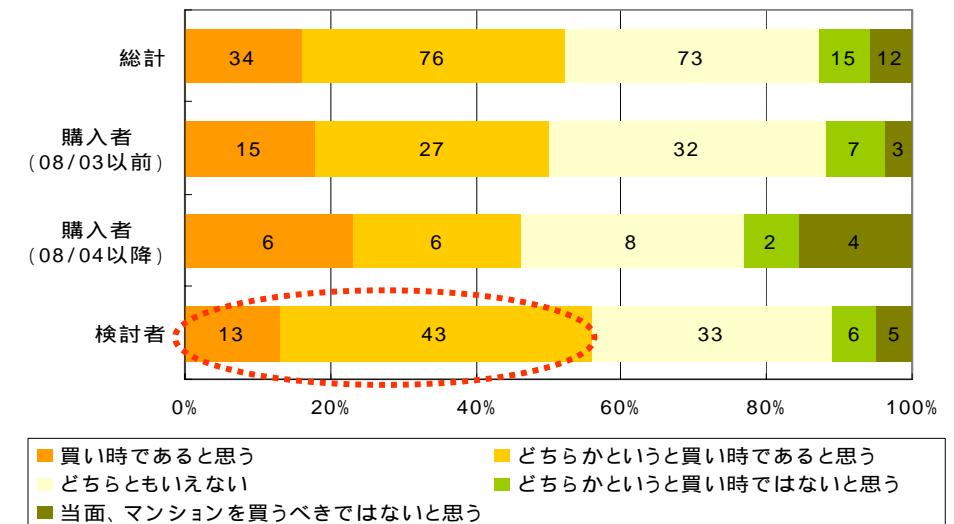
供給サイドでも売れ行きが低下し、残戸が積みあがり、そのうち完成残戸が半数まで占める非常事態となり、一部マンションでは価格改定されるということになりました。

こうした状況を反映して、当社がプロデュースする分譲マンションのポータルサイト「マンションDB」でも、今年の1、2月はそれまでを上回るユニークユーザーを獲得しています。

まさに、デベロッパー側の価格改定をうけて、需要者にとっては、やっと買えるチャンスが訪れたということで、販売現場の活況となったといえましょう。

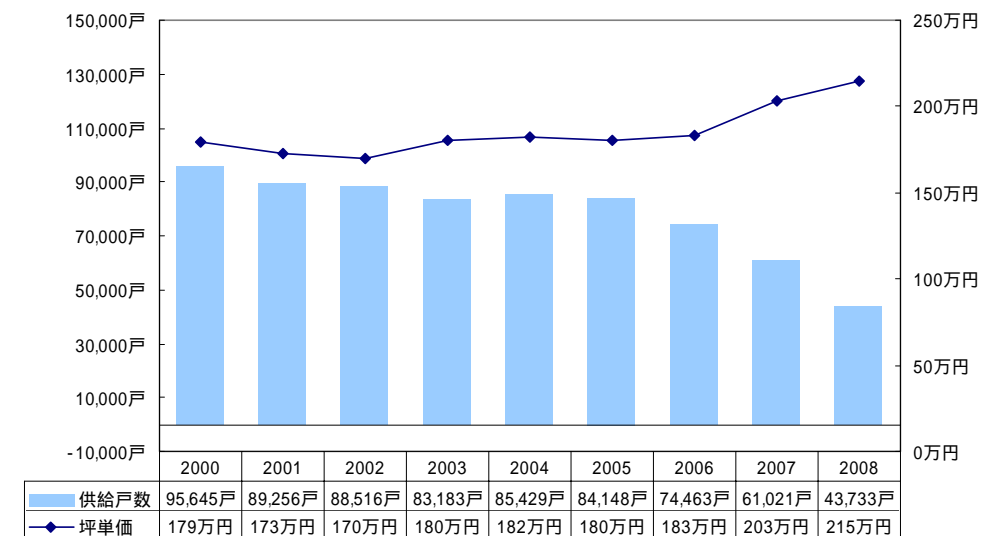
グラフ

Q.今はマンションの買い時だと思いませんか？ (N=210)



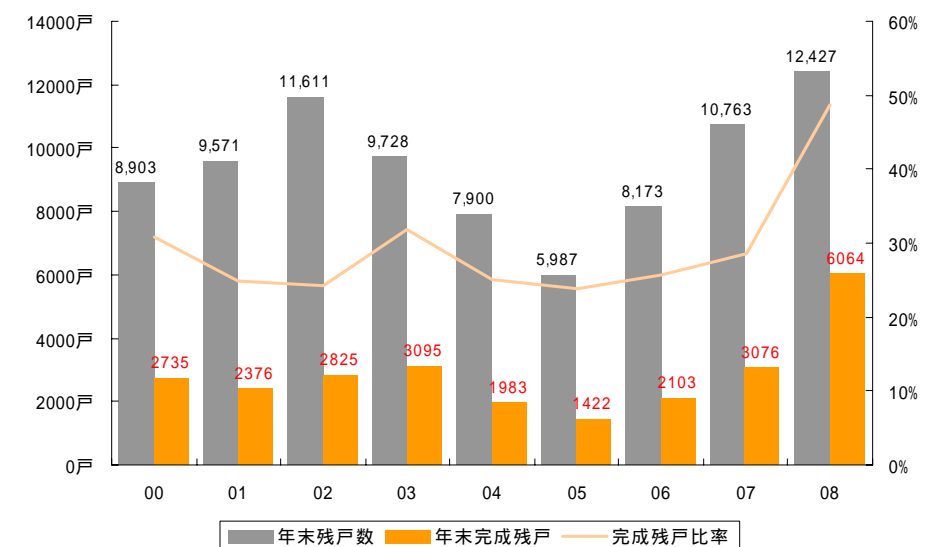
グラフ

2000年以降に首都圏で分譲されたマンションの戸数と平均単価の年別推移



グラフ

2000年以降に首都圏で分譲されたマンションの戸数と平均単価の年別推移



今マンションを検討している人はどういう人か？

価格改定がきっかけで動き出したマンション需要者は、住宅購入適齢期の30代。彼らの購入力は意外と高く、単なる安値狙いではない。

では、今マンション購入を検討している人はどういう人なのか、アンケート結果からみてみましょう。（右表参照）

賃貸マンション居住の30代、夫婦または子育てファミリーの方が中心です（表）。いつの時代でも住宅購入適齢期といわれる人たちです。特筆すべきは、彼らの購入力で、世帯年収が1000万円以上の人々が3割強と、購入者より多いことです（グラフ）。年代別の世帯年収で確認すると、年収1000万円を超える人が、30代では51人のうち16人と3割もいます（表）。予算も5000万円以上の人々が購入者より多い2割強です（グラフ）。

彼らは生活の基盤として住宅を求めており、資金力もあり、単に安いマンションを狙っているわけではなさそうです。

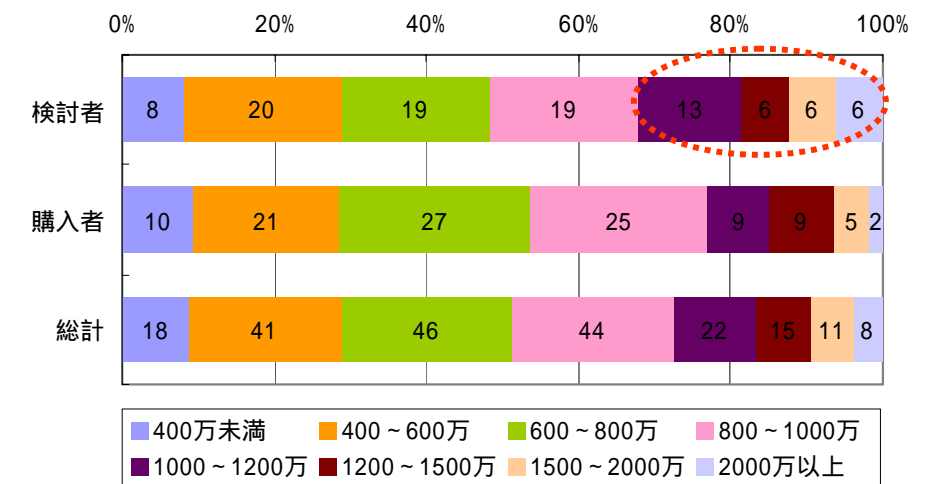
表 検討者の年代別家族構成

検討者 年齢*家族形態	一人住まい	夫婦のみ	夫婦と高校生以下の生徒・児童・子供がいる	夫婦と子供は全て大学生または社会人	その他	総計
20代	4	3	3	2		12
30代前半	8	6	6		9	29
30代後半	4	8	8		3	23
40代前半	2	3	8	1	2	16
40代後半	2	3	4			9
50歳以上	4	2	2	3		11
総計	24	25	31	6	14	100

表 検討者の年代別居住形態

検討者 年代*住居形態	賃貸マンション・アパート	社宅・官舎	分譲マンション	賃貸戸建て	持家戸建て	親など親族の家に同居	総計
20代	9		2		1		12
30代前半	21	3			3	2	29
30代後半	16	1	2		1	3	23
40代前半	9		3	1	2	1	16
40代後半	6		2		1		9
50歳以上	3		5		3		11
総計	64	4	14	1	11	6	100

グラフ マンション購入検討者と購入者の世帯年収比較 (N=205)



グラフ マンション購入検討者と購入者の予算比較 (N=210)

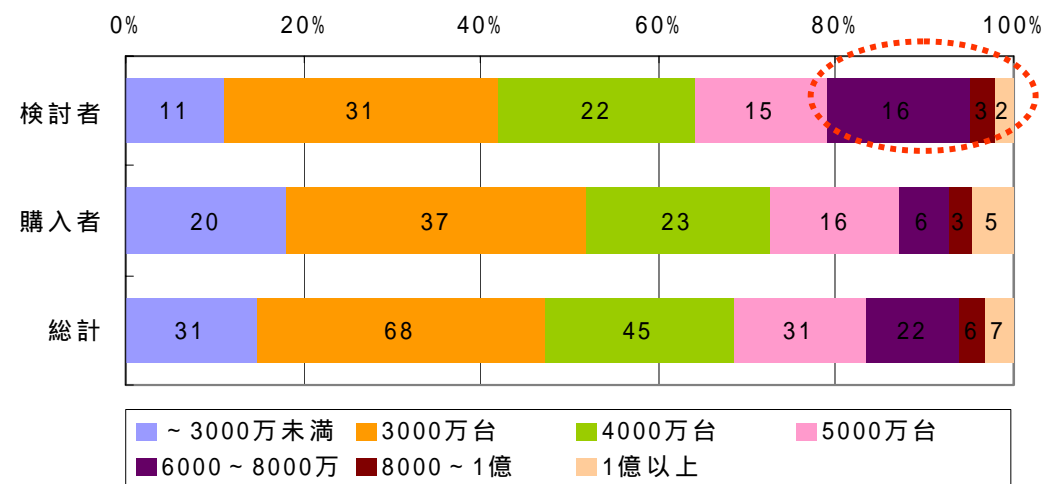


表 検討者の年代別世帯年収

検討者 年代*世帯年収	400万未満	400~600万	600~800万	800~1000万	1000~1200万	1200~1500万	1500~2000万	2000万以上	総計
20代			3	2	3	2	2		12
30代前半	3	4	5	7	3	2	2	3	29
30代後半	2	7	4	3	2	1	1	2	22
40代前半	2	3	4	1	2	2	2	1	15
40代後半		3	2	1	2	1			9
50歳以上	1		2	4	2			1	10
総計	8	20	19	19	13	6	6	6	97

マンションの購入意識は？

マンション購入を人生設計の中で考え、備えている住宅購入適齢層にとって、値下げによる買い時感、具体的にマンション購入に踏み出す、ひとつのきっかけとなっている。

次に、検討者のマンション検討理由を訊いてみました。(グラフ)

同一1位で「広い家に住みたい」、「マンション価格が安くなり買い時」で、3位「人生における住宅購入適齢期」となり、住宅の購入を必要性があり計画的に考えていましたが、価格下落による買い時感でさらに購入意欲が高まっているということのようです。

3位の「住宅購入適齢期」を選択した検討者のうち65%の人は、「マンション価格が下落し買い時」も選択しており(表)、自分の人生設計と「価格の買い時感」を見据え、マンション購入に踏み切るタイミングを計っているといったところではないでしょうか？

これまでの欲しい住宅・買える住宅が市場に出ていないという飢餓感があったところに、購入条件の好転という追い風が吹いたのですから、期待感に胸を膨らませた人たちが販売センターが賑わうのは当然だと思います。

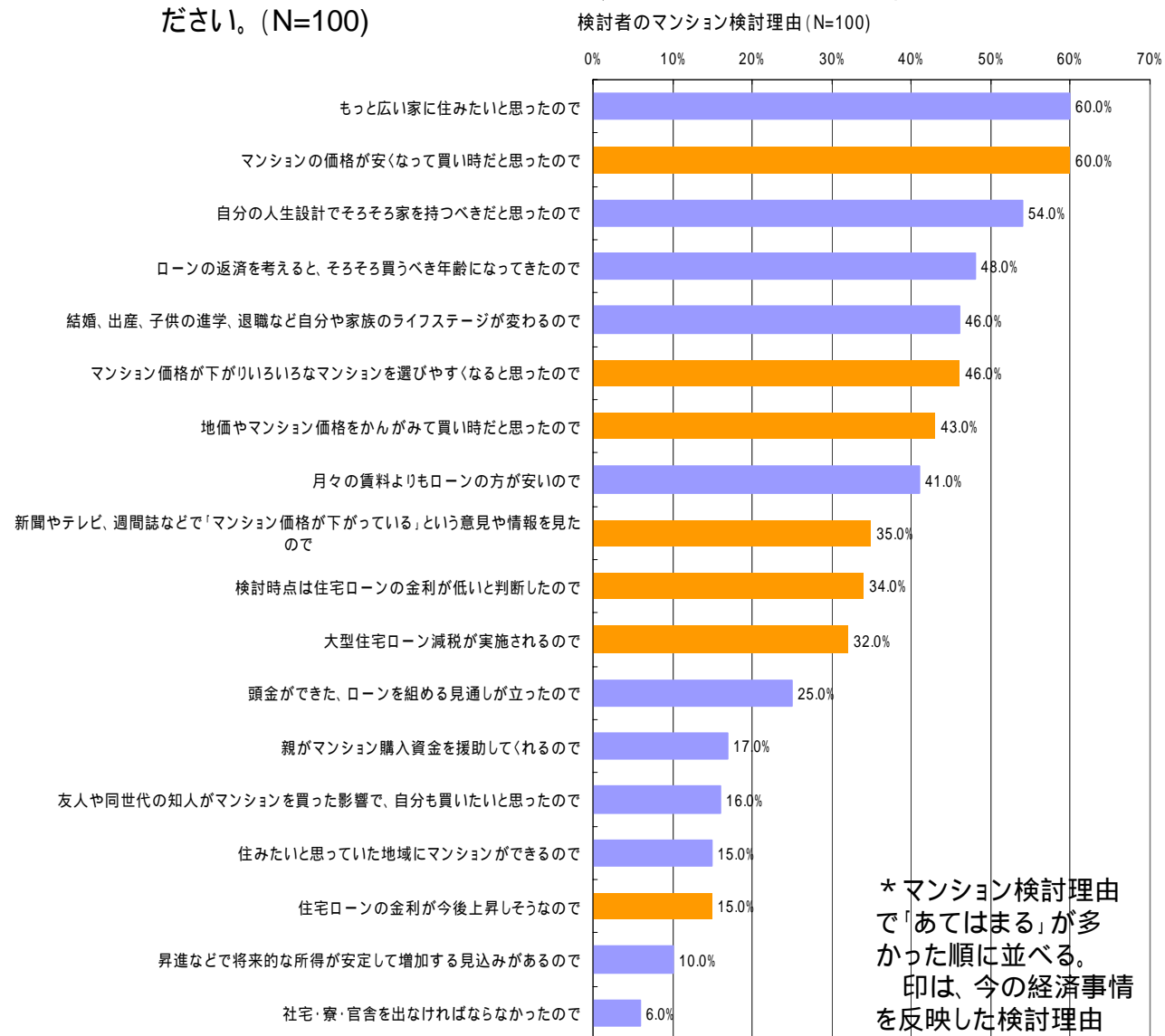
それにしても価格が安くなったとはいえ、住宅は高い買い物です。にもかかわらず、こんなに人が販売センターに来るわけですから、住宅需要というのはどんな不況下でも、根強いものがあるといえます。

表 検討者100人の「人生設計」を選択した人のその他の理由

	自分の人生設計でそろそろ家を持つべきだと思ったので
人生設計	100.0%
ローン返済	68.5%
マンション価格下落	64.8%
広い家	61.1%
地価やマンション下落	55.6%
賃料よりローン	53.7%
選択幅拡大	51.9%
ライフステージ	46.3%
風潮	44.4%
低金利	38.9%
減税	35.2%
頭金準備	35.2%
友人が購入	22.2%
金利上昇	20.4%
親の援助金	18.5%
住みたいエリア	14.8%
昇進	14.8%
社宅退去	5.6%

グラフ

Q.あなたがマンション購入を検討した理由について、下記に挙げたものをあなたの考えに「あてはまる」、「あてはまらない」をお答えください。(N=100)



* マンション検討理由で「あてはまる」が多かった順に並べる。印は、今の経済事情を反映した検討理由

マンションの購入を検討したいエリアは？

『マンション選びで立地は最優先される』やはりこの大原則に立ち返った今のマンション需要者。希望はより都心へ。

それでは、検討者がマンション購入を検討しているエリアはどの辺りでしょうか？

居住地別検討エリア（表）をみると、現居住地で探している人は大体6～7割です。

しかし、湾岸以外の千葉や埼玉では3～4割で、都心寄りで検討している人が半数以上に上ります。

都心及び城南城西居住者に比して、当該エリア検討者が多くなっています（グラフ）。

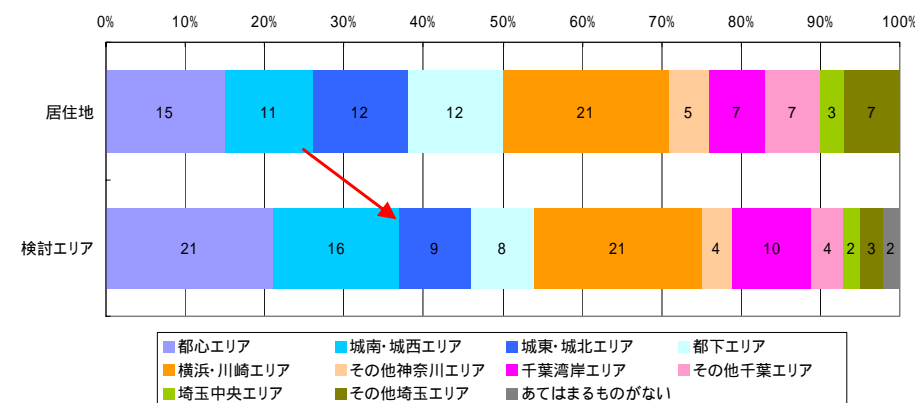
この10年のエリア別の供給量推移をみると（グラフ）、05年以降都区部で大幅に減少。しかも、06年以降特に都区部での単価が急上昇（グラフ）し、都区部では一般社員がマンションを購入することが難しい状況でした。

それが、これまで手の届かなかった都区部でも価格改定物件が出てきたことで、より便利ところで買いたいという欲求が検討者では強まったようです。

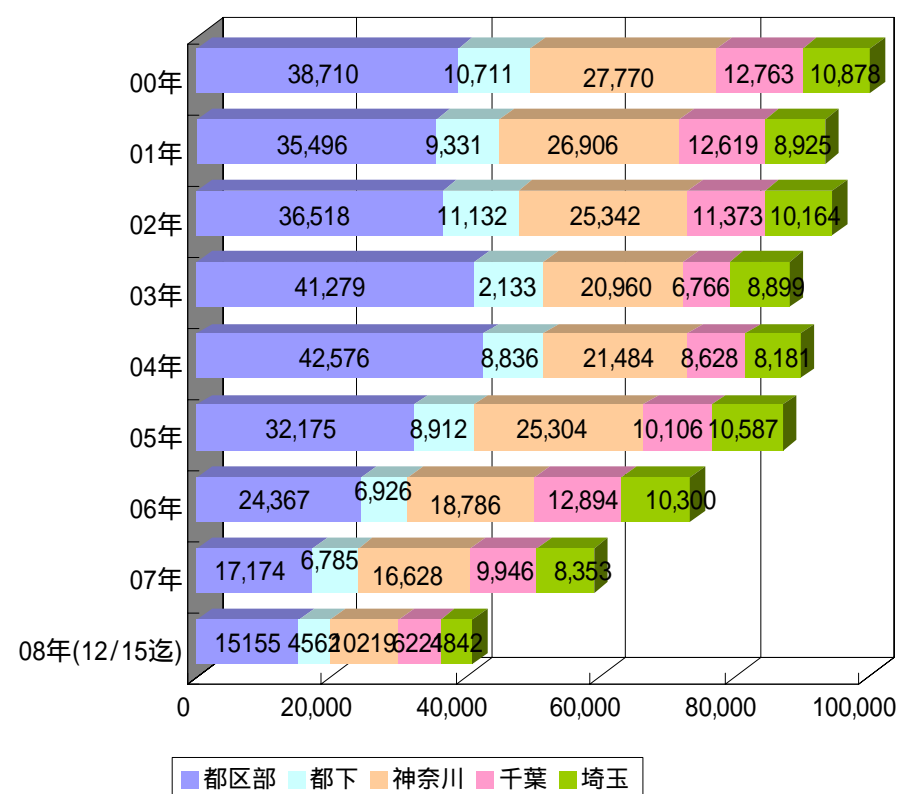
表 マンション購入検討者(N=100)の居住地別検討エリア

居住地	検討エリア	東京都心エリア	城南・城西エリア	城東・城北エリア	都下エリア	横浜・川崎エリア	その他神奈川エリア	千葉湾岸エリア	その他千葉エリア	埼玉中央部エリア	その他埼玉エリア	あてはまるものがない	総計
都心エリア		73.3%	13.3%	6.7%	0.0%	0.0%	0.0%	6.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	15
城南・城西エリア		27.3%	72.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11
城東・城北エリア		25.0%	8.3%	50.0%	0.0%	8.3%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12
都下エリア		16.7%	8.3%	0.0%	66.7%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12
横浜・川崎エリア		4.8%	14.3%	4.8%	0.0%	71.4%	0.0%	0.0%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	21
その他神奈川エリア		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	40.0%	60.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5
千葉湾岸エリア		0.0%	0.0%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	71.4%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	7
その他千葉エリア		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	0.0%	42.9%	42.9%	0.0%	0.0%	0.0%	7
埼玉中央部エリア		0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	3
その他埼玉エリア		14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	42.9%	14.3%	7
総計		21	16	9	8	21	4	10	4	2	3	2	100

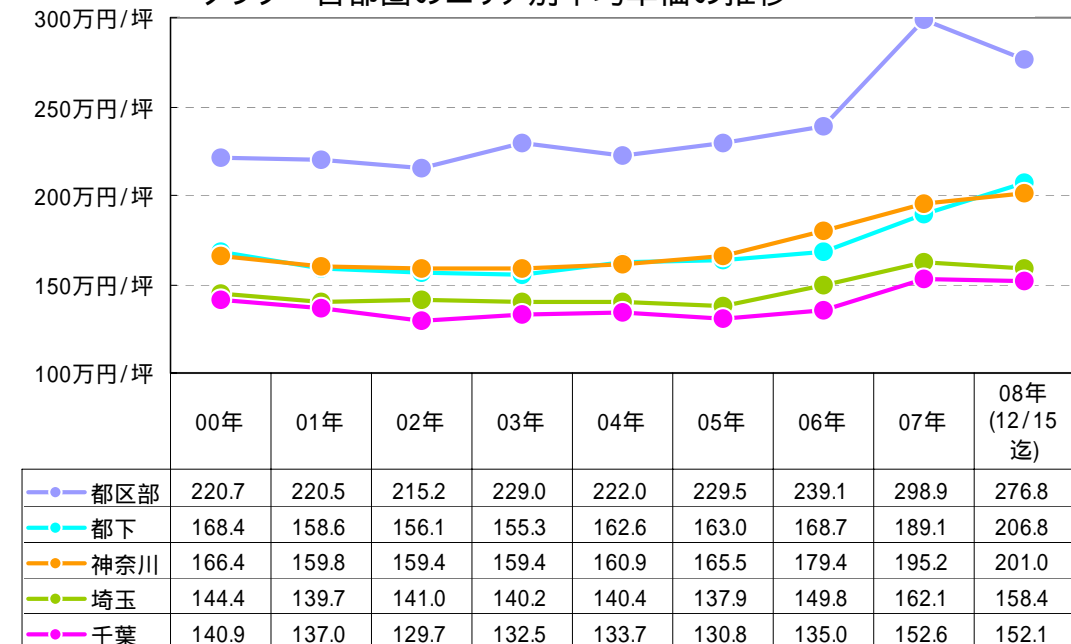
グラフ 検討者(100人)の居住地と検討エリアの比較



グラフ 首都圏のエリア別マンション供給量の推移



グラフ 首都圏のエリア別平均単価の推移



需要者のニーズから見る今後のマンション市況回復のヒントは？

都心や城南城西などでは高予算の人も見受けられる。
 全般的に、より安いマンションを探すというより、予算を落とさずより好立地のマンションを探したいという傾向か？

さて、検討エリアは都心寄りとなりましたが、肝心の予算はどう考えているのでしょうか？

まず、検討者の予算をみると（グラフ）、3000万円台が3割で最多となりますが、5000万円以上の人も3.5割強います。検討エリア別予算では、千葉では4000万円までとする人が8割弱ですが、埼玉では4割です。

東京・神奈川では5000万円以上が4割程度おり、都心では6000万円以上が半数近くと、購入力はかなりあります。

この予算を、12月の在庫マンションのエリア別供給価格帯（グラフ）と比べると、都心及び城南城西では8000万円以上の高額住戸で、その予算の検討者の割合が低くアンマッチとなります。しかし、その他のエリアでは予算と在庫マンションの価格はほぼマッチしており、埼玉では4000万円以上の高予算層の方が多いくらいです。

立地では妥協しない今のマンション需要者。
 とすると、『歴史は繰り返す』、90年代後半に都心回帰でマンション市況が復活したように、今回も『都心再回帰』が市況の本格的回復の手掛かりとなるのでは。

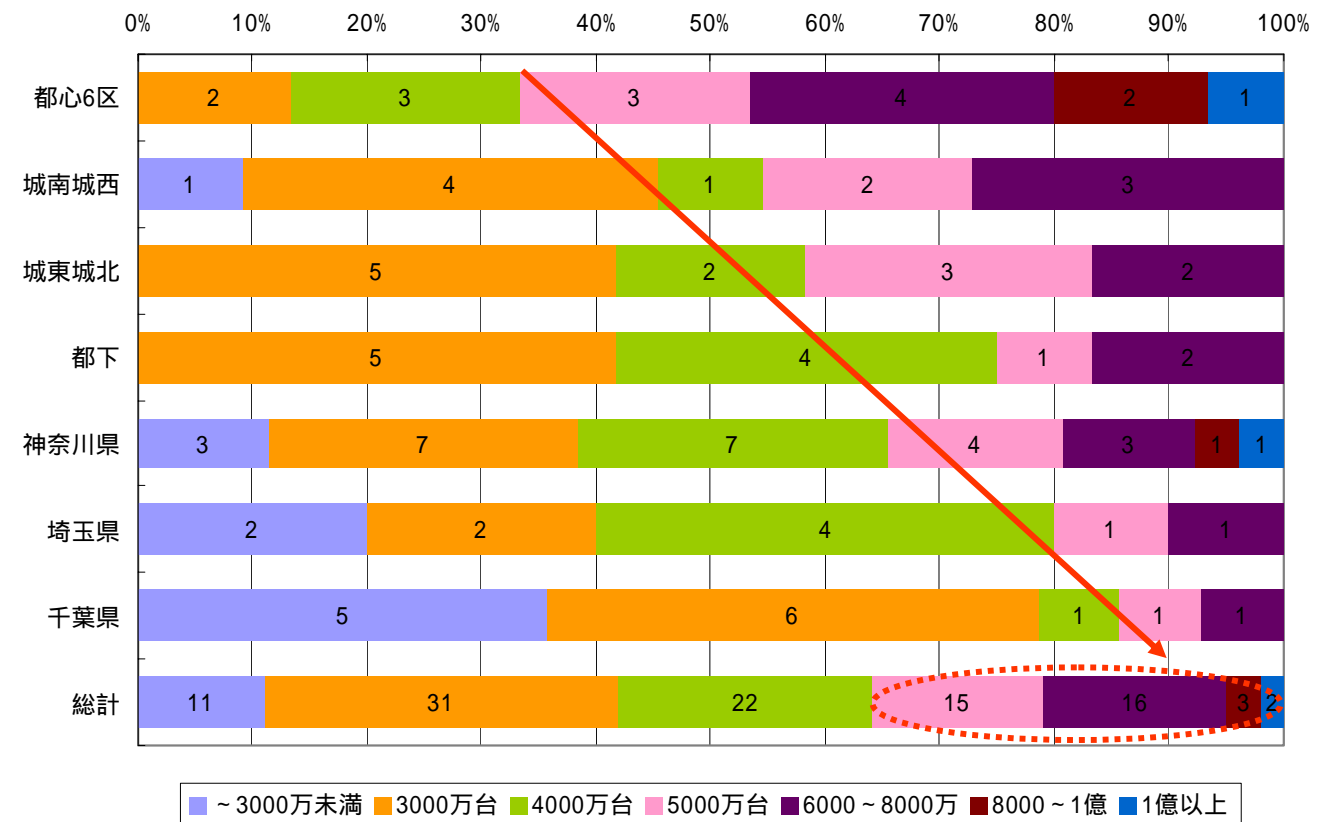
それでも郊外のマンションでは動きが鈍く、再販物件でもうまくいかない事例もあるようです。

郊外では、検討者にとっては選択肢の多い買い手市場となっていますが、予算的に都心方面も狙える状況となり、立地に対する選別眼はより厳しくなっていると思われます。

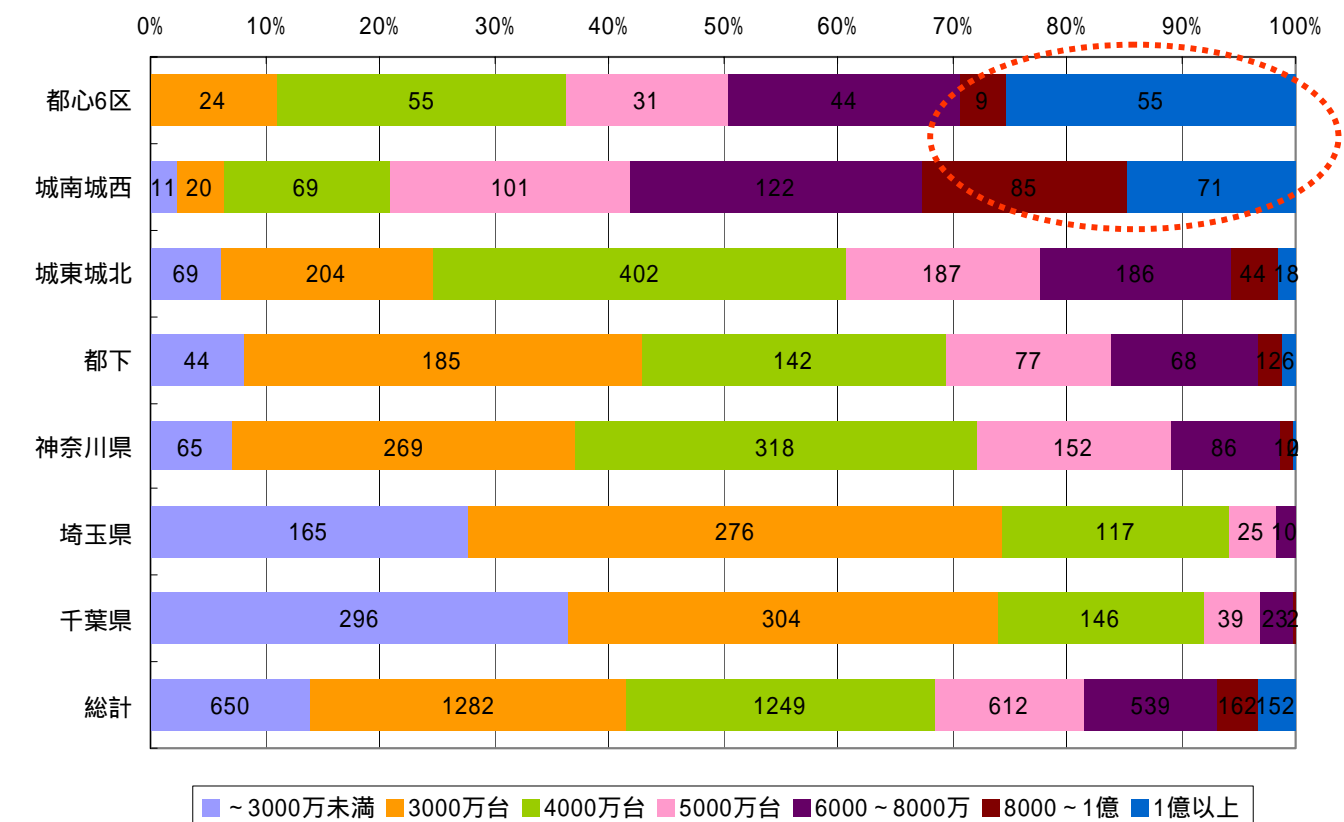
都心タワーブームを見てきた彼らは、昔のように希望するエリアで予算内で買えないなら、立地を妥協して郊外に行くという選択をする気はないのではないのでしょうか？

ですから、今後は手の届く価格と共に、立地の選別化が大きなポイントとなりそうです。現在の販売現場の活況は「値下げ物件」の一時的なカンフル剤です、今後本格的に市場が回復するシナリオとして、マンションならではの利便性の高い立地、『都心回帰』がキーとなる可能性が高いと考えられます。

グラフ 検討者の検討エリア別予算比較 (N=100)



グラフ 首都圏の08年末在庫マンションのエリア別供給価格帯比較



08年7月以降に分譲され12月15日現在残戸となっている住戸(4646戸)をエリア別価格帯別に集計

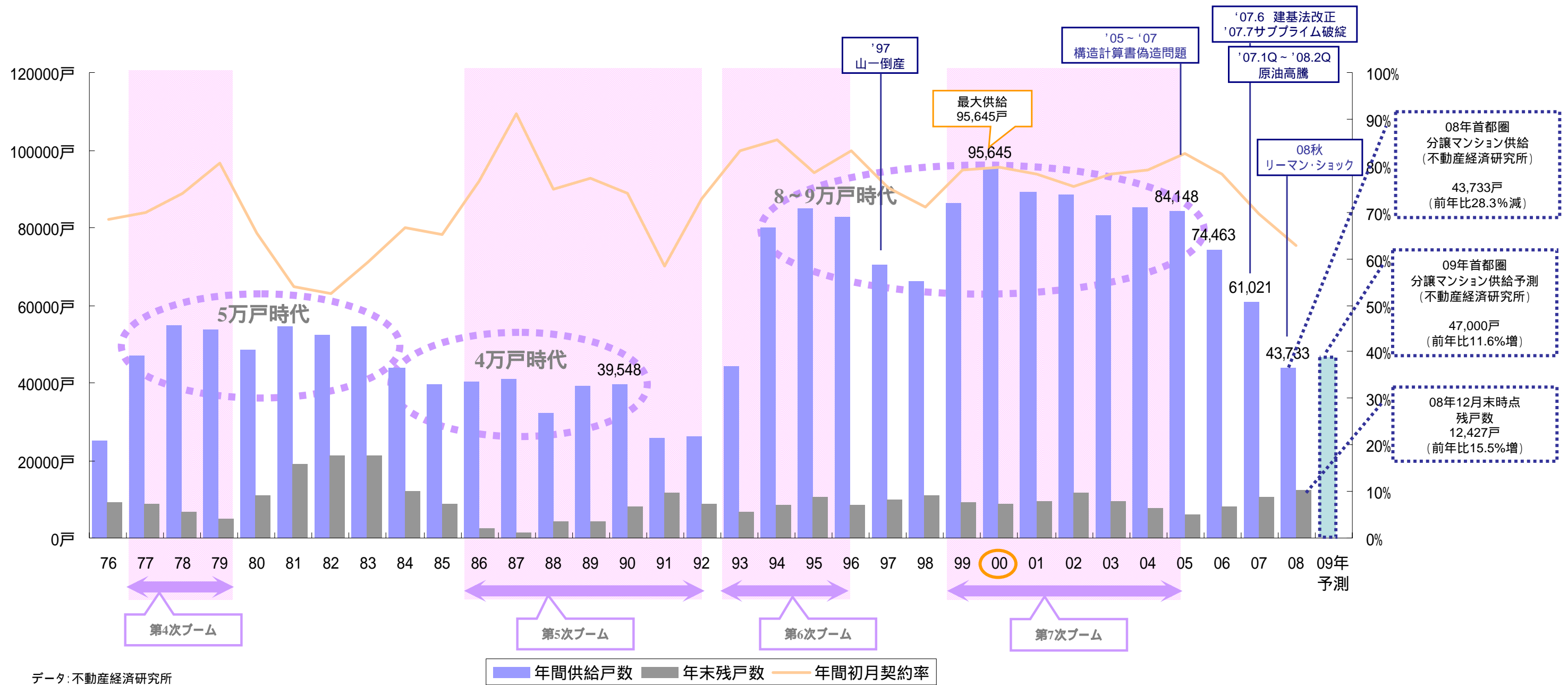
首都圏マンション市場 データ編

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

2008年12月31日
2008年12月31日
2008年12月15日



データ：不動産経済研究所

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挙に悪化し、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。

一方、着工戸数は08年以降回復しており、供給戸数との乖離は広がっており、供給圧力は高まっている。(次頁参照)

09年の不動産経済研究所の年間供給量予測は今年より11.6%多い4.7万戸としている。

しかし、残戸の処理状況、経済状況次第では、4万戸台前半と予測している識者も多い。

工業市場研究所のデベロッパーアンケート調査によると、09年の分譲予定が08年より増加としたのは29社のうち6社で、減少が20社となり、首都圏の年間供給量は08年を下回ると予測したのが23社と圧倒的に多かった。

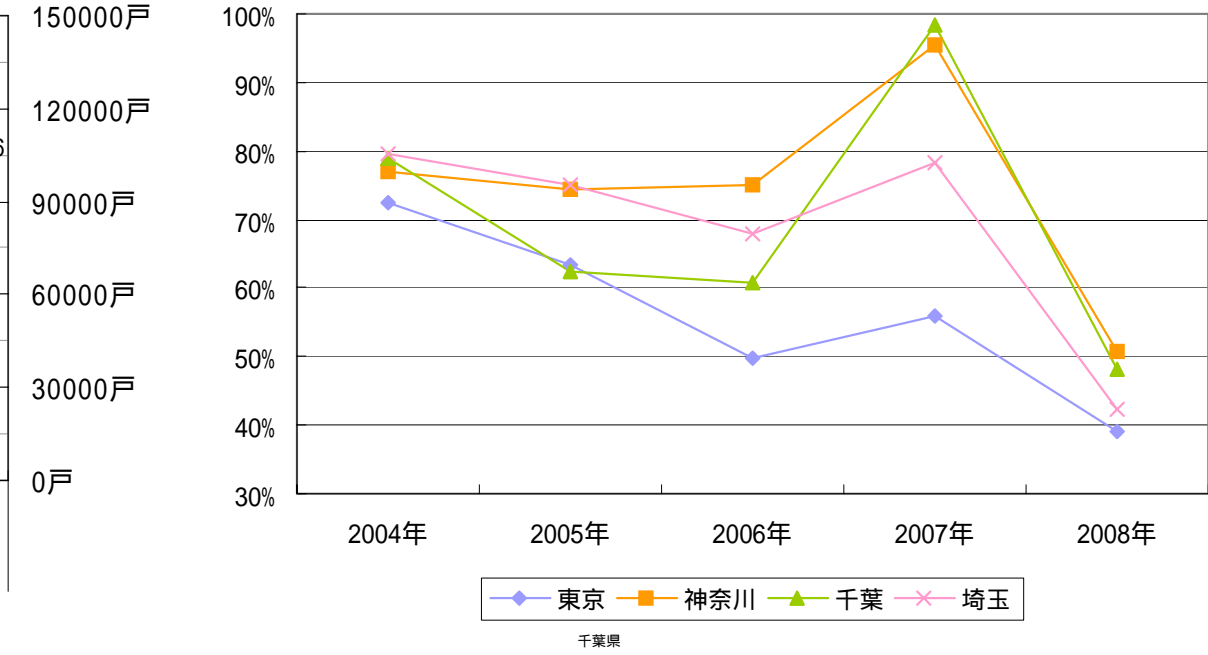
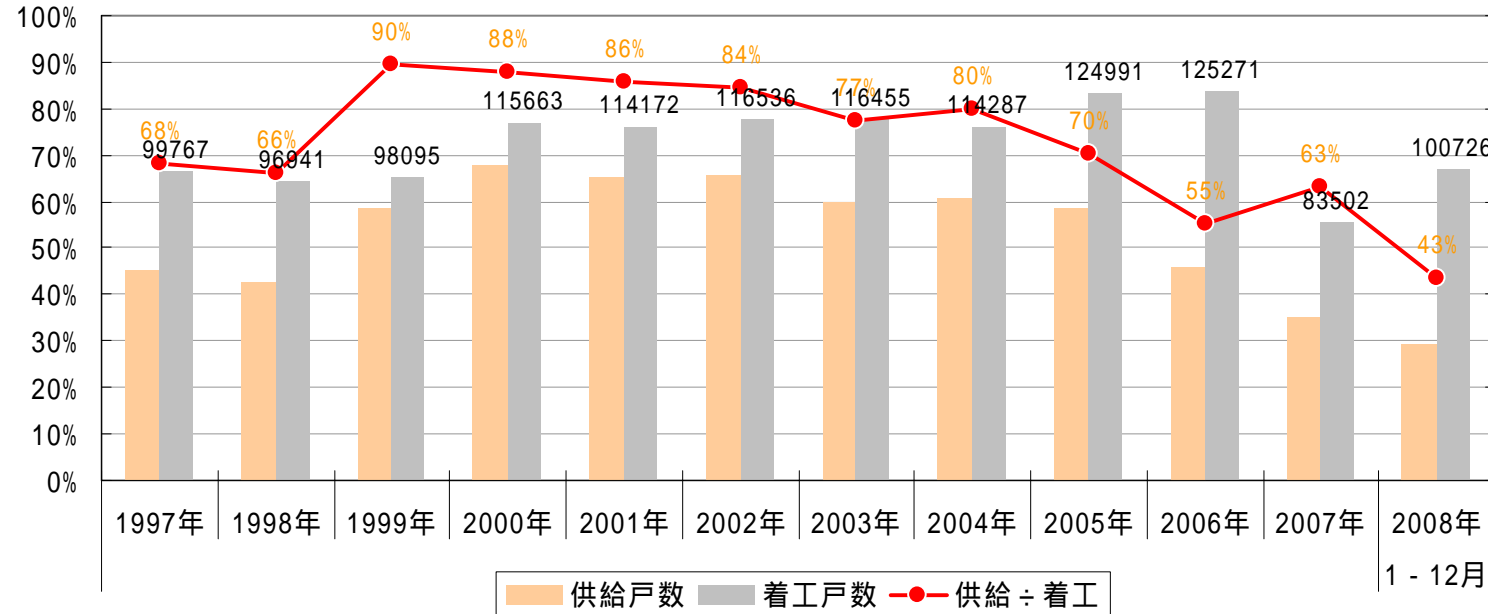
マンションの着工戸数と供給戸数の推移

データ:不動産経済研究所、国土交通省

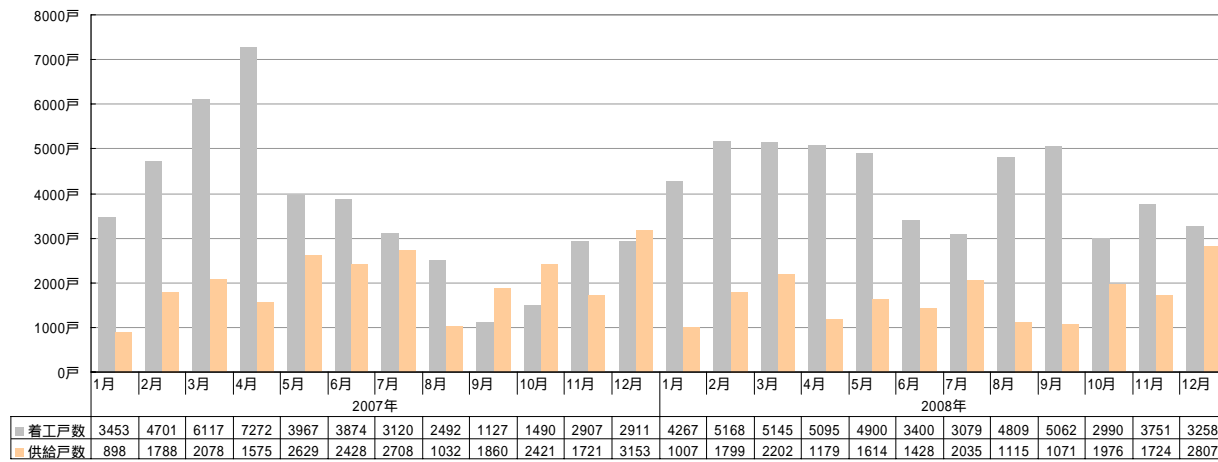
首都圏

エリア別供給÷着工比率

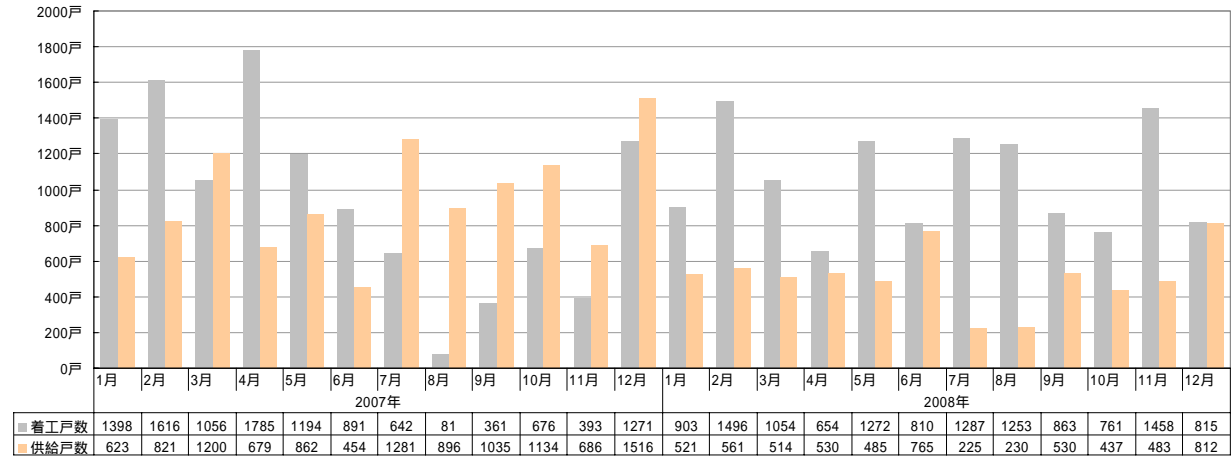
着工÷分譲×100



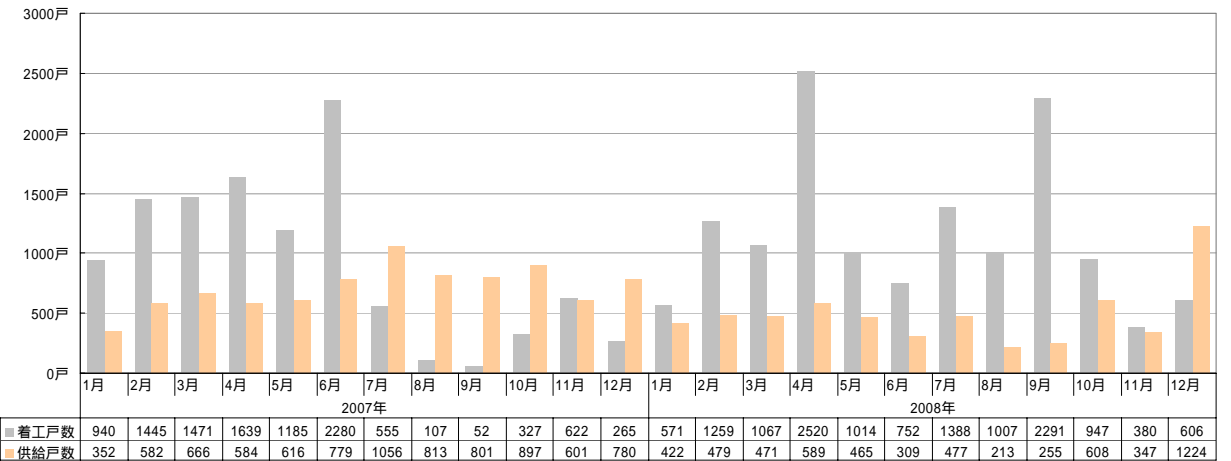
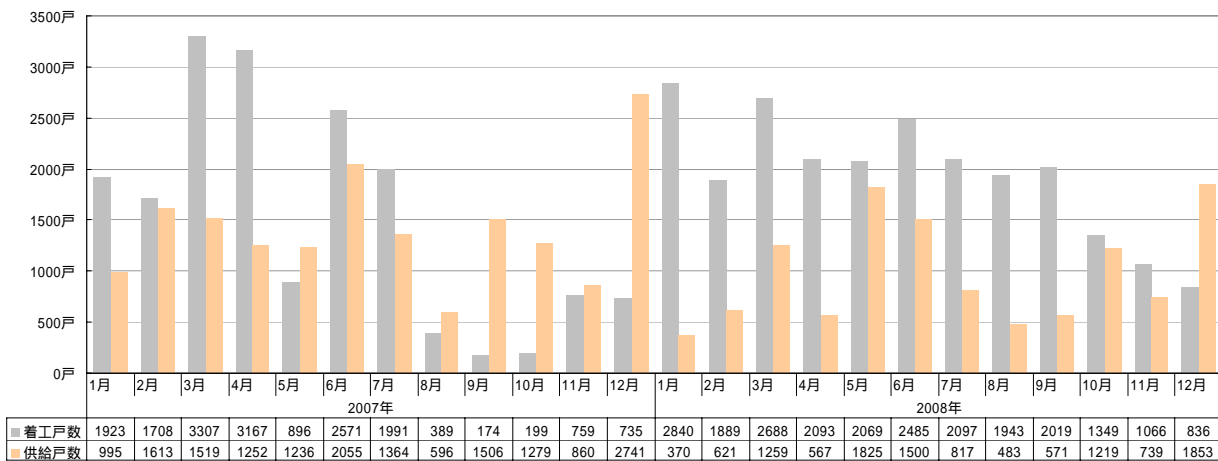
東京都



神奈川県

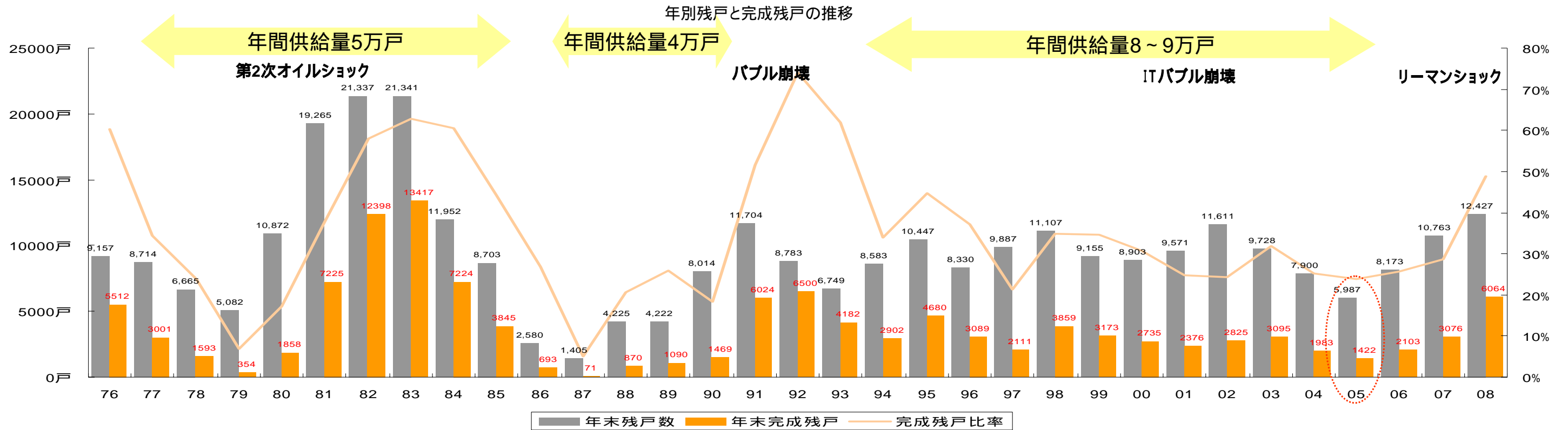


埼玉県

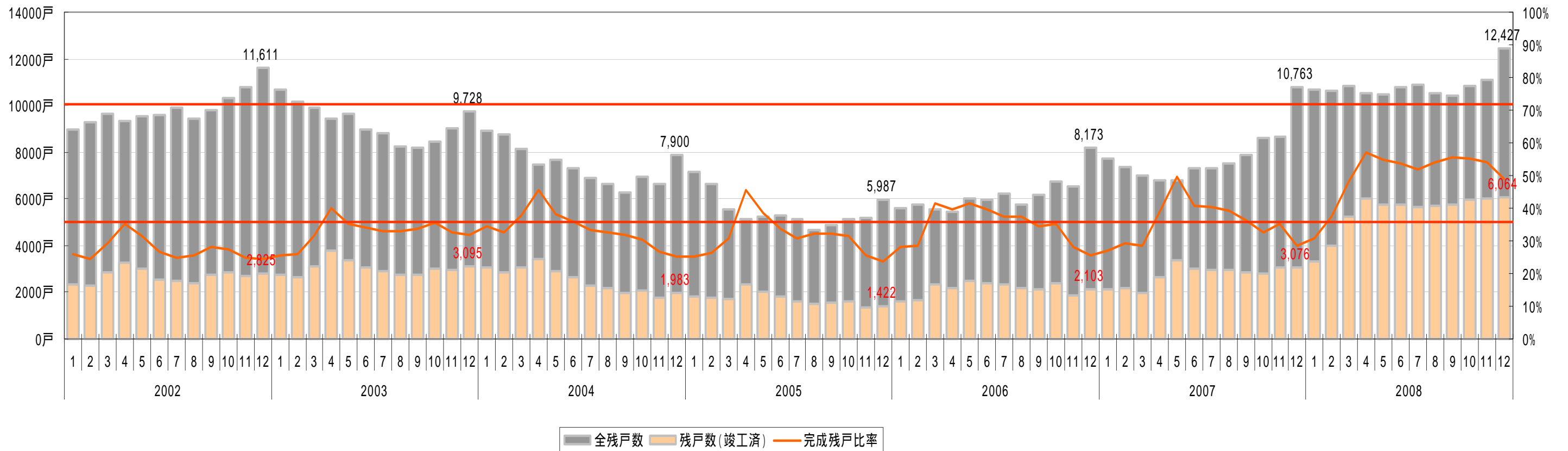


首都圏の分譲マンション着工戸数は、2000～04年は11.5万戸で推移していたが、05～06年に12万戸越え。しかし、07年に建築基準法の改正で8.4万戸に落ち込み、08年はその分回復したとはいえ、10万戸にとどまった。また、着工戸数に対する供給量の割合をみると、04年までは8割程度で推移していたが、その後急激に低下。07年は建築基準法の改正で着工が止まった分供給の割合が増加したが、08年も着工された量に比して供給が少なく、供給が先送りされている。供給÷着工比率をみると、東京が最も低く供給と着工の乖離が大きく、その他のエリアは普通は7割前後。08年には、どのエリアも乖離幅が拡がり、郊外でも未供給住戸が増えている。

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6000戸も切った。しかし、2008年末の残戸12427戸はこの25年で最多、完成残戸6064戸は92年に次ぎ、完成残戸比率が5割に迫る状況となっている。

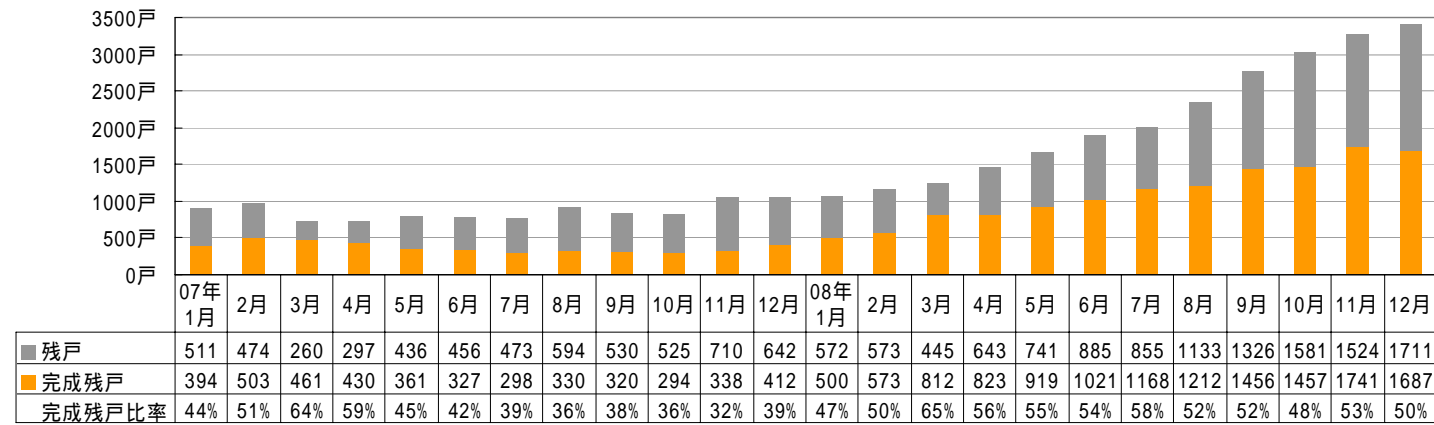
02年以降月別に残戸と完成残戸の推移をみると、残戸が大幅に解消した05年から増加傾向に転じ、供給量が減少しているのに、07年12月から連続13ヶ月危険水域といわれる1万戸を越えている。特に08年3月以降完成残戸が5000戸越えと大幅に増え、完成残戸比率が50%前後となっている。

エリア別 月別 残戸推移

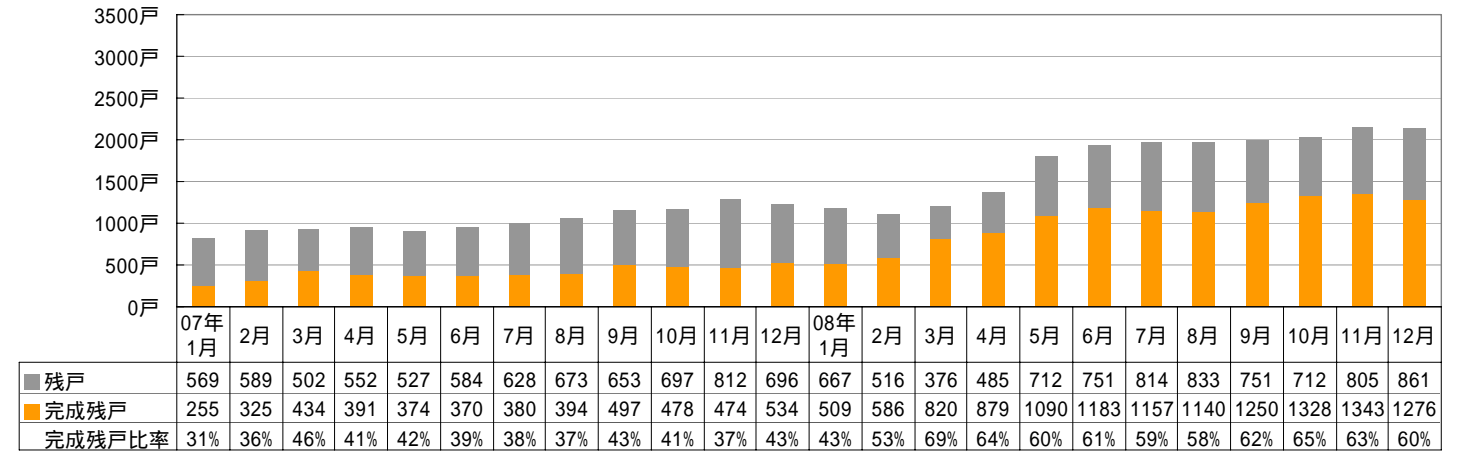
エリア別の残戸の分析にはMRC調査による残戸データを使っています。MRCのデータはエリアの比較が可能なデータです。MRCでは販売センターなどのヒアリングにより販売状況を調査しており、前出の不動産経済研究所の残戸データとは調査方法の違うため数値は一致しませんのでご注意ください。

データ:MRC
残戸・完成残戸は毎月15日時点の数値です。

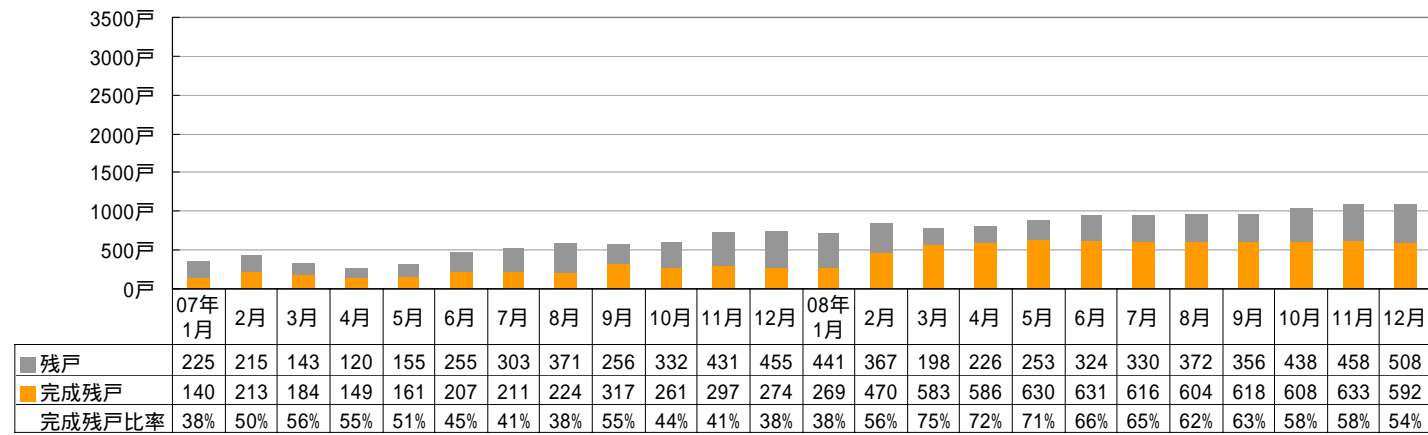
都区部



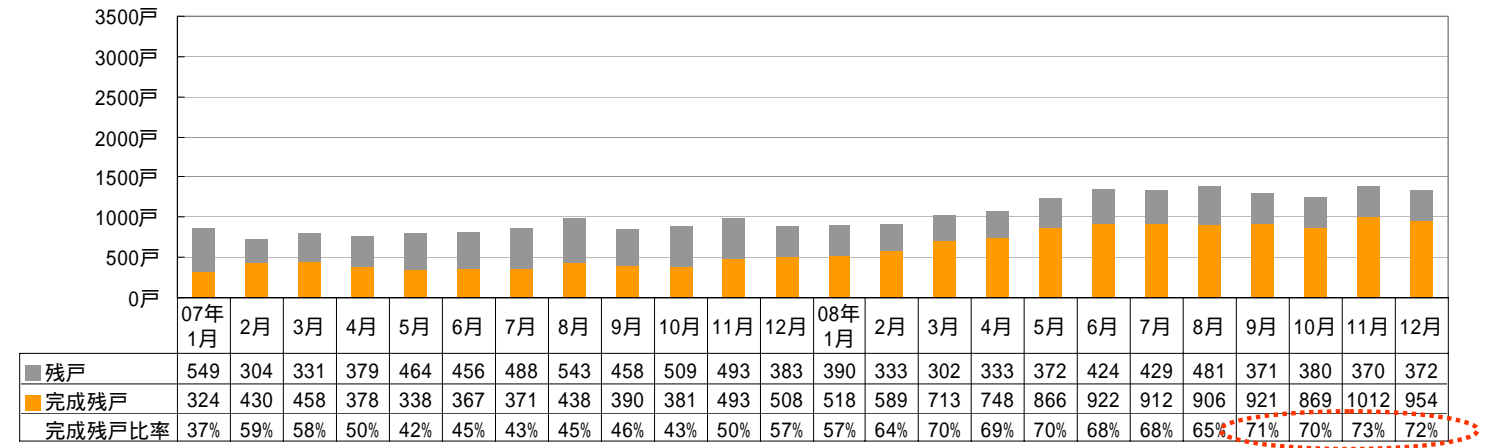
神奈川県



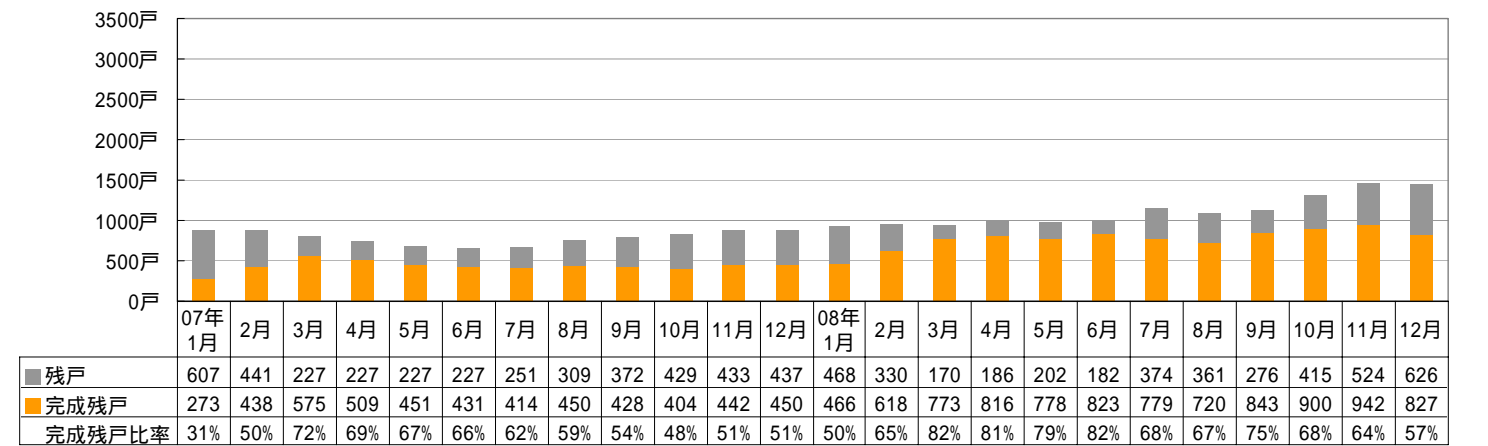
都下



埼玉県



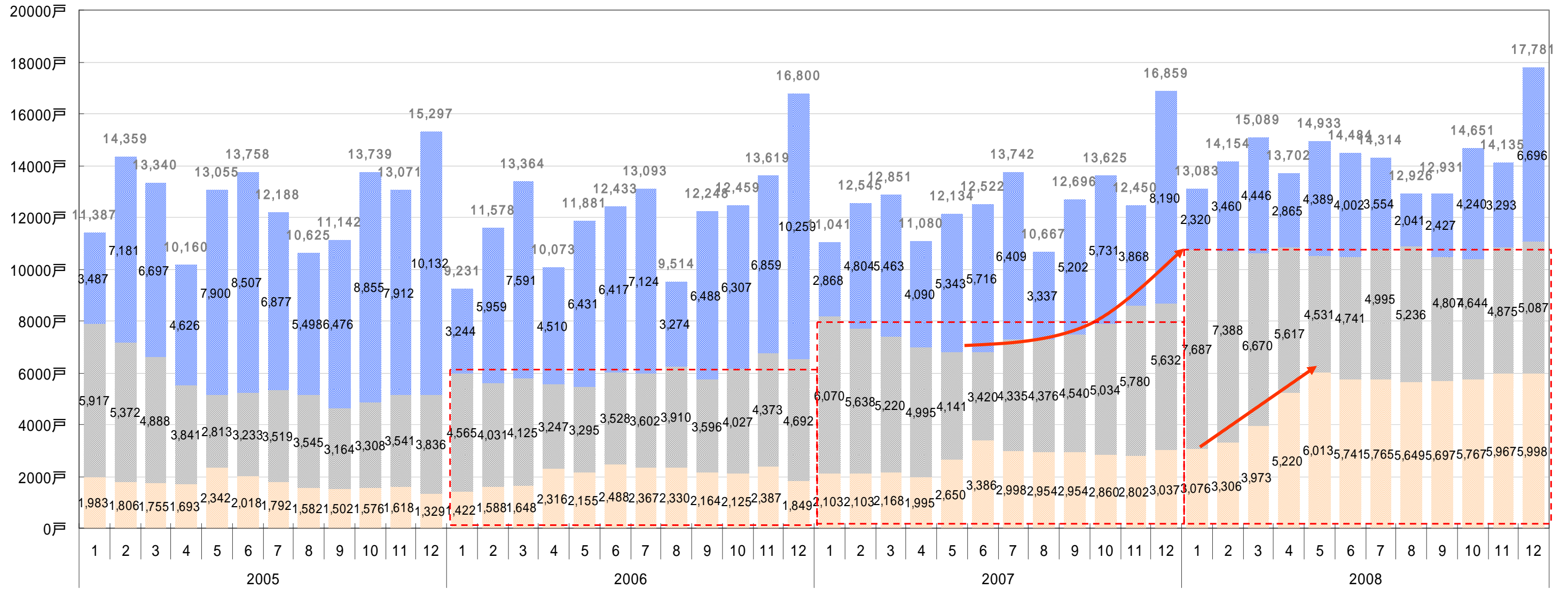
千葉県



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7割越えと特に高いことが問題点となる。今後は完成残戸処理に時間がかかることが予想される。

毎月のマンション総販売量推移(新規販売戸数+前月繰越残戸数)

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

■ 残戸数(竣工済) ■ 繰越残戸数(未竣工) ■ 分譲戸数 総販売戸数

竣工月別プロジェクト数、総戸数、既分譲戸数、未分譲戸数

竣工年月	プロジェクト数	総戸数	既分譲戸数	未分譲戸数
2008年12月	21	1135	510	625
2009年1月	28	3042	1656	1386
2009年2月	71	9261	4568	4693
2009年3月	49	8856	3672	5184
2009年4月	11	881	466	415
合計	180	23175	10872	12303

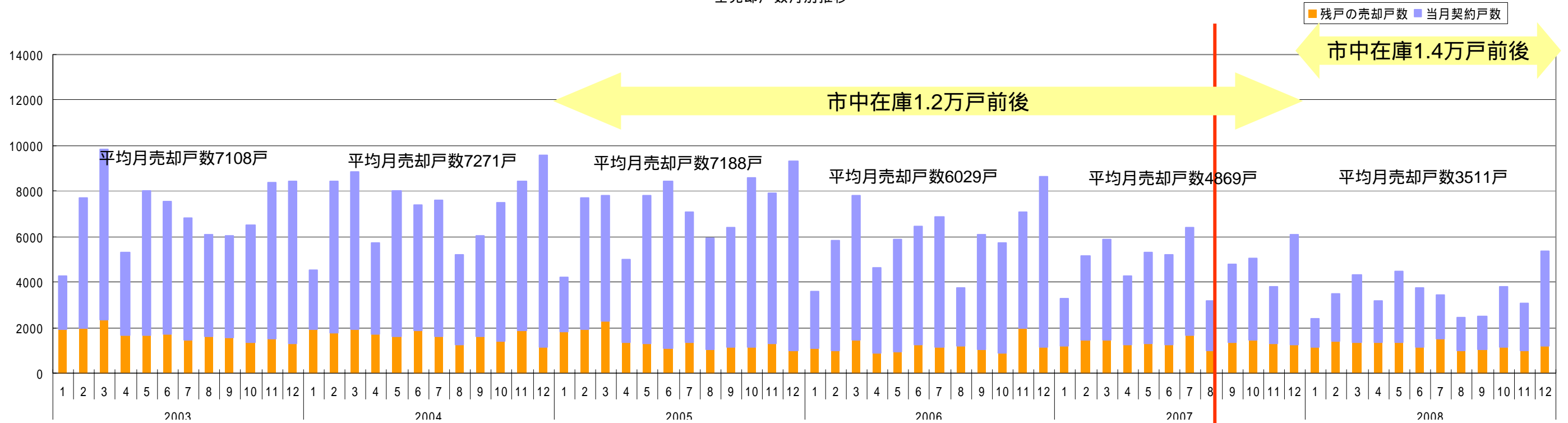
データ:MRC

05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、05~07年は毎月1.2万戸前後の在庫があり、08年には供給が絞られているにもかかわらず1.4万戸前後と、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、競争状況はより厳しくなっていることになる。
 また、残戸は1月に、完成残戸は年度始めに積みあがる傾向にあり、09年初頭はまた一段と残戸が積み上がる事が予想される。

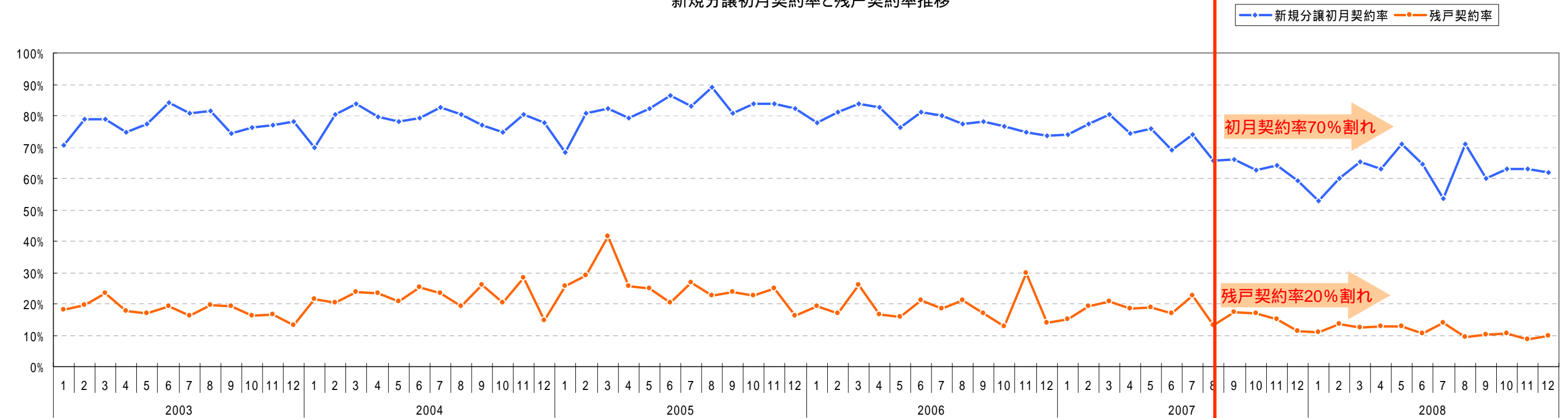
08年12月から4月に竣工を迎える未分譲戸数を試算してみると、
 08年12月から4月の期間に竣工するプロジェクトは180プロジェクトあり、09年2月竣工が71プロジェクトで最も多い。
 総戸数合計は23175戸で、これらのうち販売した住戸・既分譲戸数は10872戸であった。
 また、未分譲戸数は08年12月15日時点で12303戸(=23175戸-10872戸)。*ただし、未分譲住戸に、非分譲住戸も含まれる。
 この竣工間近の未分譲戸数12303戸が3月以降急増する完成残戸予備群と考えられる。

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

全売却戸数月別推移



新規分譲初月契約率と残戸契約率推移



年間供給量	83183	85429	84148	74463	61021	43733
年末残戸数	9728	7900	5987	8173	10763	12427

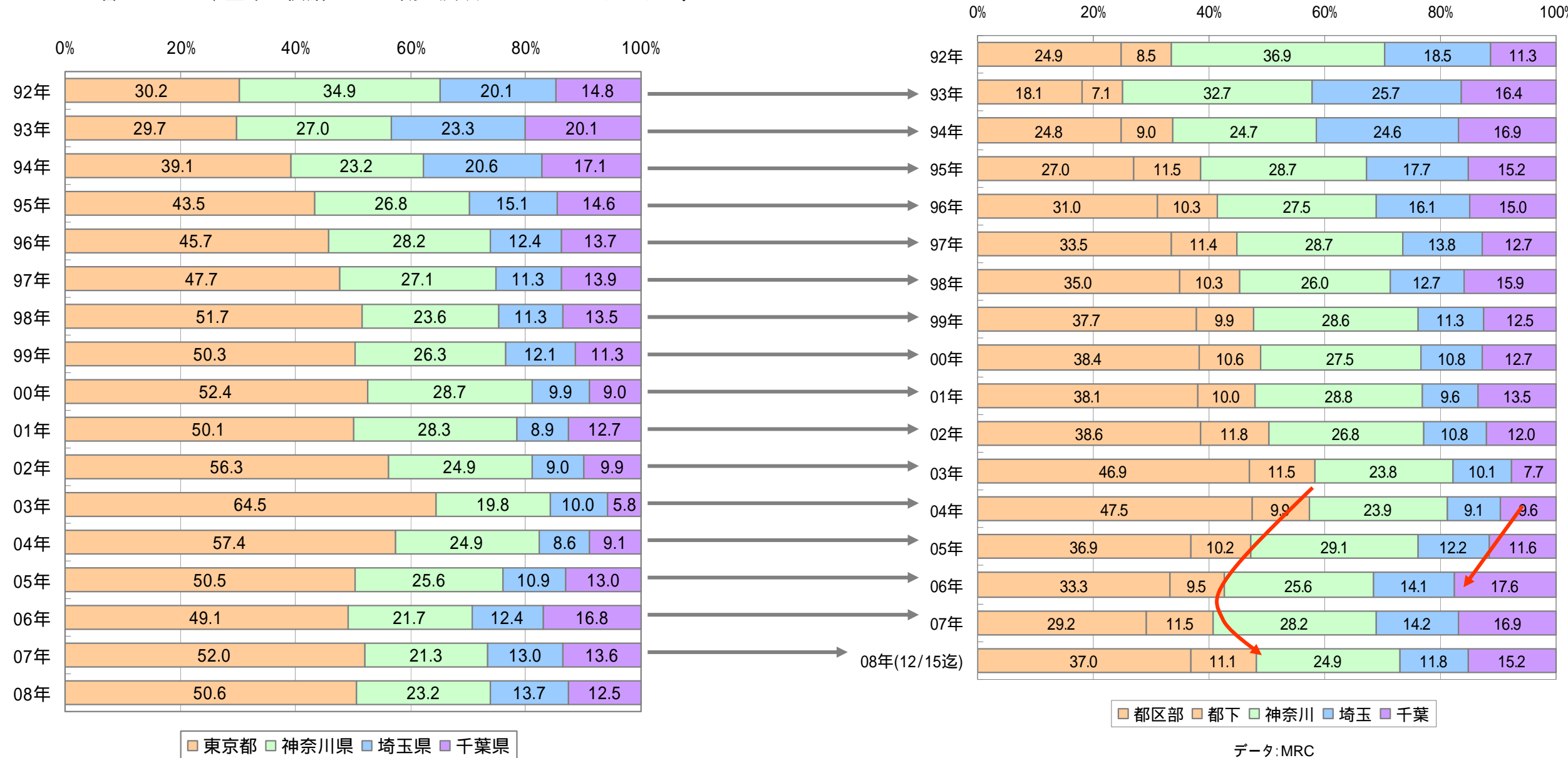
毎月のマンションの売却戸数は、03～05年は新規契約+残戸契約で7000戸強あったが、06年には6000戸、07年は5000戸弱に減少。08年には市中在庫が1.4万戸前後(前頁参照)に積み上がったが、売却戸数は逆に3500戸にまで落ち込んだ。
 新規の初月契約率は、03～06年まで80%前後だったが、07年8月以降70%割れ。残戸の契約率は04～05年にかけて20%越えまで上がり、年間残戸数も05年には6000戸を切った。しかし、新規契約率同様、07年8月には残戸の契約率も20%割れに下落。残戸ほど動かない状況となり、益々残戸が積み増している。

マンション着工・供給エリア比率 推移

着工エリア比率

供給エリア比率

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。



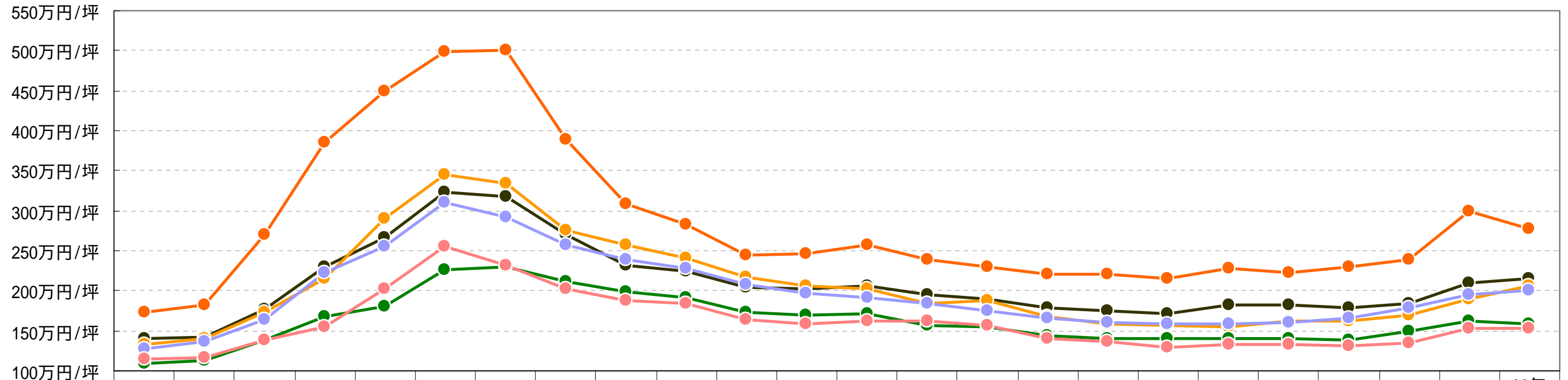
データ：国土交通省

データ：MRC

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が、08年の着工エリアの比率をみると、07年と類似。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。

エリア別年別平均単価推移

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 (12/15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	214.9
● 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	276.8
● 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	206.8
● 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	201.0
● 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	158.4
● 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	152.1

02年・03年が底値単価

07年がピーク単価

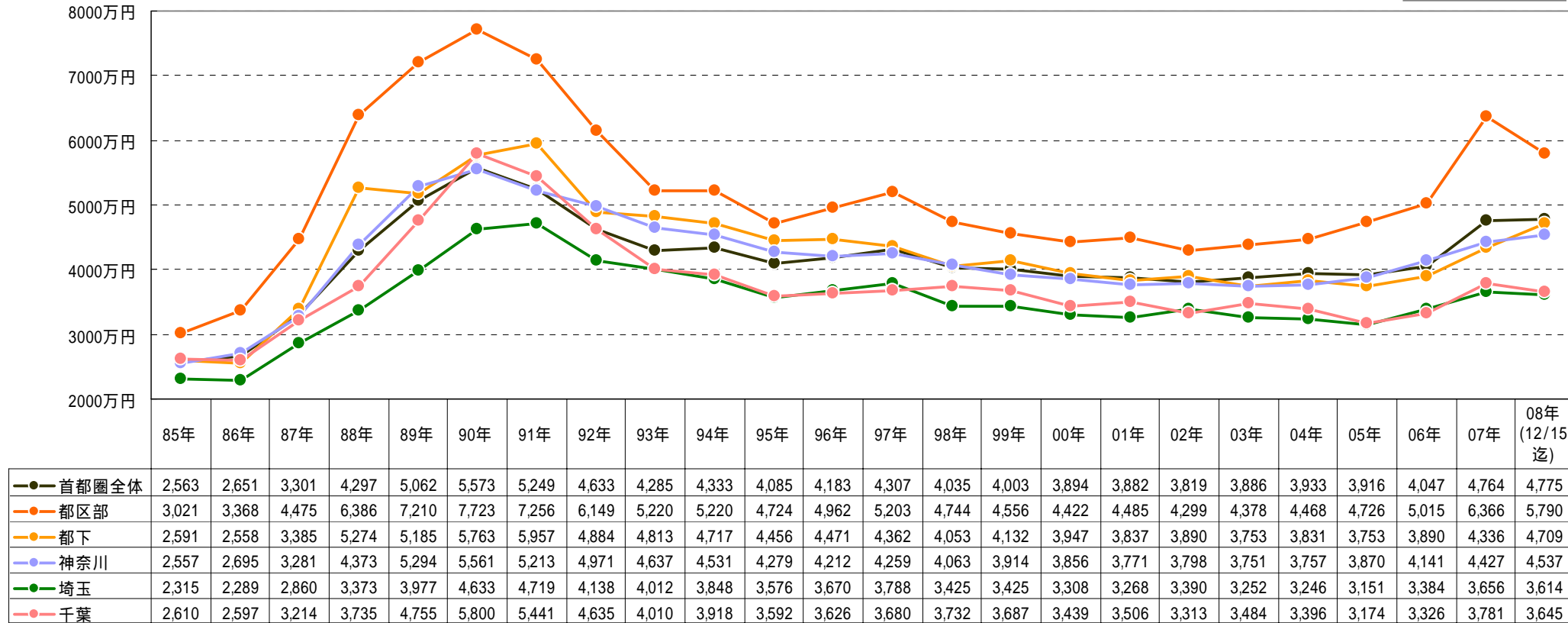
データ:MRC

	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12月15日時点では、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、埼玉・千葉では下落。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。今後はこの06～07年の上昇分下落すると予想されるが、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。

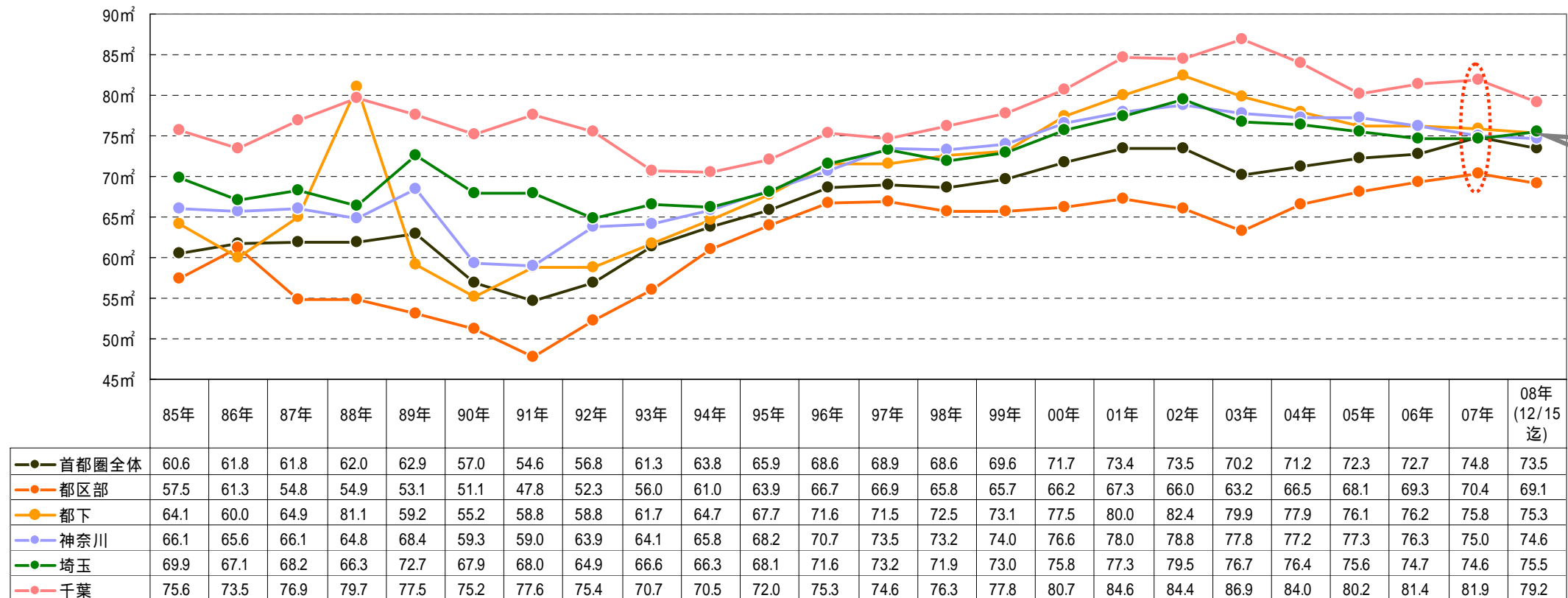
首都圏マンション平均価格

データ:MRC
グラフ:DGC作成



首都圏マンション平均面積

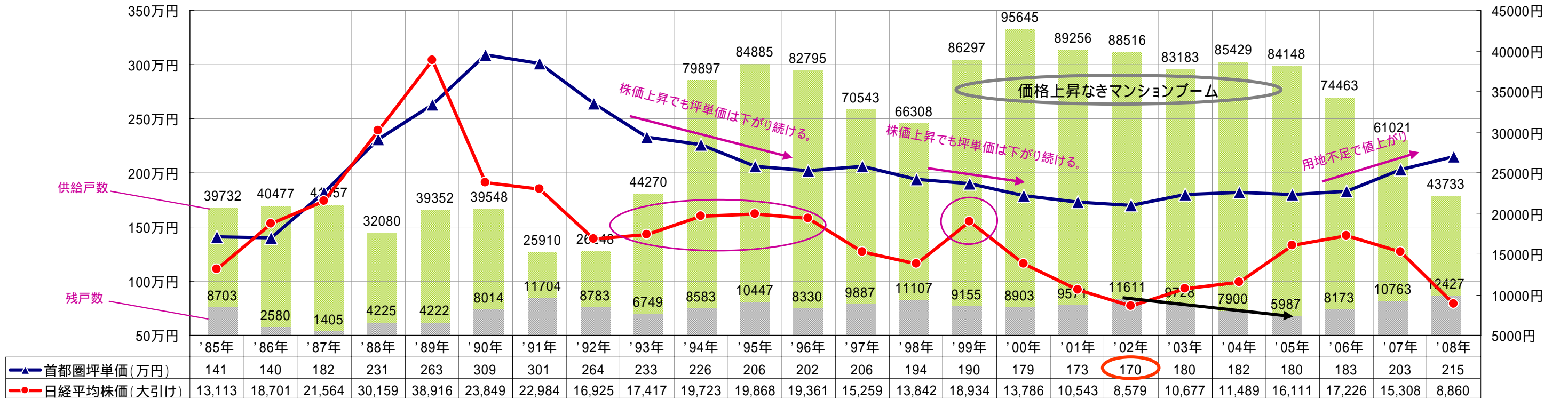
データ:MRC
グラフ:DGC作成



面積拡大も頭打ち。今後は横ばいから抑制か？

参照) 景気とマンション市況との連動性

首都圏の平均単価と日経平均株価の推移



平均単価は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

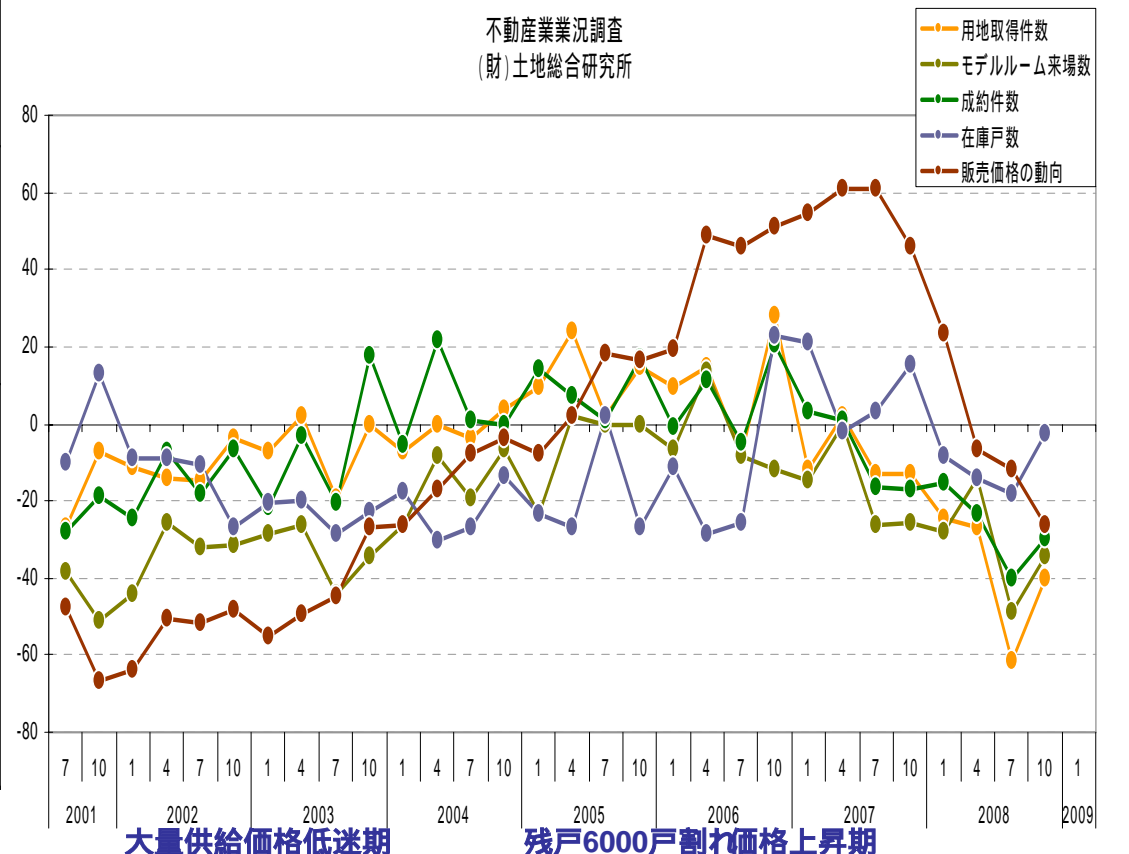
バブル崩壊

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4.7万戸)
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年に耐震偽装発覚	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で、年間供給量が7.5万戸弱に。 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。億ションでは、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。 デベ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。	



(財)土地総合研究所 不動産業者58社対象 住宅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%

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8号

2009年3月発行

株式会社DGコミュニケーションズ
<http://www.dg-c.co.jp/>