

[資料]

1. マンション着工戸数の動向

(建設省：住宅着工統計)

	全国		首都圏		近畿圏		中部圏		その他		
	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)	
90年	238,600	34.2	84,541	42.4	40,174	8.4	23,461	32.5	90,424	41.9	
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年	135,416	18.9	59,874	34.1	28,414	28.5	12,386	3.3	34,742	-1.1	
94年	222,501	64.3	102,711	71.5	43,900	54.5	20,050	61.9	55,840	60.7	
95年	206,804	-7.1	96,983	-5.6	48,384	10.2	18,130	-9.6	43,307	-22.4	
96年	196,470	-5.0	85,785	-11.5	53,506	10.6	14,277	-21.3	42,902	-0.9	
96年	1月	14,853	-18.0	7,501	-17.9	3,906	12.5	1,346	-26.4	2,100	-43.0
	2月	15,852	-17.4	7,539	-27.0	4,400	8.0	1,086	-36.9	2,827	-8.2
	3月	15,941	-10.2	7,328	-5.4	4,003	-12.5	1,072	-10.6	3,538	-16.5
	4月	15,444	-21.7	6,851	-37.1	3,999	-2.6	1,464	-8.9	3,130	0.4
	5月	16,164	0.6	6,497	-11.6	4,067	12.8	1,283	-20.1	4,317	23.3
	6月	15,322	-14.4	6,190	-30.8	4,160	17.2	1,285	7.1	3,687	-12.3
	7月	19,388	7.0	7,483	-7.8	6,110	28.4	1,137	-30.7	4,658	29.4
	8月	15,443	25.1	6,048	11.1	4,742	80.0	1,088	5.4	3,565	10.2
	9月	16,984	6.6	7,184	1.3	4,799	36.2	1,051	-32.5	3,950	5.1
	10月	17,878	11.8	8,415	24.9	4,037	-9.3	1,015	-29.7	4,411	31.1
	11月	16,990	-11.8	7,458	-4.6	4,223	-31.2	1,476	6.0	3,833	-2.2
	12月	16,211	-1.1	7,291	-1.1	5,060	44.9	974	-48.8	2,886	-20.1
97年	1月	14,932	0.5	8,167	8.9	3,508	-10.2	922	-31.5	2,335	11.2
	2月	16,232	2.4	8,978	19.1	3,812	-13.4	1,059	-2.5	2,383	-15.7
	3月	18,512	16.1	8,663	18.2	4,473	11.7	1,479	38.0	3,897	10.1
	4月	21,051	36.3	11,161	62.9	3,551	-11.2	2,110	44.1	4,229	35.1
	5月	18,017	11.5	7,795	20.0	4,010	-1.4	2,015	57.1	4,197	-2.8
	6月	17,335	13.1	8,480	37.0	3,583	-13.9	1,701	32.4	3,571	-3.1
96年1~6月	93,576	-14.0	41,906	-23.0	24,535	4.9	7,536	-17.7	19,599	-10.2	
97年1~6月	106,079	13.4	53,244	27.1	22,937	-6.5	9,286	23.2	20,612	5.2	

2. マンション発売戸数の動向（首都圏）

	92年	93年		94年		95年		96年		97年	
	戸数	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)
1月	1,586	1,969	24.1	3,101	57.5	3,156	1.8	4,458	41.3	3,341	-25.1
2月	2,402	3,271	36.2	4,725	44.5	6,471	37.0	7,793	20.4	6,560	-15.8
3月	1,971	2,931	48.7	6,306	115.1	9,161	45.3	6,946	-24.2	9,362	34.8
4月	1,365	2,842	108.2	5,951	109.4	5,624	-5.5	8,119	44.4	4,792	-41.0
5月	1,617	3,125	93.3	5,531	77.0	5,515	-0.3	6,219	12.8	5,427	-12.7
6月	2,018	4,436	119.8	8,495	91.5	7,830	-7.8	9,150	16.9	7,491	-18.1
1~6月	10,959	18,574	69.5	34,109	83.6	37,757	10.7	42,685	13.1	36,973	-13.4
7月	2,181	4,053	85.8	10,179	151.1	12,197	19.8	10,055	-17.6		
8月	860	1,354	57.4	2,140	58.1	2,837	32.6	4,455	57.0		
9月	2,316	5,385	132.5	9,200	70.8	8,812	-4.2	11,152	26.6		
10月	3,227	5,610	73.8	10,434	86.0	9,332	-10.6	4,261	-54.3		
11月	5,350	5,872	9.8	9,564	62.9	9,006	-5.8	5,802	-35.6		
12月	1,355	3,422	152.5	4,271	24.8	4,944	15.8	4,385	-11.3		
7~12月	15,289	25,696	68.1	45,788	78.2	47,128	2.9	40,110	-14.9	(予) 42,000	4.7
年間計	26,248	44,270	68.7	79,897	80.5	84,885	6.2	82,795	-2.5	(予) 79,000	

3. マンション発売戸数の動向（地域別）

	78年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年(予)	前年比(%)	97.1~6月
東京都区部	31,618	7,225	4,748	5,657	8,204	20,304	23,466	25,902	29,000	12.0	11,741
都 下	2,467	3,154	2,183	1,982	3,201	7,234	10,032	8,803	9,000	2.2	4,037
埼 玉 県	4,901	10,149	6,818	7,088	11,180	18,891	14,355	12,899	9,000	-30.2	5,141
千 葉 県	6,418	5,533	3,708	3,500	6,944	12,926	12,251	11,980	8,000	-33.2	5,292
神 奈 川 県	9,296	13,487	8,453	8,021	14,741	20,542	24,781	23,211	19,000	-18.1	10,762
計	54,700	39,548	25,910	26,248	44,270	79,897	84,885	82,795	74,000	-10.6	36,973
前年比(%)	16.1	0.5	-34.5	1.3	68.7	80.5	6.2	-2.5	-10.6	—	-13.4

4. マンション価格の動向

(単位：万円)

	90年		91年		92年		93年		94年		95年		96年		97年1~6月	
	価格	m ² 単価	価格	m ² 単価												
東京都区部	8,481	152.7	8,667	155.3	6,941	124.2	5,344	94.5	5,200	85.8	4,665	74.1	4,888	74.5	4,988	76.0
都 下	6,150	104.0	6,088	97.6	4,852	81.4	4,721	76.9	4,629	73.1	4,389	65.7	4,384	61.8	4,267	60.0
埼玉県	4,513	66.5	4,494	67.8	4,014	62.4	3,978	60.1	3,821	57.9	3,562	52.3	3,642	51.4	3,871	53.2
千葉県	5,707	74.1	5,303	71.0	4,154	58.0	3,978	57.2	3,901	55.9	3,575	50.0	3,562	47.7	3,624	49.2
神奈川県	6,235	94.4	5,693	87.5	5,122	78.8	4,589	72.0	4,412	68.3	4,182	62.4	4,137	59.3	4,177	58.4
計	6,123	93.4	5,900	91.0	5,066	80.0	4,488	70.4	4,409	68.2	4,148	62.2	4,238	61.0	4,323	61.7

5. マンションの売れ行き動向（初月契約率：％）

	92年	93年	94年	95年	96年	97年
1月	66.2	77.1	87.9	69.5	83.8	70.7
2月	58.7 上	72.7	87.8	76.9	87.3	82.9
3月	74.2 向	79.6 ブ	92.2	78.2	86.0	81.3
4月	70.3 き	86.4	89.9	67.5	85.2	73.0
5月	66.7 兆	86.5 ム	85.0	68.6	82.1	73.2
6月	72.5 候	90.6 へ	90.2	79.5	87.7	76.2
1～6月	67.7	83.0	89.1	74.5	85.7	77.3
7月	75.3	87.9	84.7	81.5 史	83.5	
8月	60.1	83.5	81.1 ブ	77.5 上	79.1	
9月	68.8	83.3	84.7	80.2 最	80.1	
10月	74.8	82.5	85.2 ム	80.6 低	79.7	
11月	84.6 転	84.0	79.3 終	82.4 金	78.7	
12月	72.8 換	79.3	75.3 り	87.3 利	77.3	
7～12月	76.4	83.5	82.7	81.6	80.5	
年間計	72.8	83.3	85.4	78.5	83.1	

6. 供給激増要因

- ① '92年秋（11月）からの売れ行き良化、4,000万円台の3LDKが起爆に
- ② 他部門の業績ダウン
- ③ 後入れ、先出し物件の増加（地価下落、建築費ダウン）
- ④ 新規参入、再参入、拡大企業の増加
- ⑤ マンションのビッグ・バン現象

7. 第6次マンションブームの特徴

- ① 新々価格（地価、建築費、事業金利のトリプルダウン）の浸透
- ② 公的融資の役割が増加（'95年2月、公庫金利4.3%→3.1%）
- ③ 初めてマンション層が8～9割占める（1次取得層）
- ④ 法人、業者、投資買いが壊滅
- ⑤ 商品企画のグレードアップ（質の数値化等）
- ⑥ 低価格、低金利、低年齢化

8. '97年の課題

- ① マンション部門依存が一層強まる
- ② 大量発売による供給過剰の懸念
- ③ 住宅ローンの低金利は続くか
- ④ 都心マンションの売れ行き悪化懸念
- ⑤ 建築費・地価の下げ止まりによる用地取得難の発生

◎首都圏のマンション市場動向総括表（'73～'97年6月）

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
'94	79,897	73,255	91.7	68,252	85.4	8,583	86,646	78,063	4,409	▼1.8
'95	84,885	77,037	90.8	66,606	78.5	10,447	93,468	83,021	4,148	▼5.9
'96	82,795	76,596	92.5	68,772	83.1	8,330	93,242	84,912	4,238	2.2
平均 '73-'96	45,877	38,563	84.1	32,365	70.5	10,150	55,852	45,702	—	—
'96.1-6	42,685	39,069	91.5	36,564	85.7	7,423	53,132	45,709	4,221	—
'97.1-6	36,973	31,472	85.1	28,589	77.3	8,634	45,303	36,669	4,323	2.4
前年比	▼5,712	▼7,597	▼6.4	▼7,975	▼8.4	1,211	▼7,829	▼9,040	102	—
増減率	▼13.4 %	▼19.4 %	▼6.4 %	▼21.8 %	▼8.4 %	16.3 %	▼14.7 %	▼19.8 %	2.4 %	—