

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
8	9,499 16.5	4,725 20.1	1,412 1.7	1,049 36.4	2,313 12.2
9	14,974 58.1	6,667 54.4	3,717 121.0	585 -39.1	4,005 59.4
10	11,612 54.8	5,253 84.5	2,162 52.5	902 21.9	3,295 32.0
11	14,699 58.2	7,331 46.2	2,576 91.1	1,352 136.8	3,440 46.1
12	15,172 41.7	5,662 30.3	3,593 61.4	1,330 36.4	4,583 45.1
7~12	77,338 22.2	34,380 29.1	15,634 27.7	6,672 13.6	20,652 11.4
1~12	135,416 18.9	59,874 34.1	28,414 28.5	12,386 3.3	34,742 -1.1
94. 1	14,462 107.6	7,031 154.2	2,950 76.9	1,348 100.0	3,133 68.7
2	18,066 104.9	10,176 116.7	2,175 87.0	1,372 62.8	4,343 105.1
3	18,231 46.0	9,481 81.5	2,308 -18.5	1,770 41.5	4,672 43.3
4	19,451 98.2	8,616 91.4	3,289 70.8	1,988 68.2	5,558 152.3

資料（建設省、住宅着工統計）

2. マンション発売の動き

92. 1	1,586	93. 1	1,969	24.1%	94. 1	3,101	57.5%
2	2,402	2	3,271	36.2%	2	4,725	44.5%
3	1,971	3	2,931	48.7%	3	6,306	115.1%
4	1,365	4	2,842	108.2%	4	5,951	109.4%
5	1,617	5	3,125	93.3%	5	5,531	77.0%
6	2,018	6	4,436	119.8%	6		
	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	5,385	132.5%			
10	3,227	10	5,610	73.8%			
11	5,350	11	5,872	9.8%			
12	1,355	12	3,422	152.5%			
	15,289		25,696	68.1%			
計	26,248		44,270	68.7%			

- ・ 発売は92. 10月から回復基調へ
- ・ 94年上期80%増の勢い（見込み）

### 3. 地域別の動向

	78年	90年	91年	92年	93年	94年計画	94年 1-5月	6月	1-6	94年
東京都区部	31,618	7,225	4,748	5,657	8,204	11,000	6,561	1,693	8,254	18,000
都下	2,467	3,154	2,183	1,982	3,201	2,500	2,282	723	3,005	6,000
埼玉県	4,901	10,149	6,818	7,088	11,180	12,500	6,745	2,232	8,977	20,000
千葉県	6,418	5,533	3,708	3,500	6,944	9,000	3,145	1,637	4,782	10,000
神奈川県	9,296	13,487	8,453	8,021	14,741	15,000	6,881	1,908	8,789	16,000
計	54,700	39,548	25,910	26,248	44,270	50,000	25,614	8,193	33,807	70,000

前年比(93年) の増加率	都区部	45.0%	前年同期(1-6) の増加率	都区部	135.2%
	都下	61.5%		都下	91.6%
	埼玉県	57.7%		埼玉県	94.0%
	千葉県	98.4%		千葉県	55.4%
	神奈川県	83.8%		神奈川県	51.7%
	計	68.7%		計	82.0%

### 4. 価格の動き

	90年	91年	92年	92年	94年 1-5月	ピーク比
東京都区部	8,481(152.7)	8,667(155.3)	6,941(124.2)	5,344(94.5)	4,905(82.9)	▼43.4 (▼46.4)
都下	6,150(104.0)	6,088(97.6)	4,852(81.4)	4,721(76.9)	4,521(73.9)	▼26.5 (▼29.0)
埼玉県	4,513(66.5)	4,494(67.8)	4,014(62.4)	3,978(60.1)	3,903(59.9)	▼14.5 (▼11.7)
千葉県	5,707(74.1)	5,303(71.0)	4,154(58.0)	3,978(57.2)	3,879(55.3)	▼33.0 (▼25.4)
神奈川県	6,235(94.4)	5,693(87.5)	5,122(78.8)	4,589(72.0)	4,375(68.6)	▼29.8 (▼27.7)
計	6,123(93.4)	5,900(91.0)	5,066(80.0)	4,488(70.4)	4,373(69.1)	▼29.6 (▼26.0)

5. 売れ行き動向

92. 1. 66.2%	93. 1. 77.1%	94. 1. 87.9%
2. 58.7%	2. 72.7%	2. 87.8%
3. 74.2%	3. 79.6%	3. 92.2%
4. 70.3%	4. 86.4%	4. 89.9%
5. 66.7%	5. 86.5%	5. 85.0%
6. 72.5%	6. 90.6%	
67.7%	83.0%	
7. 75.3%	7. 87.9%	
8. 60.1%	8. 83.5%	
9. 68.8%	9. 83.3%	
10. 74.8%	10. 82.5%	
11. 84.6%	11. 84.0%	
12. 72.8%	12. 79.3%	
72.8%	83.3%	

6. 供給激増要因

1. 92年秋(11月)からの売れ行き良化
2. 他部門の業績ダウン
3. 後入れ、先出し物件の増加
4. 新規参入、再参入、拡大企業の増加

7. マンション需給の動き

1. 新価格(値下げ) → 新々価格(地価、建築費のダウン)の浸透
2. 売れ行きブーム状態へ
3. 公的融資の役割が増加
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. 低価格、低金利、低年齢化

8. '94年の課題

1. マンション部門の期待が一層強まる
2. 大量発売による供給過剰の懸念
3. 買換え層向き物件の売れ行き

IV-4① 新設マンション・都道府県別着工戸数の動向 —1994年4月分、1994年1-4月累計— (単位=戸、%)

都道府県名	94年4月	前年同月比	94年1-4月	前年同月比	23 愛知	24 三重	25 滋賀	26 京都	27 大阪	28 兵庫	29 奈良	30 和歌山	31 鳥取	32 島根	33 岡山	34 広島	35 山口	36 徳島	37 香川	38 愛媛	39 高松	40 福岡	41 佐賀	42 長門	43 熊本	44 大分	45 宮崎	46 鹿児島	47 沖縄		
全国計	19,451	98.2	70,210	84.4	1,627	56.3	5,088	62.3																							
北海道	1,185	78.5	3,760	60.5																											
青森	0	—	0	—																											
岩手	0	—	32	0.0																											
宮城	576	1304.9	1,702	677.2																											
秋田	0	—	0	—																											
山形	0	—	0	—																											
福島	64	8.5	142	97.3																											
茨城	142	1675.0	307	Δ 8.1																											
栃木	109	10800.	240	23900.																											
群馬	5	—	11	—																											
埼玉	1,406	24.6	8,080	87.4																											
千葉	1,587	61.8	5,680	43.2																											
東京	3,629	246.9	12,663	180.6																											
神奈川	1,994	48.1	8,881	102.1																											
新潟	9	—	155	64.9																											
富山	90	—	108	—																											
石川	42	—	58	—																											
福井	51	—	51	—																											
山梨	0	—	74	Δ 53.8																											
長野	37	Δ 27.5	79	54.9																											
岐阜	30	—	197	418.4																											
愛知	331	134.8	1,132	45.7	1,627	56.3	5,088	62.3																							

IV-4② 新設マンション・都市圏別着工戸数等の動向 —1994年4月分・累計・年度計— (単位=戸、%)

都市圏別	全国	首都圏	中部圏	近畿圏	その他地域
前年同月比	前年同月比	前年同月比	前年同月比	前年同月比	前年同月比
3年計	190,412 Δ 20.2	71,683 Δ 15.2	21,953 Δ 6.4	31,052 Δ 22.7	65,724 Δ 27.3
4年計	113,873 Δ 40.2	44,643 Δ 37.7	11,993 Δ 45.4	22,120 Δ 28.8	35,117 Δ 46.6
5年計	167,944 Δ 47.5	77,081 Δ 72.7	15,106 Δ 26.0	33,539 Δ 51.6	42,218 Δ 20.2
3年度計	161,824 Δ 33.5	62,386 Δ 29.8	19,108 Δ 24.4	28,022 Δ 30.0	55,308 Δ 41.1
4年度計	111,152 Δ 32.6	45,633 Δ 26.9	11,094 Δ 41.9	22,294 Δ 20.4	32,131 Δ 41.9
5年度計	157,904 Δ 42.1	73,876 Δ 61.9	14,108 Δ 27.2	30,253 Δ 35.7	39,667 Δ 23.5
4年4月	11,350 Δ 37.0	3,120 Δ 57.3	1,870 Δ 50.1	3,359 Δ 0.1	3,001 Δ 50.8
5月	8,262 Δ 45.0	3,204 Δ 46.0	584 Δ 75.3	1,338 Δ 37.3	3,136 Δ 31.5
6月	8,225 Δ 58.6	3,509 Δ 60.5	918 Δ 49.6	1,553 Δ 47.4	2,245 Δ 64.0
7月	9,916 Δ 33.4	2,652 Δ 50.7	938 Δ 48.4	2,625 Δ 0.4	3,701 Δ 26.8
8月	8,155 Δ 41.5	3,935 Δ 18.2	769 Δ 61.3	1,389 Δ 43.1	2,062 Δ 56.2
9月	9,473 Δ 26.3	4,318 Δ 2.0	961 Δ 2.5	1,682 Δ 23.7	2,512 Δ 53.8
10月	7,502 Δ 37.7	2,847 Δ 32.1	740 Δ 53.0	1,418 Δ 21.4	2,497 Δ 44.2
11月	9,289 Δ 23.5	5,015 Δ 1.0	571 Δ 66.0	1,348 Δ 40.5	2,355 Δ 25.0
12月	10,709 Δ 28.6	4,347 Δ 10.8	975 Δ 50.4	2,226 Δ 20.6	3,161 Δ 41.0
5年1月	6,965 Δ 22.7	2,766 Δ 2.8	674 Δ 29.0	1,668 Δ 21.1	1,857 Δ 40.0
2月	8,818 Δ 15.8	4,695 Δ 11.5	843 Δ 48.3	1,163 Δ 11.0	2,117 Δ 36.4
3月	12,488 Δ 8.5	5,225 Δ 12.6	1,251 Δ 15.0	2,763 Δ 38.3	3,249 Δ 14.1
4月	9,812 Δ 13.6	4,501 Δ 44.3	1,182 Δ 36.8	1,926 Δ 42.7	2,203 Δ 26.6
5月	10,370 Δ 25.5	3,505 Δ 9.4	935 Δ 60.1	3,368 Δ 207.3	2,562 Δ 24.2
6月	9,625 Δ 17.0	4,802 Δ 36.8	829 Δ 9.7	1,892 Δ 21.5	2,102 Δ 6.2
7月	11,382 Δ 14.8	4,742 Δ 78.8	1,454 Δ 55.0	2,174 Δ 17.2	3,012 Δ 18.6
8月	9,499 Δ 16.5	4,725 Δ 20.1	1,049 Δ 36.4	1,412 Δ 1.7	2,313 Δ 12.2
9月	14,974 Δ 58.1	6,667 Δ 54.4	585 Δ 39.1	3,717 Δ 121.0	4,005 Δ 59.4
10月	11,612 Δ 54.8	5,253 Δ 84.5	902 Δ 21.9	2,162 Δ 52.5	3,295 Δ 32.0
11月	14,699 Δ 58.2	7,331 Δ 46.2	1,352 Δ 136.8	2,576 Δ 91.1	3,440 Δ 46.1
12月	15,172 Δ 41.7	5,662 Δ 30.3	1,330 Δ 36.4	3,593 Δ 61.4	4,587 Δ 45.1
6年1月	14,462 Δ 107.6	7,031 Δ 154.2	1,348 Δ 100.0	2,950 Δ 76.9	3,133 Δ 68.7
2月	18,066 Δ 104.9	10,176 Δ 116.7	1,372 Δ 62.8	2,175 Δ 87.0	4,343 Δ 105.1
3月	18,231 Δ 46.0	9,481 Δ 81.5	1,770 Δ 41.5	2,308 Δ 16.5	4,672 Δ 43.8
4月	19,451 Δ 98.2	8,616 Δ 91.4	1,988 Δ 68.2	3,289 Δ 70.8	5,558 Δ 152.3
5年1-4月	38,083 Δ 10.1	17,187 Δ 16.0	3,950 Δ 28.7	7,520 Δ 14.3	9,426 Δ 28.6
6年1-4月	70,210 Δ 84.4	35,304 Δ 105.4	6,478 Δ 64.0	10,722 Δ 42.6	17,706 Δ 87.8
5年度					
4月計	9,812 Δ 13.6	4,501 Δ 44.3	1,182 Δ 36.8	1,926 Δ 42.7	2,203 Δ 26.6
6年度					
4月計	19,451 Δ 98.2	8,616 Δ 91.4	1,988 Δ 68.2	3,289 Δ 70.8	5,558 Δ 152.3

(注) マンションの着工戸数、マンション(分譲住宅)、建て替え(再建住宅)は基礎別(着工)コンクリート、基礎コンクリート(着工)の累計である。Δ増、△減。

(出) 建設省(建設省)

◎首都圏のマンション市場動向総括表（'73～'94年）

※リゾートマンション、'77年以前の月別発売不明分を除く

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	36,329	28,282	77.8	20,915	57.6	8,971	40,464	31,493	1,171	51.3
'74	30,097	15,175	50.4	8,623	28.7	19,230	39,068	19,838	1,657	41.5
'75	23,744	16,680	70.2	9,956	41.9	17,263	42,974	25,711	1,530	▼7.7
'76	25,059	21,681	86.5	17,126	68.3	9,157	42,322	33,165	1,630	6.5
'77	47,134	40,574	86.1	32,989	70.0	8,714	56,291	47,577	1,646	1.0
'78	54,700	48,871	89.3	40,433	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
'93	44,270	40,455	91.4	36,864	83.3	6,749	53,053	46,304	4,488	▼11.4
平均 '73-'93	40,462	33,268	81.9	27,292	67.2	10,297	50,814	40,517	—	—
'93.1-5	14,138	12,327	87.2	11,390	80.6	7,032	22,921	15,889	4,462	—
'94.1-5	25,614	23,736	92.7	22,741	88.8	5,109	32,363	27,254	4,373	▼2.0
前年比	11,476	11,409	5.5	11,351	8.2	▼1,923	9,442	11,365	▼89	—
増減率	81.2 %	92.6 %	5.5 %	99.7 %	8.2 %	▼27.4 %	41.2 %	71.5 %	▼2.0 %	—