

◎第6次マンションブームについて

1. マンション着工の動き

	全国	首都圏	近畿圏	中部圏	その他
91年	190,412 -20.2%	71,683 -15.2%	31,052 -22.7%	21,953 -6.4%	65,724 -27.3%
92年	113,873 -40.2%	44,643 -37.7%	22,120 -28.8%	11,993 -45.4%	35,117 -46.6%
93.1	6,965 -22.7	2,766 -2.8	1,668 -21.1	674 -29.0	1,857 -40.0
2	8,818 -15.8	4,695 11.5	1,163 -11.0	843 -48.3	2,117 -36.4
3	12,448 8.5	5,225 12.6	2,763 38.3	1,251 15.0	3,249 -14.1
4	9,812 -13.6	4,501 44.3	1,926 -42.7	1,182 -36.8	2,203 -26.6
5	10,370 25.5	3,505 9.4	3,368 207.3	935 60.1	2,562 -24.2
6	9,625 17.0	4,802 36.8	1,892 21.5	829 -9.7	2,102 -6.2
1~6	58,078 -1.3	25,494 18.4	12,780 11.8	5,714 -18.8	14,090 -25.2
7	11,382 14.8	4,742 78.8	2,174 -17.2	1,454 55.0	3,012 -18.6

・首都圏93.2月から回復基調へ

2. マンション発売の動き

92.1	1,586	93.1	1,969	24.1%
2	2,402	2	3,271	36.2%
3	1,971	3	2,931	48.7%
4	1,365	4	2,842	108.2%
5	1,617	5	3,125	93.3%
6	2,018	6	4,436	119.8%
	10,959		18,574	69.5%
7	2,181	7	4,053	85.8%
8	860	8	1,354	57.4%
9	2,316	9	5,000(予)	115.9%
10	3,227	10	5,500(予)	70.4%
11	5,350	11	5,000(予)	△6.5%
12	1,355	12	2,000(予)	47.6%
	15,289		22,900(予)	49.8%
計	26,248		41,470(予)	56.0%

- ・発売は92.10月から回復基調へ
- ・93年上期は69.5%増
- ・93年下期は50%増
- ・2.6万户→4.0万户へ、約58%増の勢い

3. 地域別の動向

	92年	92.1-6	93.1-6	92.7-12	93.7-12 (見込)	93年 (見込)	当初見込
東京都区部	5,657	2,671	3,509	2,986	4,000	7,509	5,000
都下	1,982	726	1,568	1,256	500	2,068	2,000
埼玉県	7,088	2,943	4,628	4,145	6,000	10,628	8,500
千葉県	3,500	1,165	3,077	2,335	4,000	7,077	4,500
神奈川県	8,021	3,454	5,792	4,567	6,500	12,292	8,500
計	26,248	10,959	18,574	15,289	21,000	39,574	28,500

前年同期比(92.1-6) の増加率	都区部	31.4%	前年比(92年) の増加率	都区部	32.7%
	都下	89.8%		都下	54.8%
(郊外部の回復)	埼玉県	57.3%		埼玉県	49.9%
	千葉県	164.1%		千葉県	102.2%
	神奈川県	67.7%		神奈川県	40.8%
	計	69.5%		計	50.8%

4. 価格の動き

	92年	92.1-6	93.1-6	前年同期比
東京都区部	6,941(124.2)	6,432(120.7)	5,333(96.8)	△17.9(△19.8)
都下	4,852(81.4)	5,420(84.9)	4,512(75.5)	△16.8(△11.1)
埼玉県	4,014(62.4)	4,137(64.9)	4,059(61.0)	△1.9(△6.0)
千葉県	4,154(58.0)	4,815(61.6)	3,996(56.4)	△12.0(△8.4)
神奈川県	5,122(78.8)	5,270(80.0)	4,550(71.0)	△13.7(△11.2)
計	5,066(80.0)	5,211(82.2)	4,481(70.3)	△14.0(△14.5)

- ・埼玉県のみが価格安定へ(ただし遠隔地物件が減少)
- ・都内が大幅下落中
- ・千葉、神奈川県は総額指向型の値付け

☆マンションブームの4奇徴について

1. 第1次マンションブーム（'63～'64年） — オリンピック景気
 - ◎マンション族（会社役員、芸能人、文化人）
 - ◎山手線圏内立地
2. 第2次マンションブーム（'68～'69年） — いざなぎ景気
 - ◎価格の引き下げ、ローン付販売、プレハブ工法の登場
 - ◎山手線圏外立地（城南地区へ）
3. 第3次マンションブーム（'72～'73年） — 日本列島改進黨景気
 - ◎地方都市への進出、他業種からの参入
 - ◎投資購入の始まり
4. 第4次マンションブーム（'77～'80年） — 技術革新
 - ◎団塊の世代の購入
 - ◎首都圏、近畿圏のみのブーム（人口集中地域）
5. 第5次マンションブーム（'86～'88年） — 内需拡大
 - ◎都市再開発、地方展開の積極化
 - ◎法人・投資買替え層の増加
6. 第6次マンションブーム（'93年～） — 生活大國
 - ◎ニューサーティの登場（共有持分の増加、共働き）
 - ◎社宅、官舎、公的融資＝家賃並み購入層
 - ◎地価、建築費、利益率のトリプルダウン
 - ◎価格値下がり幅の拡大、長期化（新新価格への移行）
 - ◎マイマンション族（個人生活重視派、単身世帯）の増加
 - ◎法人、投資需要の減少
 - ◎徹夜組、100倍以上の倍率物件が登場
 - ◎新規供給戸数が急回復、上期で89.5%増（'76→'77年並み）

5. 売れ行き動向

92. 1. 66.2%	上 向 き 兆 候	93. 1. 77.1%	ブ ー ム へ
2. 58.7%		2. 72.7%	
3. 74.2%		3. 79.6%	
4. 70.3%		4. 86.4%	
5. 66.7%		5. 86.5%	
6. 72.5%		6. 90.6%	
67.7%		83.0%	
7. 75.3%	転 換	7. 87.9%	
8. 60.1%		8. 83.5%	
9. 68.8%		9.	
10. 74.8%		10.	
11. 84.6%		11.	
12. 72.8%		12.	
72.8%			

6. マンション市況の動き

1. 新価格（値下げ） → 新々価格（地価、建築費のダウン）
2. 売れ行きブーム状態へ
3. 家賃並み、公庫融資の役割が増加
4. 初めてマンション層が8～9割占める
5. 法人、業者、投資買いが壊滅
6. 土地取得競争
7. 後入れ先出し物件が徐々に増加

7. 課題

1. 1次取得向け価格での供給は可能か
2. 建築費の下げ止まり
3. 完成在庫率の高さ
4. 買換え層がいつ動き出すか
5. 所得の伸び率、額はどうなるか
6. 景気の行方、金利
7. 短命説の存在

〔資料〕 マンションブーム期の特徴

	第一次	第二次	第三次	第四次	第五次	第六次
期 間	'63～'64年	'68～'69年	'72～'73年	'77～'80年	'86～'88年	'93～
景 況	オリンピック	いざなぎ	列島改造	技術革新	内需拡大	生活大国
公 定 歩 合	5.9～6.5%	6.0%	4.25～9.0%	3.50～9.0%	2.5～4.5%	2.5%
住 宅 ローン金利	10.2% S36年 4月スタート	9.12～9.60%	9.00～9.60%	7.62～9.00%	6.12～7.50%	6.42% (変動 5.4%)
人 口 (首都圏)	1,904万人 (昭和38年)	2,211万人 (昭和43年)	2,534万人 (昭和48年)	2,786万人 (昭和54年)	3,076万人 (昭和63年)	3,188万人 (平成4年)
六 大 都 市 市 街 地 価 格 指 数 (S30=100)	住宅地 763～998 商業地 558～678	住宅地 1,288～1,676 商業地 798～988	住宅地 2,504～4,005 商業地 1,271～1,761	住宅地 4,086～6,204 商業地 1,727～2,147	住宅地 8,571～14,026 商業地 4,074～8,648	住宅地 14,018 商業地 8,374
住 宅 着 工 戸 数 (全国)	38年 69万戸 39年 75万戸	43年 120万戸 44年 135万戸	47年 181万戸 48年 191万戸	52年 151万戸 53年 155万戸 54年 149万戸 55年 127万戸	61年 136万戸 62年 167万戸 63年 168万戸 4年 140万戸	5年 150万戸
分 譲 住 宅 マ ン シ ョ ン 着 工 戸 数 (全国)	38年 1,776戸 39年 9,672戸	43年 26,975戸 44年 45,758戸	47年 89,737戸 48年 154,806戸	52年 14,967戸 53年 122,448戸 54年 129,513戸 55年 140,960戸	61年 119,745戸 62年 133,776戸 63年 167,876戸 4年 113,873戸	5年 130,000戸
首 都 圏 マ ン シ ョ ン	新 規 販 売 戸 数		47年 30,303戸 48年 37,382戸 49年 32,301戸	52年 47,171戸 53年 54,700戸 54年 53,772戸	61年 40,477戸 62年 41,057戸 63年 32,080戸	5年 40,000戸
	新 規 契 約 率		47年 50.5% 48年 59.0% 49年 26.7%	52年 70.3% 53年 73.9% 54年 80.5% 55年 65.4%	61年 76.8% 62年 91.2% 63年 74.9% 4年 72.8%	5年 1-6月 83.0%
	年 末 残 戸 数		47年 4,135戸 48年 8,971戸 49年 19,230戸	52年 8,714戸 53年 6,665戸 54年 5,082戸 55年 10,872戸 56年 19,265戸	61年 2,580戸 62年 1,405戸 63年 4,225戸 3年 11,704戸 4年 8,783戸	5.6月末 5,053戸
	平 均 価 格	38年 531万円 39年 718万円 (東京都)	43年 606万円 44年 688万円 (東京都)	47年 774万円 48年 1,171万円 49年 1,657万円 (首都圏)	52年 1,646万円 53年 1,711万円 54年 1,992万円 55年 2,477万円 56年 2,616万円	61年 2,758万円 62年 3,579万円 63年 4,753万円 2年 6,123万円 3年 5,066万円
年 収 (勤労者世帯) 〔倍率〕	57.9～ 62.4万円 〔9.2～11.5〕	106.7～ 122.7万円 〔5.6～5.7〕	200.8～ 238.6万円 〔3.85～4.9〕	399.8～ 492.7万円 〔4.1～5.0〕	662.7～ 682.2万円 〔4.2～7.0〕	3年 828万円 4年 850万円 〔6.1～5.3〕
立 地	都 心	都 心	郊 外	都 心	準都心・郊外	準郊外
購 入 主 体	会社役員	会社管理職	会社職員	団塊の世代	買換え・ 資産運用	ニューサーティ 共働き

資料1 首都圏のマンション市場動向総括表（'73～'93年）

※リゾートマンションを除く

年	新規発売戸数	新規契約戸数	年間契約率	発売月契約戸数	月間契約率	年末残戸	年間総供給戸数	年間総契約戸数	価 格	(上昇率)
'72	30,303 戸	26,168 戸	86.4 %	15,296 戸	50.5 %	4,135 戸	37,046 戸	32,911 戸	774 万円	(%)
'73	37,382	28,282	75.7	22,053	59.0	8,971	41,517	32,546	1,171	51.3
'74	32,301	15,175	48.7	8,623	26.7	19,230	41,272	22,042	1,657	41.5
'75	25,873	16,680	64.5	9,956	38.5	17,263	45,103	27,840	1,530	△7.7
'76	25,816	21,681	84.0	17,045	66.0	9,157	43,079	33,922	1,630	6.5
'77	47,171	40,574	86.0	33,161	70.3	8,714	56,328	47,614	1,646	1.0
'78	54,700	48,871	89.3	40,441	73.9	6,665	63,414	56,749	1,711	3.9
'79	53,772	48,784	90.7	43,310	80.5	5,082	60,437	55,355	1,992	16.4
'80	48,471	37,859	78.1	31,684	65.4	10,872	53,553	42,681	2,477	24.3
'81	54,672	37,887	69.3	29,558	54.1	19,265	65,544	46,279	2,616	5.6
'82	52,465	37,007	70.5	27,586	52.6	21,337	71,730	50,393	2,578	△1.5
'83	54,521	40,855	74.9	32,380	59.4	21,341	75,858	54,517	2,557	△0.8
'84	43,839	36,974	84.3	29,267	66.8	11,952	65,180	53,228	2,562	0.2
'85	39,732	33,400	84.1	25,954	65.3	8,703	51,684	42,981	2,683	4.7
'86	40,477	38,410	94.9	31,105	76.8	2,580	49,180	46,600	2,758	2.8
'87	41,057	39,694	96.7	37,429	91.2	1,405	43,637	42,232	3,579	29.8
'88	32,080	28,041	87.4	24,037	74.9	4,225	33,485	29,260	4,753	32.8
'89	39,352	35,562	90.4	30,464	77.4	4,222	43,577	39,355	5,411	13.8
'90	39,548	32,192	81.4	29,231	73.9	8,014	43,770	35,756	6,123	13.2
'91	25,910	18,215	70.3	15,108	58.3	11,704	33,924	22,220	5,900	△3.6
'92	26,248	22,026	83.9	19,103	72.8	8,783	37,952	29,169	5,066	△14.1
平均 '73-'92	40,769	32,908	80.7	26,875	65.9	10,474	51,011	40,537	—	—
'92.1-8	14,000	11,110	79.4	9,603	68.6	9,152	25,704	16,552	5,022	—
'93.1-8	23,981	21,954	91.5	20,105	83.8	5,977	32,764	26,787	4,490	▲10.6
前年比	9,981	10,844	12.1	10,502	15.2	▲3,175	7,060	10,235	▲532	—
増減率	71.3 %	197.6 %	12.1 %	209.4 %	15.2 %	▲34.7 %	27.5 %	61.8 %	▲10.6 %	—