

マンション市場の現状と今後の動向

- マンション市場 30 年、新マンション時代の特異性 —
- 都心居住スタイルと少子・長寿化ニーズの顕在化 —

株式会社 不動産経済研究所 社長 角田 勝司

1. マンション着工、急減速

- ①急減速し始めた首都圏マンション着工（埼玉・千葉の急減）
- ②発売戸数も減速、1～4月期 13.2%減、価格は上昇
- ③過剰エリア増、完成在庫の物件数増＋散在化

2. マンション市場 30 年、1994 年に“マンション維新”

- ①供給戸数（4 万戸平均→1994 年以降 8 万戸平均）
- ②立地（23 区内→郊外スプロール→都心）
- ③分譲価格（1,171 万円→4,003 万円）

3. マンション業界の盛衰の歴史とその教訓

- ①ベンチャー事業だったマンション業
- ②参入障壁なきマンション業界
- ③日本開発・住発／日本ランディック・西洋環境開発／セザール

4. マンション市況の転変とその対応

- ①価格上昇→郊外立地化→低価格化
- ②供給減→高販売率→供給回復
- ③在庫整理＝値下げ、家具付き、クレジット、ディーラー、賃貸化

5. 大規模・超高層開発の復活・本格化

- ①大規模物件の復活と人気化（資産デフレ→工場廃止＋時価会計）
- ②再開発のスピードアップ（代官山アドレスが契機）
- ③超高層物件の急増（2003 年以降 9 万戸）

6. 団塊(1947～1949年)需要と団塊ジュニア(1970～74年)需要

- ①住宅金融公庫の利用者調査
- ②長谷工アーベストの調査
- ③リクルートの調査

7. 個別・高度化需要に対応する物件開発

- ①スーパー億ション(南麻布、千鳥が淵、2002年862戸)
- ②コンパクト・投資用マンション、SOHO、サービスアパート
- ③フルオーダー・デザイナーズ・コーポラティブシステム

8. 新商品開発(快適・安心・健康・情報・新設備)

- ①壁厚・天井高・換気・温泉・ペット可・フルフラット
- ②免震・耐震・防犯キー・フロントサービス
- ③ディスプレイ・IT・ノンレールサッシ/外断熱工法

9. マンション市況の当面する課題

- ①大量供給の長期持続による絶対過剰への対応
- ②住宅金融公庫融資の縮減と取得税制効果
- ③平成大不況・金融波乱・選別化・建築費の高止まり
- ④質的後退が始まっている
- ⑤反都市化アクション(国立市、江東区、絶対高さ制限)

10. マンション事業の今後の方向

- ①成熟・豊穰需要にどう応えるか
- ②都心居住スタイルと少子・長寿化ニーズ
- ③都市再生・首都圏再集積に乗じる
- ④マンション選択率の増加が続くのは何故か

全国マンション着工戸数の動向

	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(%)
1990年	238,600	34.2	84,541	42.4	40,174	8.4	23,461	32.5	90,424	41.9
1991年	190,412	-20.2	71,683	-15.2	31,052	-22.7	21,953	-6.4	65,724	-27.3
1992年	113,873	-40.2	44,643	-37.7	22,120	-28.8	11,993	-45.4	35,117	-46.6
1993年	135,416	18.9	59,874	34.1	28,414	28.5	12,386	3.3	34,742	-1.1
1994年	222,501	64.3	102,711	71.5	43,900	54.5	20,050	61.9	55,840	60.7
1995年	206,804	-7.1	96,983	-5.6	48,384	10.2	18,130	-9.6	43,307	-22.4
1996年	196,470	-5.0	85,785	-11.5	53,506	10.6	14,277	-21.3	42,902	-0.9
1997年	209,385	6.6	99,767	16.3	48,984	-8.5	16,534	15.8	44,100	2.8
1998年	175,182	-16.3	96,941	-2.8	36,079	-26.3	12,514	-24.3	29,648	-32.8
1999年	184,668	5.4	98,095	1.2	40,928	13.4	13,089	4.6	32,556	9.8
2000年	217,703	17.9	115,663	17.9	45,240	10.5	15,812	20.8	40,988	25.9
2001年	215,301	-1.1	114,172	-1.3	48,663	7.6	14,489	-8.4	37,977	-7.3
2002年	208,114	-3.3	116,536	2.1	41,343	-15.0	15,352	6.0	34,883	-8.1
2002年 1月	19,565	32.9	11,824	53.9	3,471	9.1	1,691	61.8	2,579	-8.1
2月	20,402	27.7	10,026	9.8	5,914	104.0	1,648	43.9	2,814	0.3
3月	17,508	-8.9	10,113	19.9	3,245	-30.8	991	-36.4	3,159	-30.4
4月	15,924	-9.3	6,288	-33.6	4,959	43.7	1,561	7.3	3,116	-1.7
5月	18,634	10.1	9,615	-1.6	3,076	-24.7	1,613	27.4	4,330	141.0
6月	16,973	6.8	9,118	13.4	4,191	10.9	1,016	-16.7	2,648	-7.0
7月	13,457	-32.2	7,563	-27.7	2,571	-52.3	1,038	40.1	2,285	-30.0
8月	18,102	-9.2	12,464	7.4	2,649	-25.8	965	-33.3	2,024	-38.8
9月	15,552	-23.1	9,159	-24.7	2,134	-45.9	1,315	45.5	2,944	-8.0
10月	19,770	12.3	11,920	23.1	3,173	-2.0	1,083	5.2	3,594	-1.5
11月	16,603	-13.5	10,165	9.0	2,986	-43.4	1,213	-11.3	2,239	-30.7
12月	15,624	-14.1	8,281	-1.1	2,974	-42.3	1,218	-7.4	3,151	-6.2
2003年 1月	17,754	-9.3	11,043	-6.6	2,589	-25.4	1,391	-17.7	2,731	5.9
2月	15,736	-22.9	8,802	-12.2	3,738	-36.8	761	-53.8	2,435	-13.5
3月	14,303	-18.3	7,020	-30.6	3,840	18.3	1,023	3.2	2,420	-23.4
2002年 1～3月	57,475	15.1	31,963	26.6	12,630	17.3	4,330	15.6	8,552	-15.7
2003年 1～3月	47,793	-16.8	26,865	-15.9	10,167	-19.5	3,175	-26.7	7,586	-11.3

(国土交通省：住宅着工統計)

首都圏マンション着工戸数（都県別）

	首都圏		埼玉県		千葉県		東京都		神奈川県	
	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(%)
1990年	84,541	42.4	13,228	0.1	11,075	51.6	30,481	103.4	29,757	24.8
1991年	71,683	-15.2	12,696	-4.0	13,816	24.7	21,826	-28.4	23,193	-22.1
1992年	44,643	-37.7	8,965	-29.4	6,608	-52.2	13,484	-38.2	15,586	-32.8
1993年	59,874	34.1	13,942	55.5	12,015	81.8	17,780	31.9	16,137	3.5
1994年	102,711	71.5	21,145	51.7	17,610	46.6	40,173	125.9	23,783	47.4
1995年	96,983	-5.6	14,688	-30.5	14,179	-19.5	42,141	4.9	25,975	9.2
1996年	85,785	-11.5	10,651	-27.5	11,784	-16.9	39,163	-7.1	24,187	-6.9
1997年	99,767	16.3	11,229	5.4	13,834	17.4	47,623	21.6	27,081	12.0
1998年	96,941	-2.8	10,912	-2.8	13,087	-5.4	50,094	5.2	22,848	-15.6
1999年	98,095	1.2	11,909	9.1	11,133	-14.9	49,296	-1.6	25,757	12.7
2000年	115,663	17.9	11,437	-4.0	10,422	-6.4	60,657	23.0	33,147	28.7
2001年	114,172	-1.3	10,207	-10.8	14,457	38.7	57,159	-5.8	32,349	-2.4
2002年	116,536	2.1	10,467	2.5	11,533	-20.2	65,558	14.7	28,978	-10.4
2002年 1月	11,824	53.9	983	95.8	1,509	-0.3	6,592	125.4	2,740	-0.2
2月	10,026	9.8	1,021	126.9	741	-31.0	5,870	21.8	2,394	-14.2
3月	10,113	19.9	1,824	73.7	1,460	40.5	4,757	28.0	2,072	-21.1
4月	6,288	-33.6	651	-41.9	493	-26.3	2,678	-44.7	2,466	-13.1
5月	9,615	-1.6	671	-40.7	933	-19.3	5,533	33.5	2,478	-25.9
6月	9,118	13.4	1,032	197.4	1,113	9.1	4,332	-12.4	2,641	52.3
7月	7,563	-27.7	1,661	35.8	479	-76.9	3,652	-14.6	1,771	-38.8
8月	12,464	7.4	714	-50.6	1,703	12.0	7,945	22.5	2,102	-2.5
9月	9,159	-24.7	404	66.3	542	-68.6	3,832	-39.8	4,381	14.3
10月	11,920	23.1	493	-52.6	1,270	-20.6	8,851	71.2	1,306	-30.5
11月	10,165	9.0	379	-52.2	360	-41.1	5,884	24.1	3,542	11.4
12月	8,281	-1.1	634	-26.5	930	102.2	5,632	19.3	1,085	-53.4
2003年 1月	11,043	-6.6	934	-5.0	844	-44.1	6,150	-6.7	3,115	13.7
2月	8,802	-12.2	762	-25.4	34	-95.4	5,780	-1.5	2,226	-7.0
3月	7,020	-30.6	682	-62.6	659	-54.9	4,197	-11.8	1,482	-28.5
2002年 1～3月	31,963	26.6	3,828	91.2	3,710	2.3	17,219	50.2	7,206	-11.7
2003年 1～3月	26,865	-15.9	2,378	-37.9	1,537	-58.6	16,127	-6.3	6,823	-5.3

(国土交通省：住宅着工統計)

首都圏マンション発売戸数の動向（地域別）

	1978年	1990年	1991年	1992年	1993年	1994年	1995年	1996年
東京都区部	31,618	7,225	4,748	5,657	8,204	20,304	23,466	25,902
都下	2,467	3,154	2,183	1,982	3,201	7,234	10,032	8,803
埼玉県	4,901	10,149	6,818	7,088	11,180	18,891	14,355	12,899
千葉県	6,418	5,533	3,708	3,500	6,944	12,926	12,251	11,980
神奈川県	9,296	13,487	8,453	8,021	14,741	20,542	24,781	23,211
計	54,700	39,548	25,910	26,248	44,270	79,897	84,885	82,795
前年比(%)	16.1	0.5	-34.5	1.3	68.7	80.5	6.2	-2.5

	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年 1~4月	前年比(%)
東京都区部	22,877	22,035	31,321	35,318	31,843	31,574	10,700	2.1
都下	7,862	6,968	9,034	10,274	9,638	10,913	3,505	5.4
埼玉県	9,433	8,457	10,434	11,149	8,913	10,339	2,401	-34.3
千葉県	9,416	10,996	10,946	12,393	13,080	11,333	2,516	-29.0
神奈川県	20,955	17,852	24,562	26,501	25,782	24,357	5,876	-24.6
計	70,543	66,308	86,297	95,635	89,256	88,516	24,998	-13.2
前年比(%)	-14.8	-6.0	30.1	10.8	-6.7	-13.2	-13.2	

首都圏マンション発売戸数の動向（月別）

	1992年		1993年		1994年		1995年		1996年	
	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
2月	2,402		3,271	36.2	4,725	44.5	6,471	37.0	7,793	20.4
3月	1,971		2,931	48.7	6,306	115.1	9,161	45.3	6,946	-24.2
4月	1,365		2,842	108.2	5,951	109.4	5,624	-5.5	8,119	44.4
5月	1,617		3,125	93.3	5,531	77.0	5,515	-0.3	6,219	12.8
6月	2,018		4,436	119.8	8,495	91.5	7,830	-7.8	9,150	16.9
1～6月	10,959		18,574	69.5	34,109	83.6	37,757	10.7	42,685	13.1
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
計	26,248		44,270	68.7	79,897	80.5	84,885	6.2	82,795	-2.5

	1997年		1998年		1999年		2000年	
	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)
1月	3,341	-25.1	2,288	-31.5	3,477	52.0	4,224	21.5
2月	6,560	-15.8	5,780	-11.9	6,849	18.5	9,503	38.8
3月	9,362	34.8	6,122	-34.6	9,657	57.7	9,083	-5.9
4月	4,792	-41.0	4,116	-14.1	5,557	35.0	7,990	43.8
5月	5,427	-12.7	5,975	10.1	8,458	41.6	7,134	-15.7
6月	7,491	-18.1	5,369	-28.3	8,509	58.5	8,882	4.4
1～6月	36,973	-13.4	29,650	-19.8	42,507	43.4	46,816	10.1
7月	7,147	-28.9	6,590	-7.8	7,704	16.9	9,081	17.9
8月	3,601	-19.2	3,553	-1.3	3,919	10.3	4,418	12.7
9月	6,282	-43.7	7,282	15.9	7,430	2.0	7,298	-1.8
10月	5,277	23.8	6,231	18.1	10,428	67.4	9,904	-5.0
11月	6,674	15.0	7,928	18.8	8,360	5.4	8,629	3.2
12月	4,589	4.7	5,074	10.6	5,949	17.2	9,489	59.5
7～12月	33,570	-16.3	36,658	9.2	43,790	19.5	48,819	11.5
計	70,543	-14.8	66,308	-6.0	86,297	30.1	95,635	10.8

	2001年		2002年		2003年	
	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)
1月	3,695	-12.5	3,422	-7.4	3,327	-2.8
2月	8,140	-14.3	9,444	16.0	7,232	-23.4
3月	10,819	19.1	10,815	-0.04	9,566	-11.5
4月	5,763	-27.9	5,126	-11.1	4,873	-4.9
5月	6,799	-4.7	7,109	4.6		
6月	8,589	-3.3	8,174	-4.8		
1～6月	43,805	-6.4	44,090	0.7		
7月	9,225	1.6	7,793	-15.5		
8月	3,319	-24.9	4,715	42.1		
9月	8,063	10.5	6,841	-15.2		
10月	7,771	-21.5	8,901	14.5		
11月	7,836	-9.2	7,801	-0.4		
12月	9,237	-2.7	8,375	-9.3		
7～12月	45,451	-6.9	44,426	-2.3		
計	89,256	-6.7	88,516	-0.8	24,998	-13.2

首都圏マンションの価格動向

(単位：万円)

	1990年		1991年		1992年		1993年		1994年		1995年		1996年	
	価格	m ² 単価	価格	m ² 単価	価格	m ² 単価	価格	m ² 単価	価格	m ² 単価	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
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
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
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
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
首都圏平均	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

	1997年		1998年		1999年		2000年		2001年		2002年		2003年1~4月	
	価格	m ² 単価	価格	m ² 単価	価格	m ² 単価	価格	m ² 単価	価格	m ² 単価	価格	m ² 単価	価格	m ² 単価
東京都区部	5,133	77.6	4,815	72.3	4,723	69.8	4,632	66.0	4,723	65.4	4,666	63.8	4,610	66.5
都下	4,288	60.4	4,180	57.7	4,125	56.5	3,966	51.1	3,835	48.1	3,878	47.0	3,865	47.5
埼玉県	3,731	51.9	3,417	47.8	3,411	46.9	3,310	43.7	3,268	42.2	3,389	42.8	3,247	42.2
千葉県	3,630	49.2	3,656	48.4	3,652	47.0	3,444	42.5	3,499	41.5	3,307	39.3	3,477	39.0
神奈川県	4,200	58.2	4,035	55.4	3,921	53.2	3,846	50.3	3,767	48.4	3,782	47.8	3,813	48.8
首都圏平均	4,374	62.2	4,168	58.7	4,138	57.6	4,034	54.0	4,026	52.3	4,003	51.3	4,073	53.7

首都圏マンションの売れ行き動向 (初月契約率：%)

	1992年	1993年	1994年	1995年	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年
1月	66.2	77.1	87.9	69.5	83.8	70.7	62.0	75.1 新	68.1	64.2	66.7	70.4
2月	58.7 上	72.7	87.8	76.9	87.3	82.9	71.1	81.6 取	83.5 ↓	83.2	77.4	79.0
3月	74.2 向	79.6 ブ	92.2	78.2	86.0	81.3	71.0	79.2 得	81.6 ↓	82.3	80.0	78.8
4月	70.3 き	86.4 	89.9	67.5	85.2	73.0	69.3	76.9 税	77.1 ↓	73.9	72.5	74.9
5月	66.7 兆	86.5 △	85.0	68.6	82.1	73.2	71.4	80.6 制	76.1 ↓	80.1	76.1	
6月	72.5 ↓ 候	90.6 ↓ 〜	90.2	79.5	87.7	76.2	73.2	83.1 ↓	83.2 ↓	80.5	78.6	
1~6月	67.7	83.0	89.1	74.5	85.7	77.3	70.6	80.0	79.4	79.2	76.7	
7月	75.3	87.9	84.7	81.5 史	83.5	72.9	74.9	80.8 ↓	79.6 ↓	79.5	75.0	
8月	60.1	83.5	81.1 ブ	77.5 上	79.1	71.7	65.7	73.7 ↓	81.7 ↓	77.7	78.5	
9月	68.8	83.3	84.7 	80.2 最	80.1	71.5	68.0	77.5 ↓	75.4 ↓	71.6	71.6	
10月	74.8	82.5	85.2 △	80.6 低	79.7	73.4	75.8	81.3 ↓	80.5 ↓	77.4	76.1	
11月	84.6 転	84.0	79.3 終	82.4 金	78.7	73.5	69.6	73.6 ↓	76.3 ↓	71.8	73.9	
12月	72.8 ↓ 換	79.3	75.3 ↓ り	87.3 ↓ 利	77.3	73.2	75.4	78.3 ↓	84.2 ↓	83.8	71.6	
7~12月	76.4	83.5	82.7	81.6	80.5	72.7	71.7	86.5	79.7	77.1	74.2	
年間	72.8	83.3	85.4	78.5	83.1	75.1	71.2	79.0	79.6	78.1	75.4	77.0

《新規マンション・データ・ニュース》

2003年4月4日
株式会社 不動産経済研究所
受託調査部 (03-3225-5301)

◎『近く、広く、安く』なった、首都圏マンション。

☆'02年	最寄駅から7.8分('90年9.7分)、東京駅から31.9分('90年39.9分)
☆'02年	1戸当たりの平均価格4003万円('90年6123万円)、34.6%の下落
☆'02年	1戸当たりの専有面積78.04㎡('90年65.57㎡)、19.0%の拡大

株式会社不動産経済研究所（本社：東京都新宿区）はこのほど、首都圏におけるマンションの最寄駅・東京駅からの所要時間を調査した（調査対象は1990年から2002年までに分譲された2万5596件）。

それによると1990年時点では最寄駅からの所要時間は9.7分、東京駅からの所要時間は39.9分だったが、バブル経済崩壊後は立地の都心化が進んだこともあり、2002年時点ではそれぞれ7.8分、31.9分となり、いずれも大幅に短縮された。

この他、平均価格は1990年の6123万円から、2002年の4003万円へと、2120万円（34.6%）下落、専有面積は65.57㎡から78.04㎡（同19.0%増）と拡大した。この結果、首都圏マンションは東京駅からの時間・最寄駅からの時間が大幅に短縮されているにもかかわらず、より広く、そしてより安くなっていることが分かった。

調 査 結 果

①1990年首都圏の最寄駅からの所要時間は9.7分

都区部8.8分、都下9.4分、神奈川県9.3分、埼玉県11.1分、千葉県10.6分

②1990年首都圏の東京駅からの所要時間は39.9分

都区部19.8分、都下47.1分、神奈川県47.0分、埼玉県47.5分、千葉県40.3分

③2002年首都圏の最寄駅からの所要時間は7.8分で、1990年比1.9分の短縮

都区部7.4分（1.4分短縮）、都下8.3分（1.1分短縮）、神奈川県7.8分（1.5分短縮）、
埼玉県8.7分（2.4分短縮）、千葉県7.8分（2.8分短縮）

④2002年首都圏の東京駅からの所要時間は31.9分で、1990年比8.0分の短縮

都区部19.6分（0.2分短縮）、都下44.4分（2.7分短縮）、神奈川県40.5分（6.5分短縮）、
埼玉県37.0分（10.5分短縮）、千葉県36.3分（4.0分短縮）

⑤2002年首都圏マンション平均価格は4003万円で、1990年の6123万円比で34.6%下落。

⑥2002年首都圏マンション専有面積は78.04㎡で、1990年の65.57㎡比で19.0%拡大。

◎首都圏マシジョン 駅からの所要時間の推移

	1990年	1991年	1992年	1993年	1994年	1995年	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年
都 区 部	平均価格	8,481	8,667	6,941	5,344	5,200	4,888	5,133	4,815	4,723	4,632	4,723	4,666
	専有面積	55.28	55.80	55.88	56.57	60.58	65.58	66.16	66.55	67.62	70.15	72.25	73.12
	東京駅からの時間	19.8	20.3	20.2	20.9	21.2	19.6	18.6	18.5	18.1	18.1	18.4	19.6
	最寄駅からの時間	8.8	8.4	6.7	8.3	8.1	7.2	7.2	7.1	7.1	7.2	7.5	6.9
都 下	平均価格	6,150	6,088	4,852	4,721	4,629	4,384	4,288	4,180	4,125	3,966	3,835	3,878
	専有面積	59.15	62.37	59.60	61.43	63.32	70.90	71.04	72.48	72.99	77.67	79.77	82.45
	東京駅からの時間	47.1	52.3	48.3	46.6	42.8	44.3	44.9	45.0	42.7	43.0	43.2	44.4
	最寄駅からの時間	9.4	10.4	9.4	8.7	9.0	7.7	7.9	8.2	7.9	7.2	8.5	8.3
神 奈 川 県	平均価格	6,235	5,693	5,122	4,589	4,412	4,137	4,200	4,035	3,921	3,846	3,767	3,782
	専有面積	66.08	65.36	65.03	63.71	64.58	69.79	72.23	72.80	73.64	76.41	77.89	79.08
	東京駅からの時間	47.0	48.3	47.1	45.1	44.0	42.2	42.2	41.2	40.9	41.2	40.3	40.5
	最寄駅からの時間	9.3	9.0	8.1	9.8	8.7	8.2	8.3	8.2	8.1	7.9	8.1	7.8
埼 玉 県	平均価格	4,513	4,494	4,014	3,978	3,821	3,642	3,731	3,417	3,411	3,310	3,268	3,389
	専有面積	67.85	66.33	64.33	66.14	65.93	70.86	71.87	71.43	72.72	75.78	77.36	79.15
	東京駅からの時間	47.5	45.7	45.4	43.5	40.6	40.3	40.1	40.6	39.5	38.4	37.7	37.0
	最寄駅からの時間	11.1	11.2	10.6	9.6	9.8	8.1	8.7	8.3	8.3	8.7	9.0	8.7
千 葉 県	平均価格	5,707	5,303	4,154	3,978	3,901	3,562	3,630	3,656	3,652	3,444	3,499	3,307
	専有面積	76.96	74.70	71.66	69.56	69.81	74.60	73.75	75.59	77.73	81.02	84.23	84.22
	東京駅からの時間	40.3	43.5	48.0	44.2	40.2	40.4	40.4	38.6	34.7	35.7	36.8	36.3
	最寄駅からの時間	10.6	7.7	9.7	9.7	9.5	8.9	8.3	8.5	8.8	8.8	8.3	7.8
首 都 圏	平均価格	6,123	5,900	5,066	4,488	4,409	4,238	4,374	4,168	4,138	4,034	4,026	4,003
	専有面積	65.57	64.86	63.34	63.75	64.62	69.45	70.28	70.98	71.80	74.76	76.96	78.04
	東京駅からの時間	39.9	40.1	40.4	39.2	36.2	33.9	32.8	32.5	30.7	30.3	31.1	31.9
	最寄駅からの時間	9.7	9.3	8.7	9.3	8.9	7.9	7.9	7.8	7.8	7.8	7.8	7.8

2003年3月6日

(株) 不動産経済研究所
不動産鑑定士市場賃料研究会

2002年年間(1-12月期)
「新築マンション利回りインデックス」調査結果

- 東京・中央区で新築マンション賃料9・1%上昇。利回り7・5%に。
- 都内平均新築マンション利回り5・2%。都心価格・賃料上昇が牽引。

株式会社不動産経済研究所(東京・新宿、角田勝司社長)と不動産鑑定士ネットワークの不動産鑑定士市場賃料研究会(東京・新宿、平澤春樹代表)は、02年に東京都内で発売供給された新築分譲マンションを調査対象とし、マンション住戸を賃貸運用した場合の賃料水準や賃貸利回りを示した「新築マンションインデックス」をまとめました。

1、新築マンション利回り、前年比僅かに下落したものの、安定的に推移。

都内全平均5・2%、都心5区では5・9%。

・東京都全平均		対前年比0・14ポイント下落の5・20%
23区平均		同0・14ポイント下落の5・31%
都心5区(※)平均		同0・11ポイント下落の5・92%
	(※千代田、中央、港、新宿、渋谷)	
都下平均		同0・10ポイント下落の4・81%

2、都心新築マンション、年率5・6%の価格上昇。賃料も追隨して2・2%上昇。

一方、都心以外では、賃料が下落。価格の下落率を上回る。

・東京都全平均	m ² 当たり価格	対前年比1・3%下落の61・8万円
	月・m ² 当たり賃料	同3・8%下落の2661円
23区平均	m ² 当たり価格	同0・3%下落の65・2万円
	月・m ² 当たり賃料	同3・0%下落の2845円
都心5区平均	m ² 当たり価格	同5・6%上昇の88・8万円
	月・m ² 当たり賃料	同2・2%上昇の4217円
都下平均	m ² 当たり価格	同3・9%下落の49・3万円
	月・m ² 当たり賃料	同5・9%下落の1975円

3、区市別利回りトップは3年連続で中央区、利回り7・5%。

- ①中央区7・56% (対前年比0・58ポイントの上昇)
- ②台東区6・46% (同0・06ポイントの下落)
- ③荒川区6・26% (同0・29ポイントの上昇)
- ④渋谷区5・94% (同0・06ポイントの下落)
- ⑤江東区5・86% (同0・01ポイントの下落)

4、区市別賃料、中央区が9・1%上昇。ベスト5は都心5区が揃う。

①渋谷区	月・㎡当たり賃料	対前年比	2・5%上昇の4645円
②港区	同	同	2・9%下落の4577円
③中央区	同	同	9・1%上昇の4112円
④千代田区	同	同	6・4%下落の4026円
⑤新宿区	同	同	1・9%上昇の3746円

5、駅エリア別利回りランキング、

上位8位まですべて中央区内の駅エリアが占める。

- ①月島・営団有楽町線 9・03%
- ②馬喰町・JR総武線 8・32%
- ③水天宮・営団半蔵門線 7・79%
- ④銀座・営団銀座線 7・68%
- ⑤勝どき・都営大江戸線 7・64%
- ⑥小伝馬町・営団日比谷線 7・60%
- ⑦人形町・営団日比谷線 7・33%
- ⑧新富町・営団有楽町線 7・19%
- ⑨浅草・営団銀座線 7・16%
- ⑩代々木八幡・小田急線 7・09%

6、物件別利回りトップは、中央区月島4丁目の物件、利回り9・89%。

中央区月島4丁目の物件＝月島・営団有楽町線、平均価格3786万円、
平均専有面積65・98㎡、推定賃料 月・㎡4729円

首都圏マンション 地区別販売状況①

地区別	年	2003年1~4月					
		発売戸数	契約戸数	残戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
東京都		14,205	11,929	2,276	84.0%	4,426	61.2
都区部		10,700	8,920	1,780	83.4%	4,610	66.5
千代田区		76	42	34	55.3%	2,708	66.1
中央区		802	685	117	85.4%	4,261	75.3
港区		934	843	91	90.3%	6,601	86.5
新宿区		571	527	44	92.3%	5,268	83.1
文京区		530	455	75	85.8%	5,499	79.3
台東区		498	382	116	76.7%	3,350	55.1
墨田区		531	427	104	80.4%	3,479	48.8
江東区		770	711	59	92.3%	4,015	56.6
品川区		604	515	89	85.3%	4,802	71.0
目黒区		240	177	63	73.8%	5,739	91.5
大田区		689	627	62	91.0%	4,540	59.7
世田谷区		815	687	128	84.3%	6,203	76.9
渋谷区		252	228	24	90.5%	4,988	84.5
中野区		152	101	51	66.4%	4,613	69.0
杉並区		463	309	154	66.7%	4,747	72.3
豊島区		220	182	38	82.7%	3,832	72.0
北区		369	294	75	79.7%	4,314	57.8
荒川区		67	51	16	76.1%	3,236	49.7
板橋区		245	167	78	68.2%	3,461	51.4
練馬区		493	394	99	79.9%	4,214	58.2
足立区		530	399	131	75.3%	3,403	46.1
葛飾区		324	269	55	83.0%	3,445	50.2
江戸川区		525	448	77	85.3%	3,610	47.7
都下		3,505	3,009	496	85.8%	3,865	47.5
神奈川県		5,876	4,690	1,186	79.8%	3,813	48.8
横浜・川崎		4,909	3,943	966	80.3%	3,921	50.0
埼玉県		2,401	1,919	482	79.9%	3,247	42.2
千葉県		2,516	2,242	274	89.1%	3,477	39.0
首都圏		24,998	20,780	4,218	83.1%	4,073	53.7

地区別	年	2002年1月~4月					
		発売戸数	契約戸数	残戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
東京都		13,810	11,477	2,333	83.1%	4,430	58.4
都区部		10,485	8,949	1,536	85.4%	4,582	61.8
千代田区		169	156	13	92.3%	8,474	97.5
中央区		308	302	6	98.1%	3,515	66.4
港区		144	130	14	90.3%	10,219	109.2
新宿区		396	309	87	78.0%	5,827	84.0
文京区		331	302	29	91.2%	5,417	71.4
台東区		422	408	14	96.7%	3,123	53.7
墨田区		354	290	64	81.9%	3,685	53.0
江東区		2,424	2,296	128	94.7%	4,250	50.4
品川区		587	425	162	72.4%	4,856	67.3
目黒区		90	74	16	82.2%	6,673	83.9
大田区		683	588	95	86.1%	4,571	64.5
世田谷区		720	568	152	78.9%	5,979	79.5
渋谷区		298	232	66	77.9%	6,089	96.8
中野区		240	181	59	75.4%	4,478	73.1
杉並区		188	137	51	72.9%	5,471	70.5
豊島区		279	218	61	78.1%	4,119	66.9
北区		199	160	39	80.4%	3,461	52.4
荒川区		274	249	25	90.9%	3,428	50.2
板橋区		552	493	59	89.3%	4,227	56.7
練馬区		700	561	139	80.1%	4,540	59.4
足立区		475	350	125	73.7%	3,299	45.0
葛飾区		420	328	92	78.1%	3,624	49.0
江戸川区		232	192	40	82.8%	3,676	50.3
都下		3,325	2,528	797	76.0%	3,951	48.7
神奈川県		7,797	6,246	1,551	80.1%	3,793	47.4
横浜・川崎		6,133	4,943	1,190	80.6%	3,926	49.1
埼玉県		3,656	3,046	610	83.3%	3,539	43.7
千葉県		3,544	2,982	562	84.1%	3,434	41.1
首都圏		28,807	23,751	5,056	82.4%	4,022	51.2

首都圏マンション 地区別販売状況②

地区別	年	2003年1~4月					
		発売戸数	契約戸数	残戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
神奈川県		5,876	4,690	1,186	79.8%	3,813	48.8
横浜市		3,422	2,680	742	78.3%	3,944	49.2
川崎市		1,487	1,263	224	84.9%	3,869	51.9
横須賀市		77	68	9	88.3%	2,818	37.1
大和市		187	140	47	74.9%	3,118	42.6
相模原市		197	151	46	76.6%	3,027	42.4
海老名市		63	54	9	85.7%	3,072	35.2
座間市		0	0	0	0.0%	0	0.0
その他		443	334	109	75.4%	3,541	44.4
埼玉県		2,401	1,919	482	79.9%	3,247	42.2
さいたま市		740	550	190	74.3%	3,409	42.4
川口市		394	307	87	77.9%	3,274	43.0
戸田市		126	113	13	89.7%	3,313	42.0
蕨市		24	8	16	33.3%	3,278	47.6
越谷市		20	17	3	85.0%	2,767	38.6
志木市		0	0	0	0.0%	0	0.0
所沢市		125	94	31	75.2%	3,025	39.4
入間市		0	0	0	0.0%	0	0.0
川越市		206	176	30	85.4%	3,055	41.7
朝霞市		171	169	2	98.8%	3,927	49.7
その他		595	485	110	81.5%	2,947	39.6
千葉県		2,516	2,242	274	89.1%	3,477	39.0
千葉市		668	599	69	89.7%	3,350	38.7
浦安市		402	402	0	100.0%	4,972	41.0
船橋市		212	188	24	88.7%	3,470	41.0
市川市		326	320	6	98.2%	3,501	45.7
松戸市		158	117	41	74.1%	3,265	42.3
柏市		185	133	52	71.9%	2,634	34.5
我孫子市		152	152	0	100.0%	3,189	35.1
習志野市		0	0	0	0.0%	0	0.0
その他		413	331	82	80.1%	2,775	33.0

地区別	年	2002年1月~4月					
		発売戸数	契約戸数	残戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
神奈川県		7,797	6,246	1,551	80.1%	3,793	47.4
横浜市		4,654	3,859	795	82.9%	3,958	48.9
川崎市		1,479	1,084	395	73.3%	3,822	49.9
横須賀市		329	283	46	86.0%	3,071	37.0
大和市		98	62	36	63.3%	3,309	44.3
相模原市		189	155	34	82.0%	3,246	39.6
海老名市		74	45	29	60.8%	3,237	41.0
座間市		32	27	5	84.4%	2,843	36.1
その他		942	731	211	77.6%	3,416	43.1
埼玉県		3,656	3,046	610	83.3%	3,539	43.7
さいたま市		1,068	930	138	87.1%	4,164	49.5
川口市		625	517	108	82.7%	3,460	44.7
戸田市		120	104	16	86.7%	3,051	39.8
蕨市		0	0	0	0.0%	0	0.0
越谷市		175	95	80	54.3%	2,843	36.3
志木市		0	0	0	0.0%	0	0.0
所沢市		214	209	5	97.7%	2,973	37.0
入間市		32	13	19	40.6%	2,711	36.4
川越市		201	134	67	66.7%	3,077	42.4
朝霞市		13	13	0	100.0%	2,670	34.5
その他		1,208	1,031	177	85.3%	3,385	40.9
千葉県		3,544	2,982	562	84.1%	3,434	41.1
千葉市		725	647	78	89.2%	3,210	38.9
浦安市		667	647	20	97.0%	4,460	47.3
船橋市		769	634	135	82.4%	3,240	40.2
市川市		250	242	8	96.8%	3,408	43.3
松戸市		477	324	153	67.9%	3,347	42.3
柏市		99	71	28	71.7%	3,015	37.0
我孫子市		7	2	5	28.6%	3,133	37.2
習志野市		133	102	31	76.7%	3,158	40.4
その他		417	313	104	75.1%	2,845	33.7

◎首都圏のマンション市場動向総括表('73～2003年4月)

年	新規売戸数	新規契約戸数	年間契約率	売却月契約戸数	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 (%)
									774万円	774万円	
'72	30,303戸	26,168戸	86.4%	15,296戸	50.5%	4,135戸	37,046戸	32,911戸			
'73	36,329	28,282	77.8	20,915	57.6	8,971	40,464	31,493	1,171	1,171	51.3
'74	30,097	15,175	50.4	8,623	28.7	19,230	39,068	19,838	1,657	1,657	41.5
'75	23,744	16,680	70.2	9,956	41.9	17,263	42,974	25,711	1,530	1,530	▼ 7.7
'76	25,059	21,681	86.5	17,126	68.3	9,157	42,322	33,165	1,630	1,630	6.5
'77	47,134	40,574	86.1	32,989	70.0	8,714	56,291	47,577	1,646	1,646	1.0
'78	54,700	48,871	89.3	40,433	73.9	6,665	63,414	56,749	1,711	1,711	3.9
'79	53,772	48,784	90.7	43,310	80.5	5,082	60,437	55,355	1,992	1,992	16.4
'80	48,471	37,859	78.1	31,684	65.4	10,872	53,553	42,681	2,477	2,477	24.3
'81	54,672	37,887	69.3	29,558	54.1	19,265	65,544	46,279	2,616	2,616	5.6
'82	52,465	37,007	70.5	27,586	52.6	21,337	71,730	50,393	2,578	2,578	▼ 1.5
'83	54,521	40,855	74.9	32,380	59.4	21,341	75,858	54,517	2,557	2,557	▼ 0.8
'84	43,839	36,974	84.3	29,257	66.8	11,952	65,180	53,228	2,562	2,562	0.2
'85	39,732	33,400	84.1	25,954	65.3	8,703	51,684	42,981	2,683	2,683	4.7
'86	40,477	38,410	94.9	31,105	76.8	2,580	49,180	46,600	2,758	2,758	2.8
'87	41,057	39,694	96.7	37,429	91.2	1,405	43,637	42,232	3,579	3,579	29.8
'88	32,080	28,041	87.4	24,037	74.9	4,225	33,485	29,260	4,753	4,753	32.8
'89	39,352	35,562	90.4	30,464	77.4	4,222	43,577	39,355	5,411	5,411	13.8
'90	39,548	32,192	81.4	29,231	73.9	4,222	43,770	35,756	6,123	6,123	13.2
'91	25,910	18,215	70.3	15,108	58.3	8,014	33,924	22,220	5,900	5,900	▼ 3.6
'92	26,248	22,026	83.9	19,103	72.8	8,783	37,952	29,169	5,066	5,066	▼ 14.1
'93	44,270	40,455	91.4	36,864	83.3	6,749	53,053	46,304	4,488	4,488	▼ 11.4
'94	79,897	73,255	91.7	68,252	85.4	8,583	86,646	78,063	4,409	4,409	▼ 1.8
'95	84,885	77,037	90.8	66,606	78.5	10,447	93,468	83,021	4,148	4,148	▼ 5.9
'96	82,795	76,596	92.5	68,772	83.1	8,330	93,242	84,912	4,238	4,238	2.2
'97	70,543	62,084	88.0	53,011	75.1	9,887	78,873	68,986	4,374	4,374	3.2
'98	66,308	57,054	86.0	47,220	71.2	11,107	76,195	65,088	4,168	4,168	▼ 4.7
'99	86,297	78,757	91.3	68,167	79.0	8,712	97,404	88,692	4,138	4,138	▼ 0.7
'00	95,635	87,740	91.7	76,093	79.6	8,903	104,347	95,444	4,034	4,034	▼ 2.5
'01	89,256	80,571	90.3	69,737	78.1	9,571	98,159	88,588	4,026	4,026	▼ 0.2
'02	88,516	77,930	88.0	66,779	75.4	11,611	98,087	86,476	4,003	4,003	▼ 0.6
平均 '73-02	53,254	45,655	85.7	38,592	72.5	10,113	63,117	53,004	-	-	-
'02.1-4	28,807	23,751	82.4	21,967	76.3	9,319	38,378	29,059	4,022	4,022	-
'03.1-4	24,998	20,780	83.1	19,245	77.0	9,423	36,609	27,186	4,073	4,073	1.3
前年同期比	▼ 3,809	▼ 2,971	0.7	▼ 2,722	0.7	104	▼ 1,769	▼ 1,873	51	51	-
増減率	▼ 13.2%	▼ 12.5%	0.7%	▼ 12.4%	0.7%	1.1%	▼ 4.6%	▼ 6.4%	1.3%	1.3%	-

超高層マンションの完成年次別計画棟数・戸数（全国）

※階高20階建て以上

完成予定	首都圏		近畿圏		その他		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2002年	35	8,398	10	1,781	7	969	52	11,148
2003年	62	15,542	25	4,327	11	1,698	98	21,567
2004年	59	14,942	10	2,426	18	3,359	87	20,727
2005年	40	15,666	10	1,806	5	651	55	18,123
2006年	29	10,942	3	728	5	1,600	37	13,270
2007年	27	7,659	4	788	1	250	32	8,697
2008年以降	28	12,286	1	300	2	215	31	12,801
2002年以降計	280	85,435	63	12,156	49	8,742	392	106,333

(2002年8月末現在判明分)

＜住宅金融公庫融資＞

受 理 戸 数

年度回次	申込受付期間	受付日数	マイホーム新築	マンション	建売住宅	総 合 計	対前年比	基準金利
H. 5. 1	4/22～8/ 6	72	250,720	^(注1) 23,494	^(注1) 45,535	^(注1) 319,749	/	4.10
2	11/ 1～11/19	14	98,667	6,103	13,980	118,750		4.05
3	1/ 6～1/19	10	53,209	6,721	10,942	70,872		3.75
4	2/28～3/17	14	149,870	17,612	19,635	187,117		3.60
計		110	552,466	53,930	90,092	696,488		158.2
H. 6. 1	5/ 9～6/14	27	97,647	16,683	22,337	136,667	42.7	4.05
2	9/26～10/14	14	125,689	25,806	28,745	180,240	151.8	4.15
3	12/ 6～12/16	9	52,824	11,765	11,107	75,696	106.8	4.35
4	3/ 6～3/15	8	81,236	13,127	15,129	109,492	58.5	4.30
計		58	357,396	67,381	77,318	502,095	72.1	—
H. 7. 1	5/22～6/ 2	10	96,135	13,623	16,024	125,782	92.0	3.80
2	8/21～9/ 5	12	134,892	22,084	20,667	177,643	98.6	3.25
3	11/13～12/ 5	16	103,899	24,394	22,011	150,304	198.6	3.10
4	2/26～3/ 8	10	128,385	21,824	20,397	170,606	155.8	3.10
計		48	463,311	81,925	79,099	624,335	124.3	—
H. 8. 1	5/20～5/31	10	105,497	23,087	21,252	149,836	119.1	3.35
2	9/ 9～9/27	13	130,346	32,395	27,120	189,861	106.9	3.25
3	11/27～12/10	10	60,090	14,014	14,242	88,346	58.8	3.10
4	2/19～3/ 4	10	86,058	19,569	15,388	121,015	70.9	3.10
計		43	381,991	89,065	78,002	549,058	87.9	—
H. 9. 1	5/19～5/30	10	55,129	13,166	13,373	81,668	54.5	3.10
2	8/25～9/12	15	51,767	22,127	14,666	88,560	46.6	3.10
3	11/ 4～11/28	18	46,957	16,289	12,942	76,188	86.2	3.00
4	2/ 9～3/ 6	19	57,478	18,279	13,528	89,285	73.8	3.00
計		62	211,331	69,861	54,509	335,701	61.1	—
H. 10. 1	5/ 6～6/ 5	23	62,469	18,284	14,720	95,473	116.9	2.75
2	8/17～9/30	31	66,657	21,738	16,388	104,783	118.3	2.55
3	11/ 2～12/25	37	70,400	23,721	16,124	110,245	144.7	2.00
4	1/18～3/26	48	100,617	28,114	20,195	148,926	166.8	2.20
計		139	300,143	91,857	67,427	459,427	136.9	—
H. 11. 1	4/26～6/18	36	62,494	23,820	14,557	100,871	105.7	2.40
2	7/26～10/29	67	88,357	28,004	20,564	136,925	130.7	2.60
3	^(注2) 11/15～1/14	35	37,175	14,299	8,493	59,967	54.4	2.80
4	2/ 7～3/10	24	37,724	18,651	8,794	65,169	43.8	2.75
計		162	225,750	84,774	52,408	362,932	79.0	—
H. 12. 1	4/20～6/30	49	65,196	23,689	16,006	104,891	104.0	2.75
2	8/ 7～9/22	34	51,192	18,378	11,611	81,181	59.3	2.75
3	10/30～12/22	38	35,486	15,052	11,005	61,543	102.6	2.80
4	1/22～3/23	43	33,375	16,856	10,862	61,093	93.7	2.55
計		164	185,249	73,975	49,484	308,708	85.1	—
H. 13. 1	4/23～5/28	23	28,432	9,725	6,739	44,896	/	2.45
2	7/16～8/27	30	23,009	15,355	6,858	45,222		2.50
3	9/17～10/15	19	11,837	6,725	3,620	22,182		2.60
4	11/15～12/21	26	12,698	8,523	4,661	25,882		2.60
5	1/15～2/18	24	13,725	8,699	3,621	26,045		2.60
6	3/ 1～3/22	15	9,695	6,586	2,102	18,383		^(注3) 2.75
計		137	99,396	55,613	27,601	182,610	59.2	—
H. 14. 1	4/22～6/10	33	8,869	6,681	2,829	18,379	40.9	2.60
2	7/15～8/26	31	7,729	5,417	2,552	15,698	34.7	2.55
3	9/17～10/28	28	7,656	5,337	2,224	15,217	68.6	2.55
4	11/15～12/24	27	3,838	2,931	1,328	8,097	31.3	2.40
5	1/15～2/24	28	3,581	2,734	1,330	7,645	29.4	2.30
6	3/ 3～3/24	15	4,074	2,416	842	7,332	39.9	2.20
計		162	35,747	25,516	11,105	72,368	39.6	—

(注) 1. 申込受理戸数は、新聞発表の計数である。

2. ^(注1)の申込受付期間は平成5年4月22日～9月30日である。

3. ^(注2)平成11年12月23日～平成12年1月3日は除く。

4. ^(注3)平成13年度から年6回受付としており、年4回受付であった平成12年度との比較はしていない。

※単位：日、戸、%

公庫融資利用者の主要指標（首都圏：マニション）

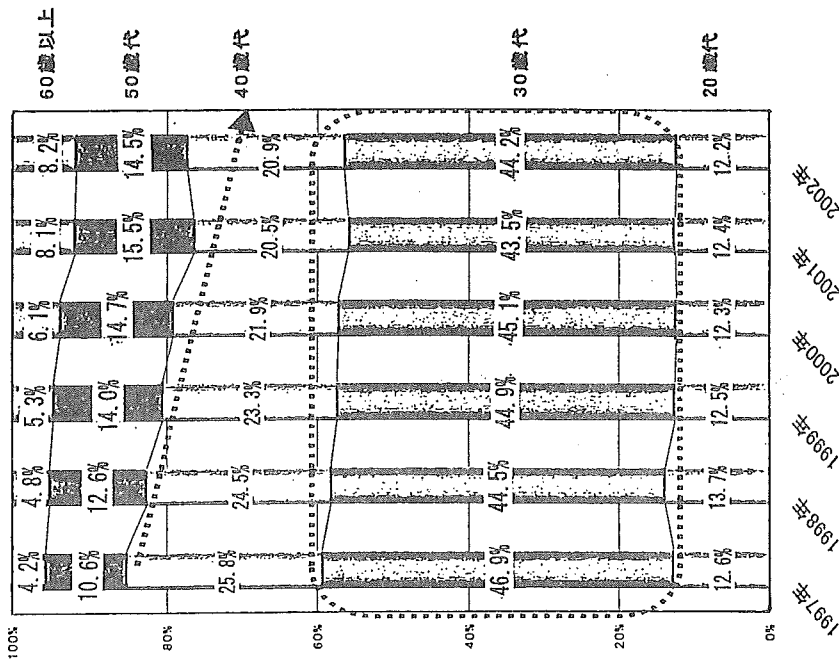
社 会 的 属 性	単 位	3年度		4年度		5年度		6年度		7年度		8年度		9年度		10年度		11年度		12年度		13年度		14年度	
		値	伸び率	値	伸び率	値	伸び率	値	伸び率	値	伸び率	値	伸び率	値	伸び率	値	伸び率	値	伸び率	値	伸び率	値	伸び率	値	伸び率
年齢	歳	37.4	-	36.9	-	36.4	-	37.3	-	37.6	-	37.8	-	37.8	-	38.0	-	38.2	-	37.8	-	37.6	-	36.8	-
家族数	人	2.9	-	2.8	-	2.7	-	2.7	-	2.7	-	2.7	-	2.7	-	2.6	-	2.6	-	2.6	-	2.5	-	2.5	-
世帯年収	万円	800.1	11.7	753.0	△ 5.9	751.4	△ 0.2	745.1	△ 0.8	739.3	△ 0.8	726.6	△ 1.7	745.7	2.6	773.1	3.7	786.8	3.1	775.0	△ 2.7	730.2	△ 5.8	675.5	△ 7.5
住宅面額	㎡	62.9	2.3	61.9	△ 1.6	61.3	△ 1.0	62.1	1.3	63.1	1.6	66.7	5.7	68.3	2.4	69.3	1.5	69.8	0.7	71.4	2.3	73.8	3.4	74.6	1.1
年取倍率	倍	6.4	-	6.0	-	5.9	-	5.9	-	5.6	-	5.6	-	5.5	-	5.7	-	5.2	-	5.3	-	5.4	-	5.6	-
購入面額	万円	5,090.7	9.5	4,523.8	△ 11.1	4,463.0	△ 1.3	4,426.0	△ 0.8	4,158.1	△ 6.1	4,089.6	△ 1.6	4,067.0	△ 0.6	4,067.5	0.0	3,977.7	△ 2.2	3,777.1	△ 5.0	3,622.8	△ 4.1	3,485.4	△ 3.8
手持金	万円	2,049.2	14.0	1,482.3	△ 27.7	1,289.7	△ 13.0	1,215.8	△ 5.7	1,076.7	△ 11.4	937.1	△ 13.0	910.6	△ 2.8	921.1	1.2	873.3	△ 5.2	807.8	△ 7.5	759.6	△ 6.0	719.3	△ 5.3
公庫借入金	%	1,523.9	0.1	1,710.9	12.3	1,866.4	9.1	2,214.4	18.6	1,896.5	△ 14.4	1,947.3	2.7	1,954.3	0.4	2,004.2	12.8	2,543.3	15.4	2,382.3	△ 6.3	2,162.4	△ 9.2	1,927.7	△ 10.9
公庫借入金	万円	179.8	3.9	93.4	△ 48.1	40.7	△ 56.4	25.3	△ 37.8	19.3	△ 23.7	8.9	△ 53.9	7.7	△ 13.5	4.6	△ 40.3	10.3	123.9	23.2	125.2	30.7	32.3	40.8	32.9
公庫以外借入金	万円	1,337.8	15.9	1,237.2	△ 7.5	1,266.2	2.3	970.5	△ 23.4	1,165.6	20.1	1,196.3	2.6	1,194.4	△ 0.2	937.6	△ 21.5	550.7	△ 41.3	563.8	2.4	670.0	18.8	797.7	19.1
年金基金 運用基金	%	495.7	9.7	540.8	9.1	701.6	29.7	518.7	△ 26.1	635.5	22.5	679.8	7.0	651.3	△ 4.2	409.3	△ 37.2	255.2	△ 37.6	216.8	△ 15.0	137.5	△ 36.6	11.3	△ 91.8
その他 公的	%	149.9	42.1	175.1	16.8	243.6	39.1	132.1	△ 45.8	122.0	△ 7.6	87.7	△ 28.1	71.5	△ 11.6	84.1	8.5	37.2	△ 55.8	20.0	△ 46.2	19.4	△ 3.0	8.0	△ 58.8
民間金融 機関	%	298.7	8.8	271.1	△ 9.2	134.3	△ 50.5	175.0	30.3	278.3	59.0	351.1	26.2	384.6	9.5	365.6	△ 4.9	195.2	△ 46.6	244.1	25.1	457.7	85.0	729.8	61.6
勤務先	%	362.5	24.5	242.8	△ 33.0	180.8	△ 25.5	141.2	△ 21.9	126.4	△ 10.5	75.1	△ 40.6	77.6	3.3	74.0	△ 4.6	60.2	△ 18.6	72.3	20.1	59.0	△ 18.4	41.8	△ 29.2
認知者	%	30.9	△ 1.0	7.4	25.4	6.0	△ 18.9	3.5	△ 41.7	3.5	0.0	2.7	△ 22.9	3.5	29.6	4.7	34.3	2.9	10.6	265.5	2.4	△ 77.4	6.8	183.3	
返済 円	千円	168.9	10.2	152.3	△ 9.8	135.8	△ 10.8	134.6	△ 0.8	128.8	△ 4.3	122.3	△ 5.0	130.5	6.7	127.8	△ 2.1	120.1	△ 6.0	120.3	0.2	111.8	△ 7.1	111.7	△ 0.1
返済 率	%	26.6	-	25.5	-	22.9	-	22.9	-	22.2	-	21.6	-	22.4	-	21.2	-	19.2	-	19.7	-	19.5	-	21.0	-
調査件数	件	3,342	-	4,042	-	7,981	-	9,464	-	15,667	-	14,613	-	7,524	-	11,399	-	14,406	-	13,719	-	14,358	-	6,486	-
全国に占める 割合	%	52.8	-	56.7	-	59.9	-	60.0	-	61.8	-	63.6	-	58.1	-	63.4	-	63.9	-	61.8	-	59.9	-	59.0	-

注：()内は購入面額を100.0とした場合の資金調達構成比である。

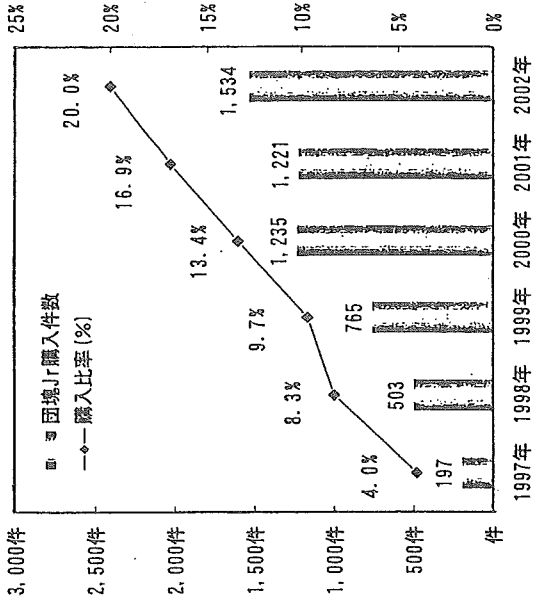
(住宅金融公庫調べ)

長谷エアースト「2002年首都圏マンション購入者分析」(調査対象：7,617件)

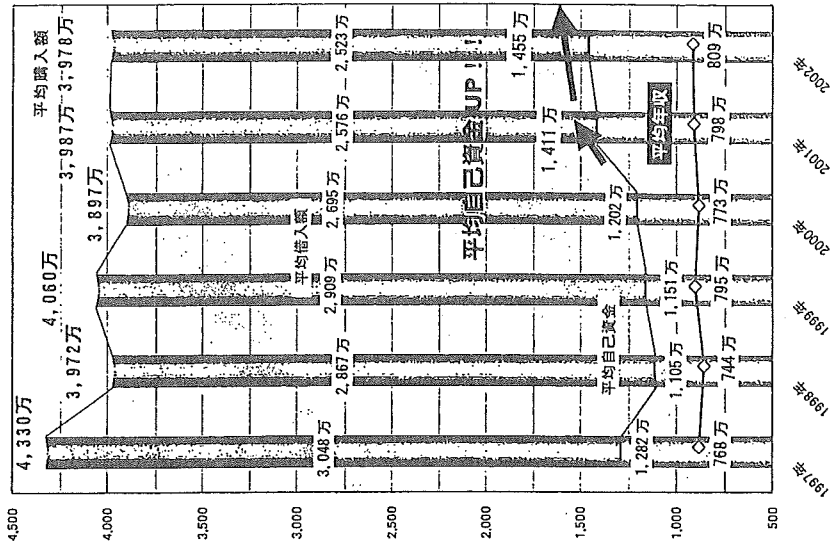
年代別構成比の推移



団塊ジュニアの購入件数および購入比率の推移



購入者の資金計画推移



50歳以上の購入検討のきっかけ

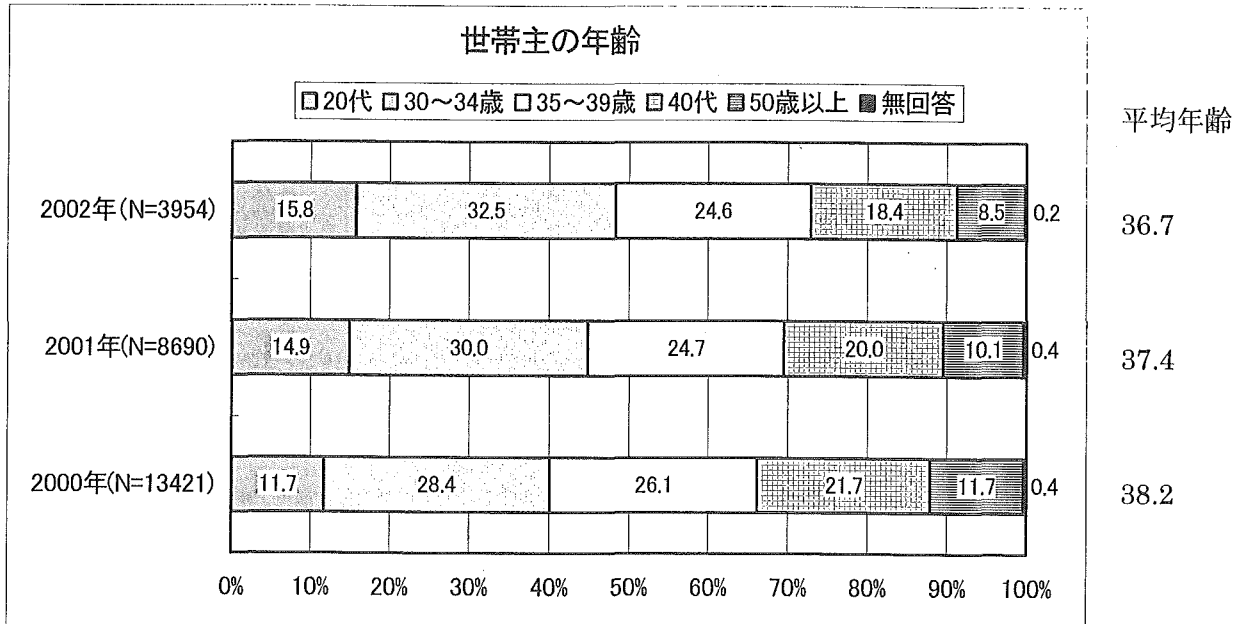
- 第1位 希望通りの物件が発売された (36.65%)
- 第2位 住宅が老朽化 (23.64%)
- 第3位 自己資金の準備ができた (20.73%)
- 第4位 住宅が手狭になった (20.78%)
- 第5位 価格が下がりがり買い易い (20.15%)
- 第6位 金利が低水準 (18.79%)
- 第7位 ライフステージの変化 (14.72%)
- 第8位 最寄駅まで遠い (11.82%)
- 第9位 家賃よりローンが得 (10.94%)
- 第10位 住宅の退去時期 (9.39%)

団塊ジュニア購入検討のきっかけ

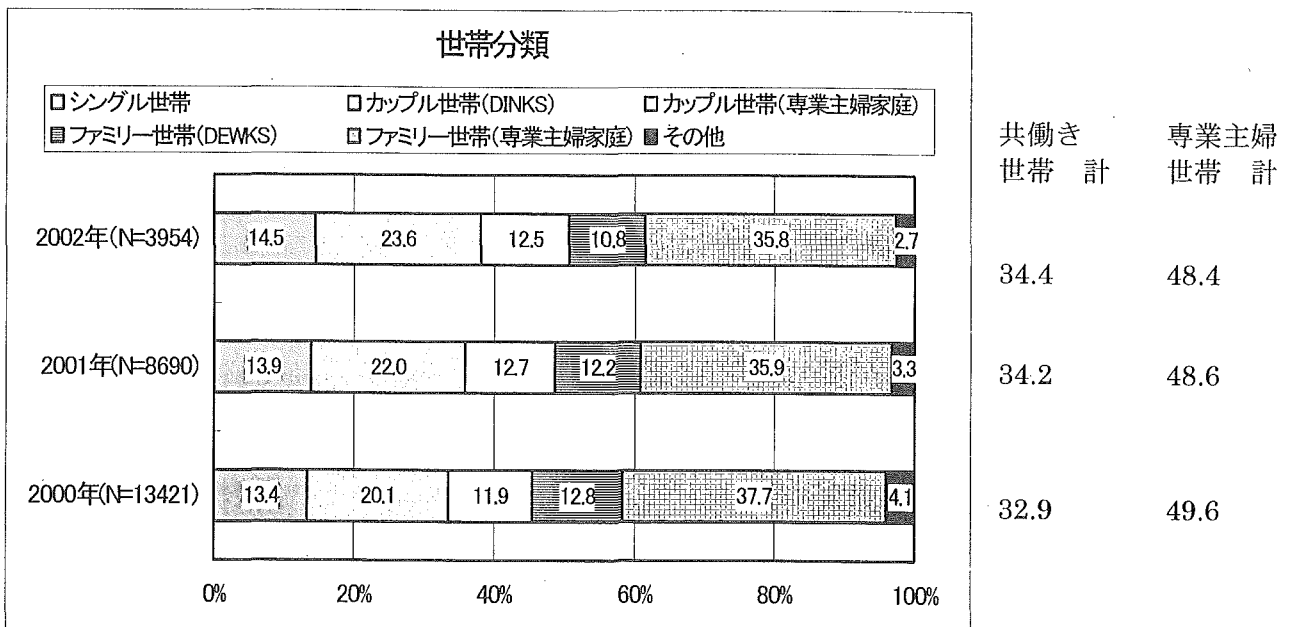
- 第1位 家賃よりローンが得 (59.43%)
- 第2位 金利が低水準 (41.77%)
- 第3位 希望通りの物件が発売された (40.96%)
- 第4位 住宅が手狭になった (26.94%)
- 第5位 価格が下がりがり買い易い (22.70%)
- 第6位 家族構成の変化 (18.56%)
- 第7位 結婚 (17.96%)
- 第8位 自己資金の準備ができた (13.62%)
- 第9位 住環境が悪い (9.68%)
- 第10位 購入した話をよく聞く (9.48%)

◎2002年購入者の平均自己資金は1,455万円(01年比3%増)となった。

新築マンション購入者の動向推移 (リクルート調べ)

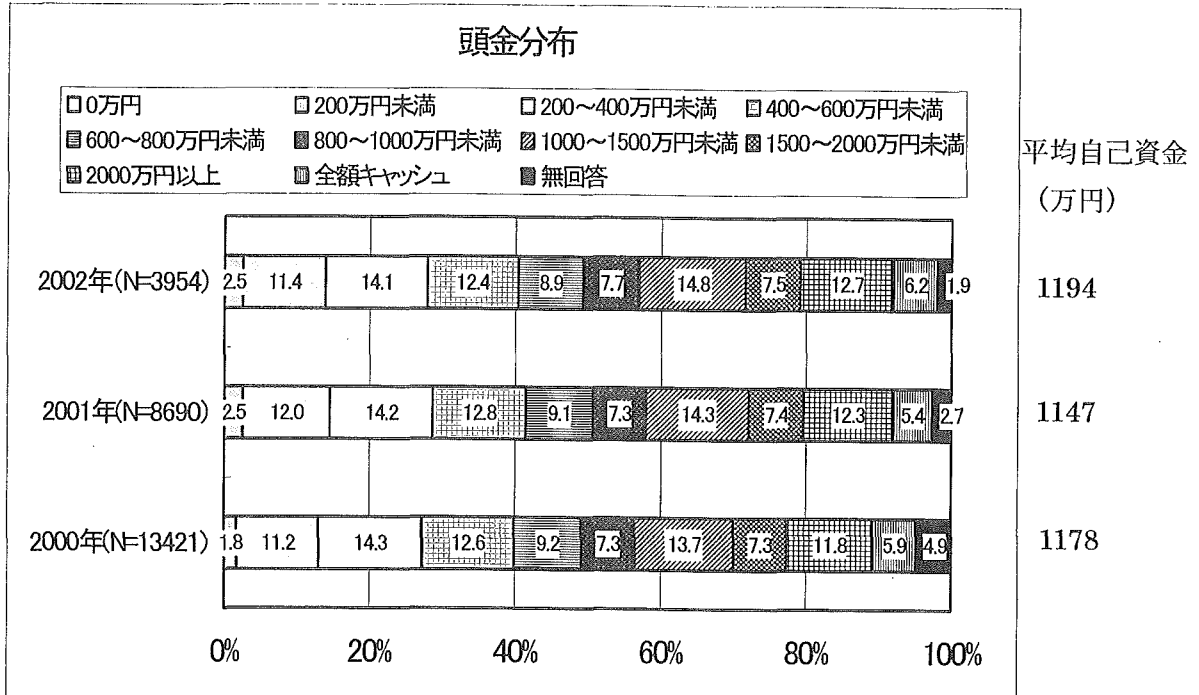


20代、30代前半のシェアが高くなっている

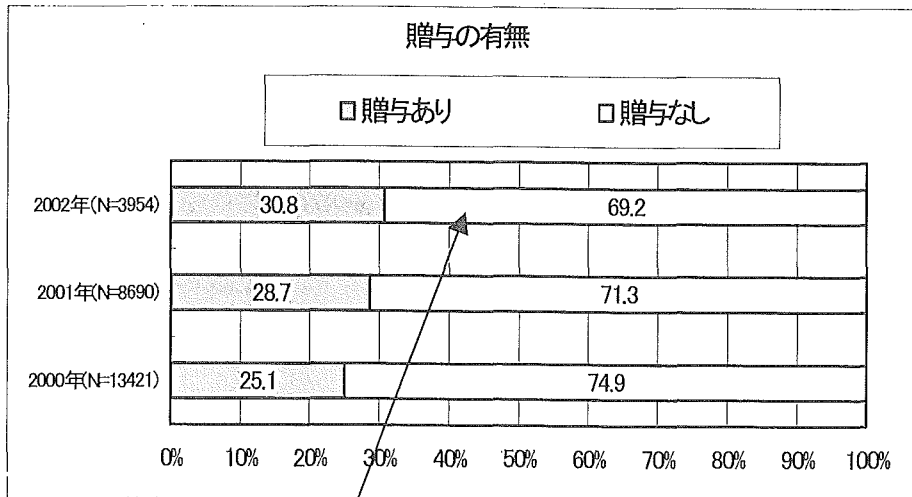


シングルニーズは落ち着いた DINKS のシェアが上がる

新築マンション購入者の動向推移 (リクルート調べ)



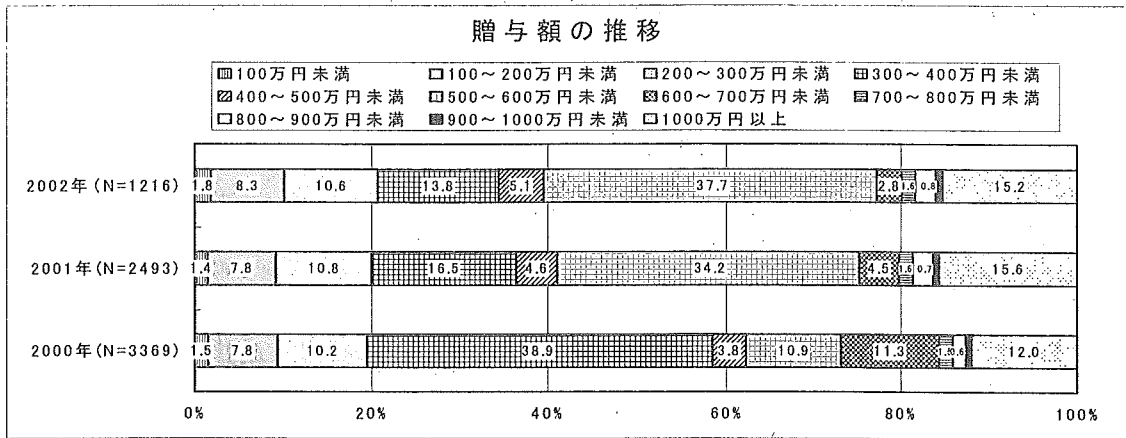
自己資金の平均値もほとんど変化が見られない



首都圏新築分譲マンションの購入においては、贈与を受けて購入する人の割合は確実に増加しており、2002年の購入者では3割を超えている。

特に20代では44%もの人が、親から贈与を受けて購入している。また、50代においても約1割の人が親から贈与してもらって購入していることも見逃せない。

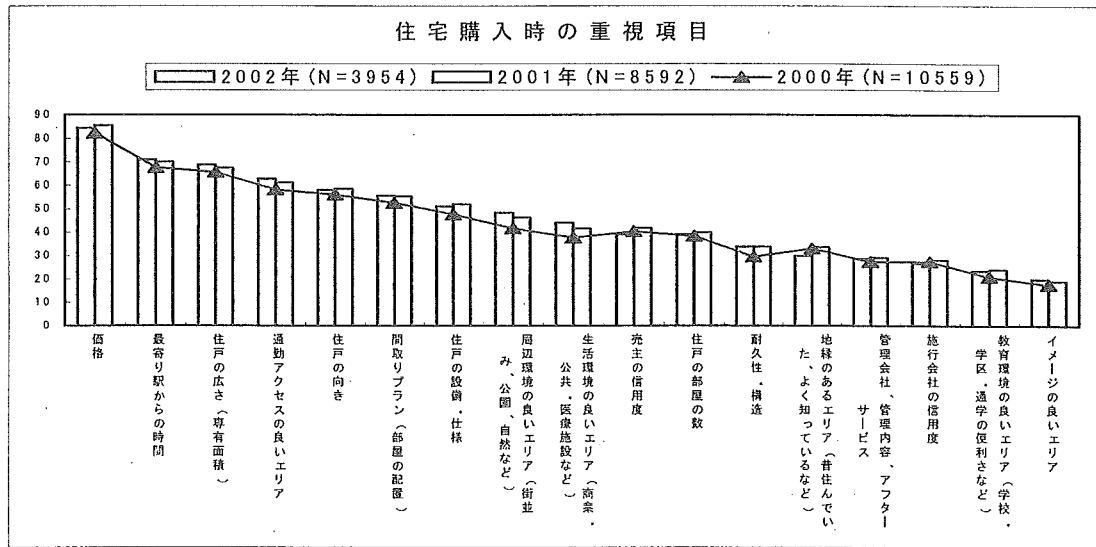
新築マンション購入者の動向推移（リクルート調べ）



2000年の贈与額で最もシェアが高かったのは300～400万円であったが、翌年の2001年には一気に500～600万円に引きあがり、TOPシェアの34.2%となった。

300～400万円は16.5%と20ポイント以上シェアを落としたことになる。ココまでの変化を引き起こしたのは、言うまでもないが、その年に改正された贈与税の非課税枠拡大である。

2000年は300万円だったものが2001年に550万円に引き上げられたことによるものと考えられる。



	価格	最寄り駅からの時間	住戸の広さ(専有面積)	通勤アクセスの良いエリア	住戸の向き	間取りプラン(部屋の配置)	住戸の設備・仕様	周辺環境の良いエリア(街並み、公園、自然など)	生活環境の良いエリア(商業・公共・医療施設など)	売主の信用度	住戸の部屋の数	耐久性・構造	地縁のあるエリア(昔住んでいた、よく知っているなど)	管理会社、管理内容、アフターサービス	施行会社の信用度	教育環境の良いエリア(学校、学区、通学の利便さなど)	イメージの良いエリア	複数回答率(%)
2002年(N=3954)	84.4	70.8	68.7	62.6	58.0	55.6	51.1	48.3	43.9	38.9	38.9	33.7	29.9	28.6	26.6	23.4	19.9	783.3
2001年(N=8592)	85.4	69.9	67.4	61.2	58.4	55.3	51.9	46.2	41.5	41.7	39.8	33.7	33.6	29.0	28.1	24.0	19.1	786.3
2000年(N=10559)	82.3	67.5	65.5	58.2	56.0	52.5	47.6	41.6	37.6	40.3	38.3	29.5	33.0	27.3	27.4	20.9	17.6	743.1

大規模マンション計画(2003年発売見込み)

(単位:戸)

No.	仮称	事業主	計画戸数	02年発売	03年1月	2月	3月	4月	所在地
＜東京都区部＞			30,127	1,252	31	746	2,006	829	
1	TOKYO TIMES TOWER	鹿島建設、レールシティ東開発	319						千代田区外神田4、40階
2	勝どき	ミサワシティ 和田計器	2,548						中央区勝どき6、60階×2
3	ザ・クレストタワー	ゴールドクレスト	381			156	55		中央区佃2、32階
4	クレストフォルム月島サウススクエア	ゴールドクレスト	113				50		中央区佃2
5	オーベルジュ日本橋	プロバスト	104				30		中央区新川
6	ファミリー東京グランリッツ	丸紅	141			60		80	中央区日本橋3
7	グランイースト明石町	丸紅	150					83	中央区明石町529
8	ザ・ハウス南麻布	野村不動産、ニチメン	119						港区南麻布5
9	白金高輪	三井物産、住友商事、長谷工コーポレーション	515						港区高輪1、47階
10	白金	長谷工コーポレーション 他	584						港区白金1、42階、分譲337戸賃貸247戸
11	白金II	長谷工コーポレーション	218						港区白金1-25、20階
12	シティタワー高輪	住友不動産	365	131		27	16		港区高輪1、35階
13	スカイクレストビュー東京	ゴールドクレスト	128						港区港南5
14	ベイクレストタワー	ゴールドクレスト	585						港区港南3、40階
15	品川	三井不動産、ソニー生命	397						港区港南3、32階
16	TOKYO SEA SOUTH プランファール	鹿島建設	372				237	19	港区港南4、36階
17	COSMOSPOLIS 品川	リクルートコスモス	590					160	港区港南3、40階
18	港南	住友不動産、西武鉄道、日本新協	2,000						港区港南4 43階×3
19	港南	藤和不動産、ニチモ	200						港区港南2
20	芝浦	住友不動産	110						港区芝浦1
21	カテリーナツインタワー	日本ハウズイング	877						港区芝4、36階
22	パークハウス芝タワー	三菱地所、オリックス・リアルエステート	178			94	18		港区芝3、32階
23	新宿アインスタワー	藤和不動産、エフ・ティー都市開発	144			70	12	17	新宿区新宿7、29階
24	デュオ・スカーラ新宿御苑	ダイナシティ	108						新宿区新宿2
25	西新宿	住友不動産	316						新宿区西新宿7、31階
26	西新宿4丁目	住友不動産	262						新宿区西新宿4、37階
27	シティタワー四谷	住友不動産	163	70		34	12		新宿区舟町1、25階
28	フォルム四谷外苑東	リクルートコスモス	146						新宿区左門町14
29	神楽坂	東京建物	140						新宿区白銀町19
30	神楽坂トワイシア	野村不動産、三菱地所	312				240		新宿区白銀町33、(237戸+75戸)
31	ファミリーグラン代々木西原テラスターハウス	丸紅	164				85	25	渋谷区西原2
32	代々木	住友不動産	117						渋谷区代々木1
33	D'クラウディアイヴァン初台	大和ハウス工業	104				33		渋谷区初台1
34	玉川3丁目	野村不動産	190						世田谷区玉川3
35	成城	住友不動産	179						世田谷区成城3
36	グランシティ上用賀ラ・アヴェニュー	日本綜合地所	100				40		世田谷区上用賀4
37	D'クラウディア世田谷芦花公園	大和ハウス工業	208						世田谷区粕谷2
38	芦花公園	オリックスリアルエステート	189						世田谷区粕谷1
39	グランドメゾン三軒茶屋の社	積水ハウス	245					120	世田谷区三軒茶屋2、20階
40	深沢ハウス	日商岩井不動産、長谷工コーポレーション 他	772				105		世田谷区深沢2
41	イトーピア桜新町イーストハウス	伊藤忠都市開発	109				60	11	世田谷区世田谷1
42	パークホームズ高井戸グランファステール	三井不動産	160		31	40	21	5	杉並区高井戸西2
43	西荻窪	三井不動産、三菱地所、東京建物	448						杉並区桃井3
44	豊洲	東京建物、三井物産、平和不動産	981						江東区豊洲4-1、20階
45	豊洲	長谷工コーポレーション	400						江東区豊洲4-5、20階
46	新大橋	モリモト	165						江東区新大橋1、24階
47	オリゾン マーレ	プロバスト	396						江東区有明1、27階
48	東京アインスリバーサイドタワー	藤和不動産	218				74	54	江東区森下、24階
49	清澄白河	三菱地所	473						江東区白河2 20階×2

大規模マンション計画(2003年発売見込み)

(単位:戸)

No.	仮称	事業主	計画戸数	02年発売	03年1月	2月	3月	4月	所在地
50	東陽町	興和不動産	400						江東区新砂3、20階
51	門前仲町	野村不動産	125						江東区門前仲町1
52	ブルージュ東大島	日本勤労者住宅協会	133						江東区大島9
53	ライオンズタワー大島	大京	287						江東区大島8、30階
54	東京ソシオグランデ	東レ建設、アゼル、東武不動産	255	100		40	20		江東区亀戸6
55	亀戸	有楽土地、相模鉄道	500						江東区亀戸9、20階
56	シティタワー大崎ステーションフロント	住友不動産	271	251		10	4		品川区大崎5、29階
57	ドレッセ目黒インプレスタワー	東京急行電鉄	129				113		品川区西五反田、23階
58	五反田	プロバスト	120						品川区西五反田6、20階
59	サンウッド天王洲フラット	サンウッド	129						品川区東品川2、23階
60	ラグナタワー	東京建物、伊藤忠都市開発、有楽土地	501				218	11	品川区東品川3、31階
61	クオリア目黒大橋	東急不動産	106				66		目黒区大橋1
62	大森	住友商事、東急不動産	560						大田区大森北2、アサヒビル
63	東京サーハウス	総合地所	758	460			70	16	大田区下丸子2
64	THE RIVER PLACE	三菱商事、三菱地所、東急不動産	960	240		58	100		大田区下丸子4、28階
65	ルネッサンスタワー上野池之端	東京建物、東急不動産、サンウッド	308						台東区池之端3、38階
66	クレストフォルム上野の杜	ゴールドクレスト	124			30	15	30	台東区下谷1
67	クリオ浅草 参番館	明和地所	119					110	台東区寿1
68	千石	住友不動産	214						文京区千石
69	レジデンスシア春日	プロバスト	105						文京区春日2
70	千駄木	ダイナシティ、ペラテック販売	103						文京区根津2
71	パークホームズ小石川	三井不動産	113				43		文京区小石川2
72	センシア山手大塚	東武不動産	117					69	豊島区北大塚
73	クリオタワー大塚台	明和地所	135						豊島区東池袋5
74	板橋	リクルートコスモス	349						板橋区板橋
75	成増	住友不動産	187						板橋区成増2
76	錦糸町	三井物産、東京建物、昭栄	680						墨田区太平4、43階
77	ルネ・フロンティアマークス	総合地所	152			87	20		墨田区文花3
78	コスモグランプレイス	リクルートコスモス	170						墨田区文花3
79	クレストフォルム音越グランデツア	ゴールドクレスト	130			40			葛飾区青戸7
80	柴又	扶桑レクセル	120						葛飾区柴又2
81	レクセルマンション四つ木第3	扶桑レクセル	102						葛飾区四つ木3
82	金町	日商岩井不、セントラル総合開発、日本中央地所	706						葛飾区南水元3、三菱製紙社宅
83	東京メガシティ	住友不動産、ニチモ、丸増他	863				185		北区赤羽北3、20階
84	ジェイパーク田端	ジョイント・コーポレーション	127						北区田端新町1
85	西新井	東武鉄道 他	600						足立区梅田8
86	中央本町	扶桑レクセル	147						足立区中央本町4
87	グランフラッツ千住旭町	ワールドスクエア	103				64	19	足立区千住旭町34
88	日暮里アインスタワー	藤和不動産	161						荒川区東日暮里5、28階
89	南千住	名鉄不動産	620						荒川区南千住8、20階
90	小岩	三井不動産	135						江戸川区西小岩1、20階
＜東京都下＞			9,765	1,399	7	331	697	198	
91	ディアプレイス三鷹	藤和不動産	100				45		三鷹市下連雀7
92	パークハウス三鷹運雀通り	三菱地所	147						三鷹市井口1
93	八王子	扶桑レクセル	113						八王子市市安町1
94	ル・クール八王子みなみ野	東急不動産、都市開発システム、東急リパブル	204			80	20		八王子市みなみ野1
95	西八王子	ゼファー	550						八王子市並木町
96	ローレルスクエア南大沢	近鉄不動産	406	174	7		10		八王子市別所1、24階
97	リンクソシエ南大沢	日商岩井	185				47	20	八王子市錦水2
98	フェアヒルズ南大沢	トータルハウジング他	414	285		50	38		八王子市松木
99	アルテ ヴィータ	ジョイント・コーポレーション	368	127					多摩市鶴牧1

大規模マンション計画(2003年発売見込み)

(単位:戸)

No.	仮称	事業主	計画戸数	02年発売	03年1月	2月	3月	4月	所在地
100	レガリア	世界貿易C、新日本建物 他	550	177		70	15		立川市富士見町7
101	立川	相模鉄道	147						立川市曙町3、 JR操車場
102	リーデンススクエア高幡不動	藤和不動産	178						日野市高幡
103	ニューロシティ	ニチモ、名鉄不動産 他	707	409		81	40		日野市日野
104	アバガーデンパレス多摩境	アバ	220					130	町田市小山町2707
105	玉川学園	丸増 他	590						町田市南大谷、 IBMグラウンド
106	コナ・ヴィレッジ町田	ハイエリア	124						町田市原町田2
107	調布	トーワ総合システム	164						調布市上石原3
108	スイートハウスソフィア調布ヶ丘	日商岩井、日商岩井不動産	156						調布市調布ヶ丘3
109	ジオステージ	正友地所	145				65		調布市多摩川3
110	フォルスコート調布	洋仲不動産	98				98		調布市多摩川3
111	Brillia調布国領	東京建物	291						調布市国領町8、 ミツミ電機跡
112	調布国領	ハイエリア	124						調布市国領町8、 JUKI
113	グランタワー府中ラ・アヴェニュー	日本総合地所	236				85	10	府中市宮町1、 28階
114	ミオカステーク府中宮町	山田建設	164						府中市宮町1
115	ライオンズステージ府中シティタワー	大京	273	67		50	25		府中市宮西町1、 30階
116	エフユニバース府中の社	有楽土地、ニチモ、新日鉄	587	160			106	20	府中市東芝町2
117	トウキョウ デライト	野村不動産、三井不動産	450						武蔵野市境5
118	コスモ・ザ・パークス清瀬の森	リクルートコスモス、リテックコンサルタンツ	482						清瀬市竹丘1
119	東京プライムウエスト	東京建物	191				103	18	小平市花小金井南町1
120	久米川	藤和不動産	313						東村山市久米川町
121	国分寺東恋ヶ窪	新日鉄都市開発 他	393						国分寺市東恋ヶ窪
122	西武柳沢	日本鋼管	135						西東京市柳沢5
123	ひばりが丘	リクルートコスモス	560						西東京市谷戸町1
<横浜市>			11,902	785	36	198	1,083	261	
124	ザ・ヨコハマタワーズII	三鑫地所	1300						神奈川区栄町、 60階×2
125	ライオンズマンションセントワフ横濱	大京	499						神奈川区新浦島町1
126	パークホームズ東神奈川ステーションアリーナ	三井不動産	114						神奈川区富家町7
127	リーデンススクエア横浜鶴見	藤和不動産	211						鶴見区岸谷2
128	クレストフォルム横浜リヴェンシス	ゴールドクレスト	327				82	25	鶴見区上末吉2
129	京急シティ横浜矢向	京浜急行電鉄	114					40	鶴見区矢向1
130	ヨコハマアイランドガーデン	ナイス、相模鉄道	740	347		150	116		鶴見区平安町2
131	リステージ三ツ池公園	リスト	126						鶴見区梶山1
132	ヨコハマタワーリンクスクエア	オリックスリアルエステート、ランド、相模鉄道、阪急不動産	625						西区西平沼町10、 25階
133	グローリオタワー横浜元町	セコムホームライフ	265						中区山下町67、 22階
134	横浜ユーロタワー	日本総合地所	98				50		中区山下町76、 27階
135	コスモ横浜本牧シーサイドテラス	リクルートコスモス	139				64	20	中区本牧大里町
136	ディアパークス A・B	野村不動産、藤和不動産	436						港北区綱島西5
137	グリーンサラウンドシティ	日商岩井不、新日鉄、ナイス、興和不、	945	338	15	12	15	14	港北区綱島上町
138	グレイスガーデン上大岡	マツヤハウジング	134						港南区大久保2
139	クレッセント上大岡ヴェージュテラス	モリモト	162						港南区大久保3
140	ヨコハマ・シーナリータワー	横浜市住宅供給公社	308				289		磯子区杉田1、 30階
141	クリオニ俣川ラ・メゾン	明和地所	143						旭区中沢79
142	グリーンビレッジ鶴ヶ峰	三平地所	130						旭区鶴ヶ峰6-1
143	ヒルハイツたまブラーザソルヴィル	ニチメン	155		21		20		青葉区新石川4
144	ルネたまブラーザ	総合地所	191				94		青葉区美しが丘西3
145	ファミリーあざみ野スカレットヒルズ	丸紅	198					50	青葉区荏田町
146	あざみ野	東京急行電鉄	119						青葉区あざみ野南2
147	あざみ野	新日鉄都市開発	155						青葉区すすき野1
148	グランソルシオン藤が丘	野村不動産	119						青葉区藤が丘2

大規模マンション計画(2003年発売見込み)

(単位:戸)

No.	仮称	事業主	計画戸数	02年発売	03年1月	2月	3月	4月	所在地
149	東戸塚	三井不動産	349						戸塚区品濃町5 3 7、3 2階
150	マークスプリングスクラウン フォート	オリックスリアルエステート	297						瀬谷区五貫目町1 0
151	ガーデンアソシエ(ビッグオレ ンジ)	東京建物、有楽土地、伊藤忠 商事、新日鉄都市開発	1502				353	112	栄区立間3
152	シテイタワー横浜サウスビー コンヒル能見台	住友不動産	196	100		36			金沢区能見台京、2 1階
153	横浜レイディアント	日本綜合地所	1805						金沢区大川2
<川崎市>			2,255	0	0	69	116	6	
154	アルス武蔵小杉	東急不動産	160						中原区今井上町7
155	コスモガーデン二子多摩川	リクルートコスモス、明豊エ ンタープライズ	359						高津区北見方2-1 5-1 他
156	満の口	大京、住友不動産、明豊エ ンタープライズ	671						高津区久本3
157	メロディーハイム高津ラフレ	近藤産業	120			69		6	高津区久地3
158	デュオテラス満の口	アゼル	204						高津区久本3
159	クレセント川崎センティア	モリモト	116				116		川崎区日進町
160	グランゲート川崎	洋伸不動産	131						川崎区中瀬2
161	宮前平	モリモト	130						宮前区潮見台2 4 7 3
162	鷺沼ヴァンガートンヒルズ	東急不動産、三友商事、新日 鉄都市開発	524						宮前区鷺沼4
<神奈川県その他>			1,839	521	0	97	44	20	
163	リーデンススクエア鎌倉台	藤和不動産	101			52			鎌倉市台3
164	レックスガーデン鎌倉岡本	正友地所	122						鎌倉市岡本
165	ライオンズステージ鶴沼グラン ヴァローレ	大京	126	88		20	18		藤沢市鶴沼磯が谷2
166	片瀬海岸	日本綜合地所	137						藤沢市片瀬海岸3
167	ライオンズテラス本鶴沼ガー デンコート	大京	165					20	藤沢市辻堂平台台2
168	矢部駅前	藤和不動産	318						相模原市矢部
169	逗子	氷川商事	125						逗子市桜山9
170	ルネ エアヒルズ	総合地所	593	433		25	26		海老名市長後
171	サンマンションアトレさがみ野	三交不動産	152						厚木市東原4
<埼玉県>			5,372	715	0	152	501	0	
172	セントラルスイート大宮桜木 町	リクルートコスモス、大栄不 動産	272						さいたま市大宮区桜木町4
173	グランコート宮原駅前	大倉建設	113				113		さいたま市宮原町2
174	武蔵浦和	住友不動産、大京	325						さいたま市別所2、3 1階
175	ソフィアさいたま新都心	日商岩井 他	402	120		50	35		さいたま市中央区本町西5
176	大宮	大栄不動産	170						さいたま市中央区上落合1
177	大宮	西武不動産販売	140						さいたま市中央区上落合9
178	アリーナガーデン	有楽土地、近鉄不動産、鹿島 建設	384						さいたま市瀬和区上木崎1
179	カメラアタワー川口	埼玉県住宅供給公社	301						川口市本町4、3 0階
180	シャリエ川口本町	東レ建設、室町クリエイト	205						川口市本町2
181	ライオンズマンション川口オ リティアフォート	大京	119						川口市西青木2
182	ローレルコート川口	近鉄不動産	130						川口市飯塚2
183	マーキスシティ	名鉄不動産、ニチモ、洋伸不 動産	256				85		川口市元郷1
184	川口	住友不動産	128						川口市末広1
185	小手指	西武不動産販売	107						所沢市小手指町2
186	コスモシティ鳩ヶ谷駅前	リクルートコスモス、大栄不 動産	181						鳩ヶ谷市辻
187	和光ガーデンフォート	東武鉄道	102			83	19		和光市白子1
188	ジェネシティ	野村不動産、住友商事、三菱 地所	582	278			154		朝霞市朝日ヶ丘
189	朝霞	扶桑レクセル	150						朝霞市栄町2
190	志木駅前1、2(ザ・ステイツ)	リブラン	173						志木市本町5、1 0 6+6 7
191	ふじみ野	東武鉄道	261						富士見市勝沼南武蔵野、3 1 階
192	ダイヤパレス春日部駅前	ダイヤ建設	111						春日部市柏壁東1
193	リーデンススクエア草加松原 A/B	藤和不動産	107						草加市松原1、(5 3戸+5 4 戸)
194	ユアコート川越カレナ	西武不動産販売	146				75		川越市畷田町
195	ビオールド戸田公園	日商岩井、ニチモ、トータル ハウジング	366	317		19	20		戸田市戸田

大規模マンション計画(2003年発売見込み)

(単位:戸)

No.	仮称	事業者	計画戸数	02年発売	03年1月	2月	3月	4月	所在地
<千葉県>			5,259	818	0	171	307	417	
196	コスモガーデンズ七彩の街	リクルートコスモス	141						入間郡大井町鶴ヶ岡4
197	ダイアパレス幕張本郷ウィング ムヒル	ダイア建設	341						千葉市花見川区幕張本郷
198	ウィズ稲毛	フージャースコーポレーショ ン	151						千葉市稲毛区園生町
199	ダイアパレス西千葉グレートハ イランド	ダイア建設	106						千葉市稲毛区作草部町
200	パークシティ稲毛の杜	三井不動産	357						千葉市稲毛区小沖台5
201	コージースクエア千葉	興人	122				62		千葉市中央区神明町
202	千葉	アーネストワン	130						千葉市中央区同屋町108
203	幕張ベイタウン パティオスグ ランエクシア	野村不動産、川崎製鉄、松下 興産、住友商事	188				120		千葉市美浜区打瀬1
204	幕張ベイタウン ファーストウ イング	丸紅、東京建物、大成建設、 大和ハウス工業	410						千葉市美浜区打瀬1-6
205	幕張ベイタウン シティズ フォート	三菱地所、住友不動産、東急 不動産、新日鉄都市開発	383						千葉市美浜区打瀬1-6
206	ライオンズガーデン稲毛海岸	大京	147						千葉市美浜区高洲1
207	オアセス市川	トータルハウジング、ニチ モ、室町クリエイト	251	161		48		15	市川市鬼高3
208	パークシティ東京ベイ 新浦安	三井不動産、伊藤忠都市開発	701					402	浦安市日の出、228+228 柏市木崎台
209	デュオガーデン柏見晴らしの丘	フージャースコーポレーショ ン	128						我孫子市我孫子
210	シティア	興和不動産、ニチモ他	851	537		90	62		佐倉市井野
211	ダイアパレス勝田台	ダイア建設	129						佐倉市表町3
212	アバガーデンパレス佐倉駅前	アバ	160						成田市公津の杜4
213	サンクランデエルズモア(公津 の杜)	京成電鉄	288	120		33	63		船橋市本町4
214	ルネン ライラタワー船橋シー	総合地所	137						船橋市本町4
215	船橋	野村不動産 他	279						船橋市本町5、31階
総 計			66,519	5,490	74	1,764	4,754	1,731	