

# マンション市場の現状と今後の動向

## 2006年問題と需給の変化

(株)不動産経済研究所 社長 角田勝司

### 1. 12年間(94~05年)で246万9,782戸(全国着工)

- ① 新マンション時代の特異性：旧マンション時代
- ② 首都圏(128万戸、51.9%)・東京都(66万戸、51.1%)への集中
- ③ 都心回帰と価格の続落(デフレ現象)、不況知らずの市況続く

### 2. 低金利効果と政策フォロー効果(実需の増加と顕在化)

- ① 住宅ローン金利=6.0%(94年)→3.65%(05年)
- ② 公庫金利=4.3%(94年)→3.26%(05年)
- ③ 住宅減税(縮小)、生前贈与

### 3. 分譲価格の動き(値下がり長期化)

- ① 4,409万円(94年)→4,107万円(05年)
- ② m<sup>2</sup>単価68.2万円(94年)→54.5万円(05年)
- ③ 都区部5,200万円、85.8万円(94年)→4,920万円、68.5万円(05年)

### 4. 商品企画の変化

- ① 基本性能→デザイン(オーダーメイド)
- ② 専有面積(94年94.62m<sup>2</sup>、都区部60.58m<sup>2</sup>→05年75.39m<sup>2</sup>、都区部71.85m<sup>2</sup>)
- ③ IT装備、防犯、健康(情報化・安全安心・高サービス化)

### 5. 需要構造の変遷

- ① 団塊Jr主体、団塊Jrネクストの出勤
- ② 低年収層の逡増、ファスト・フード型購入(低価格・衝動買い)
- ③ SP(注目、興味、欲望、調査、共感)
- ④ シングル、ディンクス、団塊・シルバー(勝ち抜け組)

## 6. 大規模開発（400戸以上、13万戸）、超高層物件（12万戸計画）の激増

- ① 平成デフレ不況（金融、商社、建設、重厚長大業種、公的セクター）
- ② 規制緩和（容積不参入、建築確認・検査の民間開放、都市再生＝開発期間短縮）
- ③ 新型複合開発事業（医療・老健・公的施設、商業、オフィス、レジュー）

## 7. マンション「2006年問題」の現状

- ① 用地取得競争の激化
- ② 低価格指向＝遠郊外化（埼玉、千葉への立地拡散、バス便）
- ③ 不動産投資ファンドの跋扈（賃貸マンションの大幅増加）
- ④ 新興企業の強気な成長・供給計画
- ⑤ 価格上昇要因（地価・建築費・耐震偽装）、金利上昇

## 8. 耐震偽装問題（姉齒自爆地震）について

- ① 建築士界への衝撃（羈束性、性善説）
- ② 別件逮捕の波紋（粉飾決算、名義貸し、宅建業法、不作為による詐欺）
- ③ 確認・検査制度の見直し（コストアップ、事業テンポの遅れ）
- ④ 瑕疵担保責任の重大さ（ぬかった品質管理）
- ⑤ 販売への影響（イーホームズ、札幌、福岡、熊本）
- ⑥ 品質担保（性能表示制度 2月 は 3倍強、構造再検査）
- ⑦ 既存不適格建物

## 9. 反マンション煽動（環境、景観、定年団塊フリーター）

- ① 辛うじて守られた罪刑法定主義（国立最高裁判例）
- ② 絶対高さ制限の広がり（新宿区、渋谷区、豊島区、横浜市等）
- ③ 超高層マンションへの奇妙な反発
- ④ 地域再生事例の過剰なフレームアップ（田舎暮らし）

## 10. シティ イン シティ の課題

- \* 純都心居住とは（集積・競合が活力を呼ぶ）
- \* マンション居住は和洋折衷から抜け出せるか
- \* マンション供給増に問題無し、供給過剰が最大の危機
- \* マンション 2007年問題（成熟市場下の選別格差）
- \* 最後の住宅ブーム（団塊 Jr、金利高、消費税、耐震性、長寿化）

## 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
2003年	200,221	-3.8	116,455	-0.1	39,127	-5.4	11,814	-23.0	32,825	-5.9
2004年	204,081	1.9	114,287	-1.9	38,579	-1.4	11,311	-4.3	39,904	21.6
2005年	229,352	12.4	124,991	9.4	43,201	12.0	14,209	25.6	46,951	17.7
2005年 1月	21,389	13.7	12,071	-1.5	4,406	25.8	1,354	29.8	3,558	76.2
2月	14,708	-8.6	7,910	-17.3	1,763	-34.1	748	-25.1	4,287	50.2
3月	17,212	14.5	10,972	25.6	1,904	-12.1	1,110	34.2	3,226	-2.6
4月	15,249	-3.5	7,297	-17.2	3,769	33.8	1,100	66.2	3,083	-12.5
5月	18,549	17.1	11,486	37.9	2,963	-18.2	1,276	7.9	2,824	4.2
6月	17,885	10.9	9,190	-0.4	2,944	33.9	2,003	143.7	3,748	-3.3
7月	23,774	25.9	14,378	33.1	4,002	4.4	1,373	22.9	4,021	28.5
8月	19,020	38.9	10,101	35.6	4,645	115.0	1,074	66.5	3,200	-6.9
9月	21,688	6.4	11,433	-1.3	5,076	34.5	611	-29.6	4,568	9.9
10月	23,692	18.4	11,908	12.7	4,145	-17.6	1,580	41.6	6,059	83.9
11月	19,795	19.7	8,777	-2.5	5,129	62.3	970	2.4	4,919	43.5
12月	16,391	-2.7	9,468	19.1	2,455	-32.5	1,010	-6.7	3,458	-17.0
2006年 1月	17,837	-16.6	10,024	-17.0	4,456	1.1	548	-59.5	2,809	-21.1
2月	20,318	38.1	10,264	29.8	3,394	92.5	1,143	52.8	5,517	28.7
3月	16,396	-4.7	10,187	-7.2	2,697	41.6	704	-36.6	2,808	-13.0
2005年1～3月	53,309	6.7	30,953	1.3	8,073	-3.2	3,212	12.0	11,071	35.3
2006年1～3月	54,551	2.3	30,475	-1.5	10,547	30.6	2,395	-25.4	11,134	0.6

累計（カッコ内は地域比率）

1994～2005年	2,469,782 (100.0)	1,282,386 (51.9)	527,934 (21.4)	177,581 (7.2)	481,881 (19.5)
年平均	205,815	106,866	43,995	14,798	40,157

（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
2003年	116,455	-0.1	11,598	10.8	6,715	-41.8	75,132	14.6	23,010	-20.6
2004年	114,287	-1.9	9,846	-15.1	10,343	54.0	65,592	-12.7	28,506	23.9
2005年	124,991	9.4	13,647	38.6	16,203	56.7	63,086	-3.8	32,055	12.5
2005年 1月	12,071	-1.5	825	-38.8	965	-3.9	6,935	0.5	3,346	11.6
2月	7,910	-17.3	1,316	290.5	978	72.8	4,192	-27.6	1,424	-50.5
3月	10,972	25.6	1,165	120.6	1,818	125.6	4,779	-20.1	3,210	126.1
4月	7,297	-17.2	919	-17.1	1,195	8.9	3,453	-18.9	1,730	-26.4
5月	11,486	37.9	824	108.1	1,604	186.4	7,536	46.8	1,522	-32.1
6月	9,190	-0.4	1,046	42.9	980	-3.5	4,502	-25.0	2,662	79.6
7月	14,378	33.1	1,352	97.4	1,118	-30.3	5,565	-22.8	6,343	384.9
8月	10,101	35.6	567	30.3	1,665	109.2	4,784	2.5	3,085	98.5
9月	11,433	-1.3	1,288	-32.2	785	-20.5	7,891	39.6	1,469	-51.8
10月	11,908	12.7	1,550	445.8	1,978	128.7	5,370	25.7	3,010	-41.5
11月	8,777	-2.5	1,480	29.7	2,146	122.6	3,823	-19.2	1,328	-38.7
12月	9,468	19.1	1,315	38.4	971	1,177.6	4,256	-15.0	2,926	52.5
2006年 1月	10,024	-17.0	1,486	80.1	1,174	21.7	5,670	-18.2	1,694	-49.4
2月	10,264	29.8	903	-31.4	2,185	123.4	5,255	25.4	1,921	34.9
3月	10,187	-7.2	1,848	58.6	1,575	-13.4	5,458	14.2	1,306	-59.3
2005年1～3月	30,953	1.3	3,306	49.3	3,761	58.3	15,906	-14.8	7,980	9.4
2006年1～3月	30,475	-1.5	4,237	28.2	4,934	31.2	16,383	3.0	4,921	-38.3

累計（カッコ内は地域比率）

1994～2005年	1,282,386 (100.0)	147,736 (11.5)	151,300 (11.8)	655,674 (51.1)	327,676 (25.6)
年平均	106,866	12,311	12,608	54,640	27,306

（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（月別）

	1992年	1993年		1994年		1995年		1996年		1997年		1998年		1999年	
	戸数	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	2,288	-31.5	3,477	52.0
2月	2,402	3,271	36.2	4,725	44.5	6,471	37.0	7,793	20.4	6,560	-15.8	5,780	-11.9	6,849	18.5
3月	1,971	2,931	48.7	6,306	115.1	9,161	45.3	6,946	-24.2	9,362	34.8	6,122	-34.6	9,657	57.7
4月	1,365	2,842	108.2	5,951	109.4	5,624	-5.5	8,119	44.4	4,792	-41.0	4,116	-14.1	5,557	35.0
5月	1,617	3,125	93.3	5,531	77.0	5,515	-0.3	6,219	12.8	5,427	-12.7	5,975	10.1	8,458	41.6
6月	2,018	4,436	119.8	8,495	91.5	7,830	-7.8	9,150	16.9	7,491	-18.1	5,369	-28.3	8,509	58.5
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	29,650	-19.8	42,507	43.4
7月	2,181	4,053	85.8	10,179	151.1	12,197	19.8	10,055	-17.6	7,147	-28.9	6,590	-7.8	7,704	16.9
8月	860	1,354	57.4	2,140	58.1	2,837	32.6	4,455	57.0	3,601	-19.2	3,553	-1.3	3,919	10.3
9月	2,316	5,385	132.5	9,200	70.8	8,812	-4.2	11,152	26.6	6,282	-43.7	7,282	15.9	7,430	2.0
10月	3,227	5,610	73.8	10,434	86.0	9,332	-10.6	4,261	-54.3	5,277	23.8	6,231	18.1	10,428	67.4
11月	5,350	5,872	9.8	9,564	62.9	9,006	-5.8	5,802	-35.6	6,674	15.0	7,928	18.8	8,360	5.4
12月	1,355	3,422	152.5	4,271	24.8	4,944	15.8	4,385	-11.3	4,589	4.7	5,074	10.6	5,949	17.2
7～12月	15,289	25,696	68.1	45,788	78.2	47,128	2.9	40,110	-14.9	33,570	-16.3	36,658	9.2	43,790	19.5
計	26,248	44,270	68.7	79,897	80.5	84,885	6.2	82,795	-2.5	70,543	-14.8	66,308	-6.0	86,297	30.1

	2000年		2001年		2002年		2003年		2004年		2005年		2006年	
	戸数	前年比(%)												
1月	4,224	21.5	3,695	-12.5	3,422	-7.4	3,327	-2.8	3,707	11.4	3,487	-5.9	3,244	-7.0
2月	9,503	38.8	8,140	-14.3	9,444	16.0	7,232	-23.4	8,258	14.2	7,181	-13.0	5,979	-16.7
3月	9,083	-5.9	10,819	19.1	10,815	-0.04	9,566	-11.5	8,268	-13.6	6,697	-19.0	7,596	13.4
4月	7,990	43.8	5,763	-27.9	5,126	-11.1	4,873	-4.9	5,000	2.6	4,626	-7.5		
5月	7,134	-15.7	6,799	-4.7	7,109	4.6	8,243	16.0	8,260	0.2	7,900	-4.4		
6月	8,882	4.4	8,589	-3.3	8,174	-4.8	6,894	-15.7	7,034	2.0	8,507	20.9		
1～6月	46,816	10.1	43,805	-6.4	44,090	0.7	40,135	-9.0	40,527	1.0	38,398	-5.3		
7月	9,081	17.9	9,225	1.6	7,793	-15.5	6,679	-14.3	7,228	8.2	6,877	-4.9		
8月	4,418	12.7	3,319	-24.9	4,715	42.1	5,493	16.5	4,877	-11.2	5,498	12.7		
9月	7,298	-1.8	8,063	10.5	6,841	-15.2	6,032	-11.8	5,709	-5.4	6,556	14.8		
10月	9,904	-5.0	7,771	-21.5	8,901	14.5	6,739	-24.3	8,140	20.8	8,855	8.8		
11月	8,629	3.2	7,836	-9.2	7,801	-0.4	8,970	15.0	8,124	-9.4	7,927	-2.4		
12月	9,489	59.5	9,237	-2.7	8,375	-9.3	9,135	9.1	10,824	18.5	10,132	-6.4		
7～12月	48,819	11.5	45,451	-6.9	44,426	-2.3	43,048	-3.1	44,902	4.3	45,845	2.1		
計	95,635	10.8	89,256	-6.7	88,516	-0.8	83,183	-6.0	85,429	2.7	84,243	-1.4	16,819	-3.1

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

	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年
東京都区部	25,902	22,877	22,035	31,321	35,318	31,843	31,574
都下	8,803	7,862	6,968	9,034	10,274	9,638	10,913
埼玉県	12,899	9,433	8,457	10,434	11,149	8,913	10,339
千葉県	11,980	9,416	10,996	10,946	12,393	13,080	11,333
神奈川県	23,211	20,955	17,852	24,562	26,501	25,782	24,357
計	82,795	70,543	66,308	86,297	95,635	89,256	88,516
前年比(%)	-2.5	-14.8	-6.0	30.1	10.8	-6.7	-0.8

	2003年	2004年	2005年	2006年1～3月 & 前年比(%)
東京都区部	36,340	39,147	31,025	5,900      -0.1
都下	10,548	8,321	8,962	1,372      -43.5
埼玉県	8,820	7,827	10,341	2,283      -9.3
千葉県	6,595	8,153	10,116	2,468      35.2
神奈川県	20,880	21,981	23,799	4,796      2.3
計	83,183	85,429	84,243	16,819    -3.1
前年比(%)	-6.0	2.7	385.1	-3.1

## 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	
	価格	m <sup>2</sup> 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
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
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
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
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
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

	1996年		1997年		1998年		1999年		2000年		2001年	
	価格	m <sup>2</sup> 単価										
東京都区部	4,888	74.5	5,133	77.6	4,815	72.3	4,723	69.8	4,632	66.0	4,723	65.4
都下	4,384	61.8	4,288	60.4	4,180	57.7	4,125	56.5	3,966	51.1	3,835	48.1
埼玉県	3,642	51.4	3,731	51.9	3,417	47.8	3,411	46.9	3,310	43.7	3,268	42.2
千葉県	3,562	47.7	3,630	49.2	3,656	48.4	3,652	47.0	3,444	42.5	3,499	41.5
神奈川県	4,137	59.3	4,200	58.2	4,035	55.4	3,921	53.2	3,846	50.3	3,767	48.4
首都圏平均	4,238	61.0	4,374	62.2	4,168	58.7	4,138	57.6	4,034	54.0	4,026	52.3

	2002年		2003年		2004年		2005年		2006年1～3月	
	価格	m <sup>2</sup> 単価	価格	m <sup>2</sup> 単価						
東京都区部	4,666	63.8	4,599	67.5	4,663	67.0	4,920	68.5	4,848	68.4
都下	3,878	47.0	3,786	47.1	3,820	48.7	3,834	49.5	3,754	49.4
埼玉県	3,389	42.8	3,271	42.5	3,277	42.6	3,174	42.0	3,088	41.4
千葉県	3,307	39.3	3,511	40.4	3,465	40.9	3,229	40.1	3,068	37.6
神奈川県	3,782	47.8	3,802	48.5	3,748	48.2	3,927	51.0	3,988	53.0
首都圏平均	4,003	51.3	4,069	54.5	4,104	55.0	4,107	54.5	4,013	53.8

首都圏マンションの売れ行き動向 (初月契約率：%)

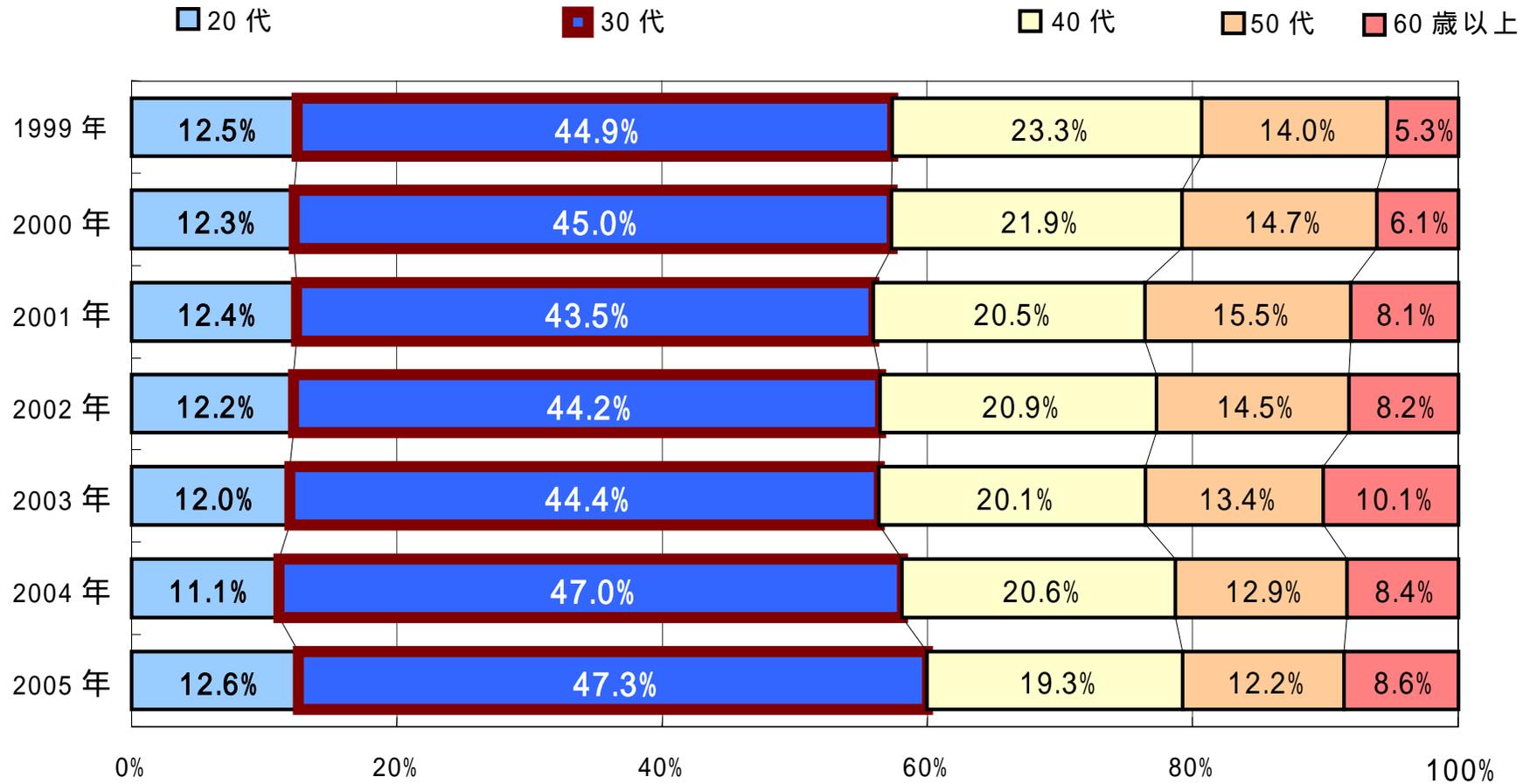
	1992年	1993年	1994年	1995年	1996年	1997年	1998年	1999年
1月	66.2	77.1	87.9	69.5	83.8	70.7	62.0	75.1
2月	58.7 上	72.7	87.8	76.9	87.3	82.9	71.1	81.6
3月	74.2 向	79.6 ブ	92.2	78.2	86.0	81.3	71.0	79.2
4月	70.3 き	86.4	89.9	67.5	85.2	73.0	69.3	76.9
5月	66.7 兆	86.5 ム	85.0	68.6	82.1	73.2	71.4	80.6
6月	72.5 ↓ 候	90.6 ↓ へ	90.2	79.5	87.7	76.2	73.2	83.1
1～6月	67.7	83.0	89.1	74.5	85.7	77.3	70.6	80.0
7月	75.3	87.9	84.7	81.5 史	83.5	72.9	74.9	80.8
8月	60.1	83.5	81.1 ブ	77.5 上	79.1	71.7	65.7	73.7
9月	68.8	83.3	84.7	80.2 最	80.1	71.5	68.0	77.5
10月	74.8	82.5	85.2 ム	80.6 低	79.7	73.4	75.8	81.3
11月	84.6	84.0	79.3 終	82.4 金	78.7	73.5	69.6	73.6
12月	72.8	79.3	75.3 ↓ リ	87.3 ↓ 利	77.3	73.2	75.4	78.3
7～12月	76.4	83.5	82.7	81.6	80.5	72.7	71.7	86.5
年間	72.8	83.3	85.4	78.5	83.1	75.1	71.2	79.0

	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年
1月	68.1	64.2	66.7	70.4	69.8	68.2	77.8
2月	83.5	83.2	77.4	79.0	80.5	80.6	81.1
3月	81.6	82.3	80.0	78.8	83.6	82.2	83.6
4月	77.1	73.9	72.5	74.9	79.6	79.4	
5月	76.1	80.1	76.1	77.2	78.0	82.3	
6月	83.2	80.5	78.6	84.2	79.1	86.5	
1～6月	79.4	79.2	76.7	78.3	79.3	81.3	
7月	79.6	79.5	75.0	80.7	82.8	83.2	
8月	81.7	77.7	78.5	81.6	80.3	89.1	
9月	75.4	71.6	71.6	74.2	77.0	81.1	
10月	80.5	77.4	76.1	76.3	74.7	83.8	
11月	76.3	71.8	73.9	76.9	80.4	83.8	
12月	84.2	83.8	71.6	78.1	77.8	82.3	
7～12月	79.7	77.1	74.2	77.9	78.7	83.6	
年間	79.6	78.1	75.4	78.1	79.0	82.6	81.6

◎首都圏のマンション市場動向総括表('73～2006年3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	30,077	15,175	50.5	8,623	28.7	19,230	39,068	19,838	1,657	41.5
'75	23,744	16,680	70.2	10,256	43.2	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
'97	70,543	62,084	88.0	53,011	75.1	9,887	78,873	68,986	4,374	3.2
'98	66,308	57,054	86.0	47,220	71.2	11,107	76,195	65,088	4,168	▼ 4.7
'99	86,297	78,757	91.3	68,167	79.0	8,712	97,404	88,692	4,138	▼ 0.7
'00	95,635	87,740	91.7	76,093	79.6	8,903	104,347	95,444	4,034	▼ 2.5
'01	89,256	80,571	90.3	69,737	78.1	9,571	98,159	88,588	4,026	▼ 0.2
'02	88,516	77,930	88.0	66,779	75.4	11,611	98,087	86,476	4,003	▼ 0.6
'03	83,183	74,936	90.1	64,947	78.1	9,728	94,794	85,066	4,069	1.6
'04	85,429	78,071	91.4	67,459	79.0	7,900	95,157	87,257	4,104	0.9
'05	84,243	78,793	93.5	69,545	82.6	5,992	92,143	86,151	4,107	0.1
平均 '73-'05	56,074	48,529	86.5	41,212	73.5	9,909	65,928	56,018	-	-
'05.1-3	17,365	14,926	86.0	13,670	78.7	5,534	25,265	19,731	3,955	-
'06.1-3	16,819	14,509	86.3	13,727	81.6	5,571	22,811	17,240	4,013	1.5
前年同期比	▼ 546	▼ 417	0.3	57	2.9	37	▼ 2,454	▼ 2,491	58	-
増減率	▼ 3.1%	▼ 2.8%	0.3	0.4%	2.9	0.7%	▼ 9.7%	▼ 12.6%	1.5%	-

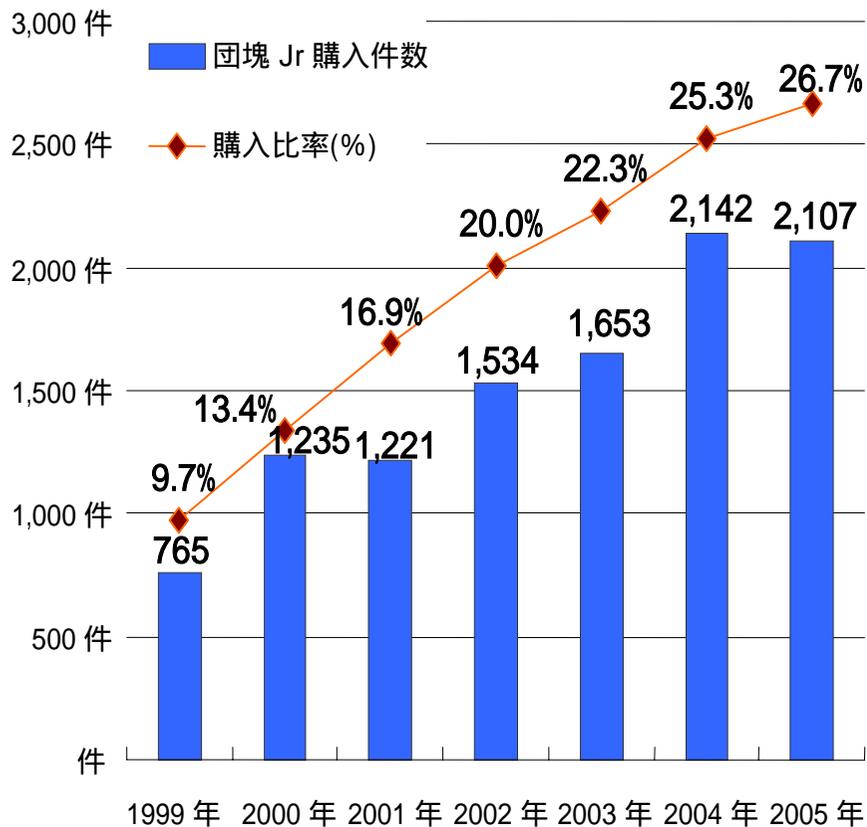
# 年代別での購入者比率の推移



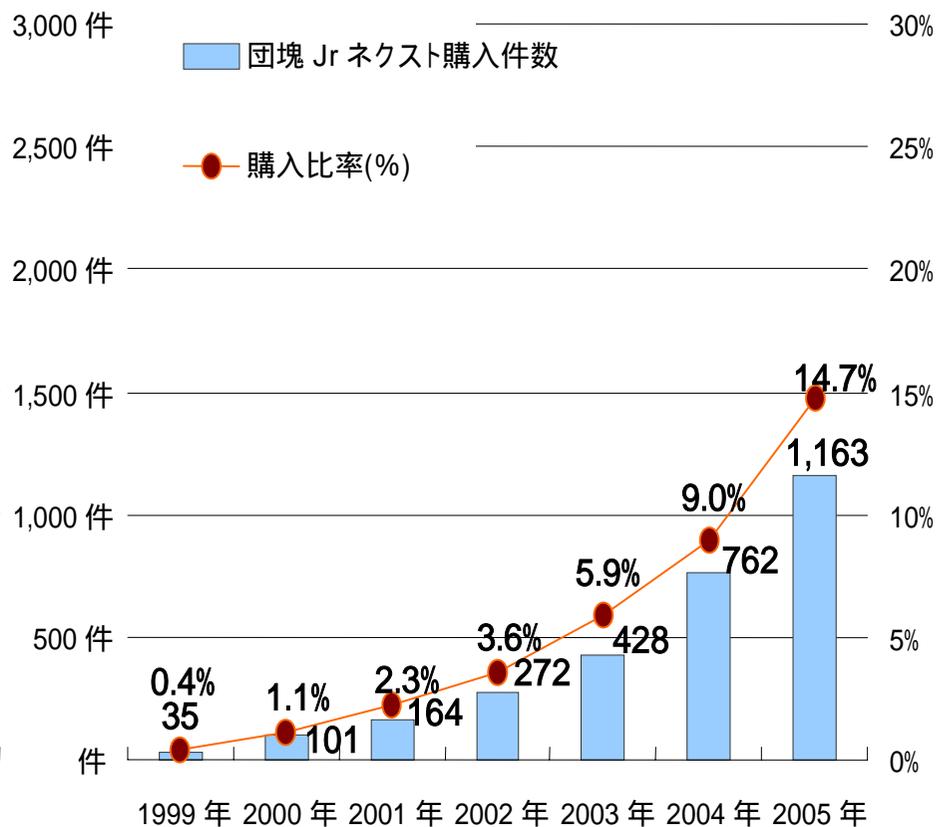
(長谷工アーベスト調べ)

# 団塊Jrと団塊Jrネクストの購入状況

**団塊 Jr**  
(1970 ~ 1974 年生まれ)

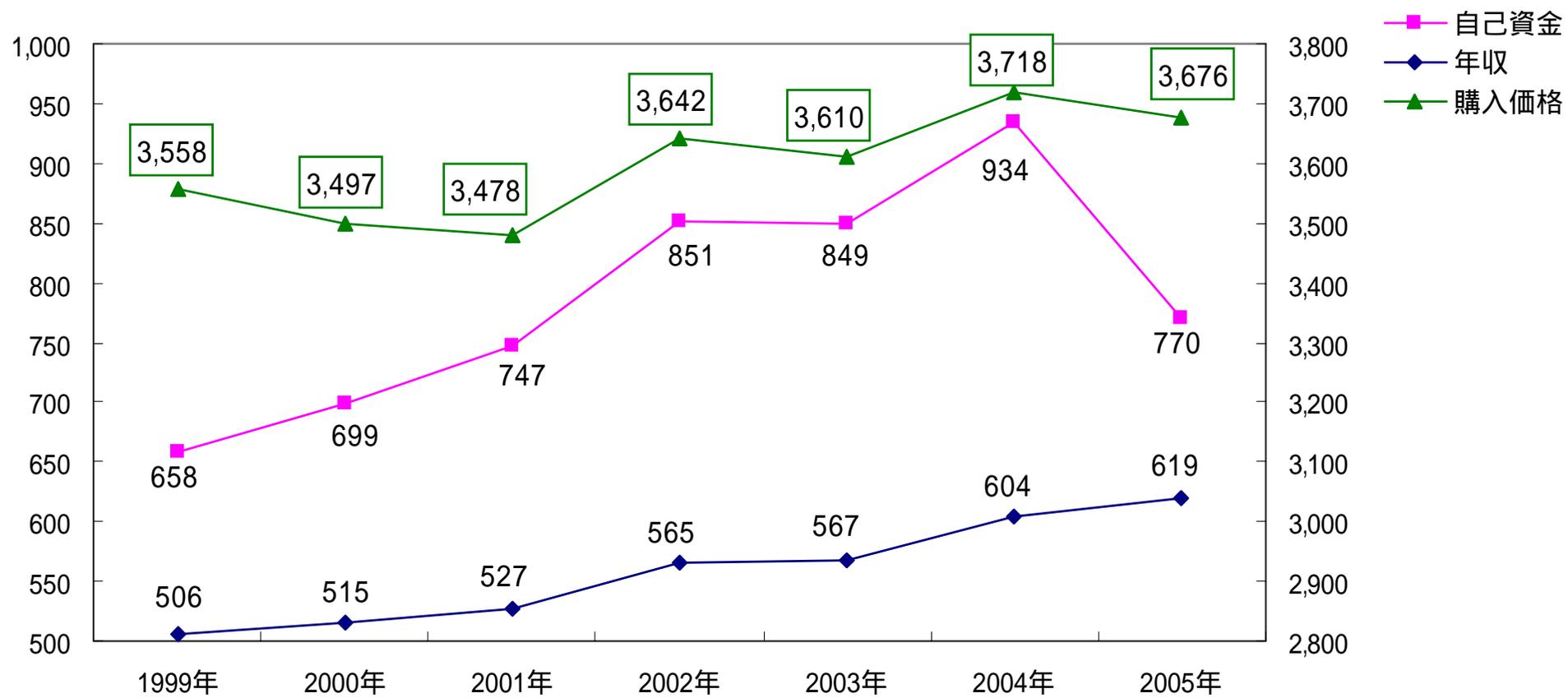


**団塊 Jr ネクスト**  
(1975 ~ 1979 年生まれ)



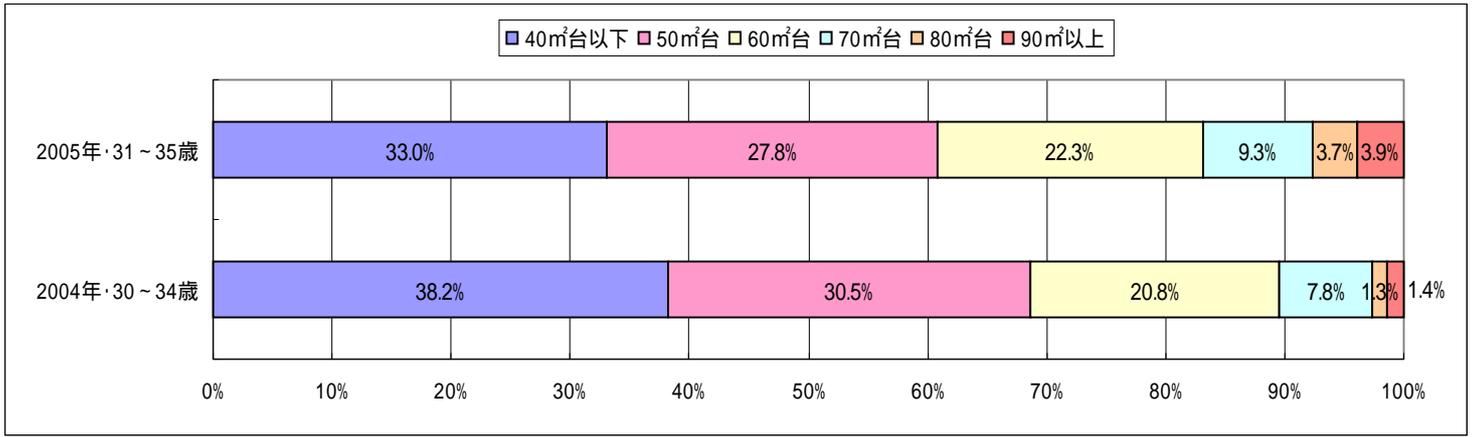
(長谷工アーベスト調べ)

# 団塊 Jr の年収・自己資金と購入価格の変化

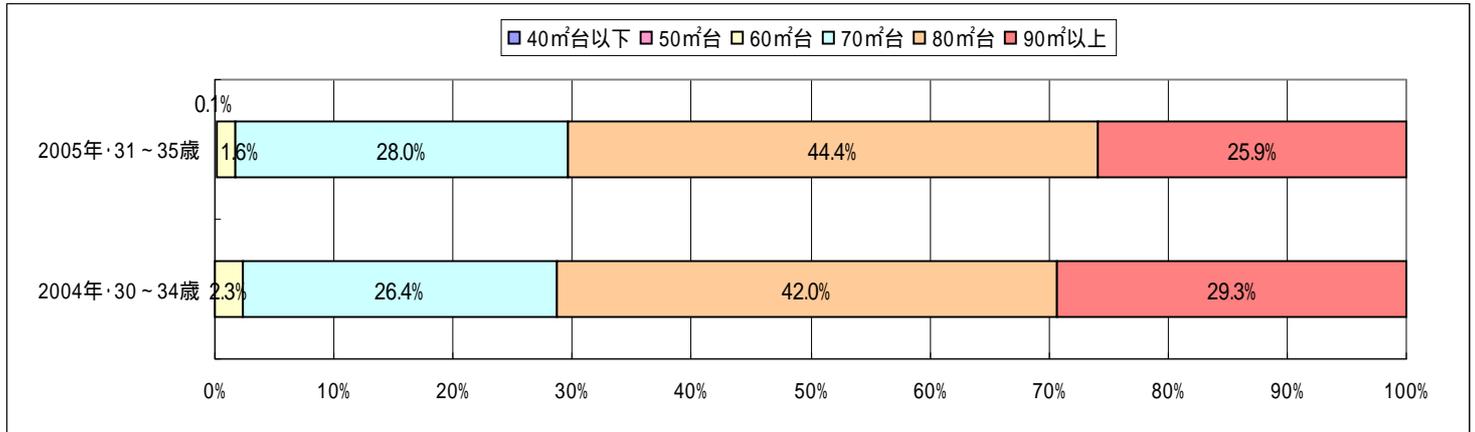


(長谷工アーベスト調べ)

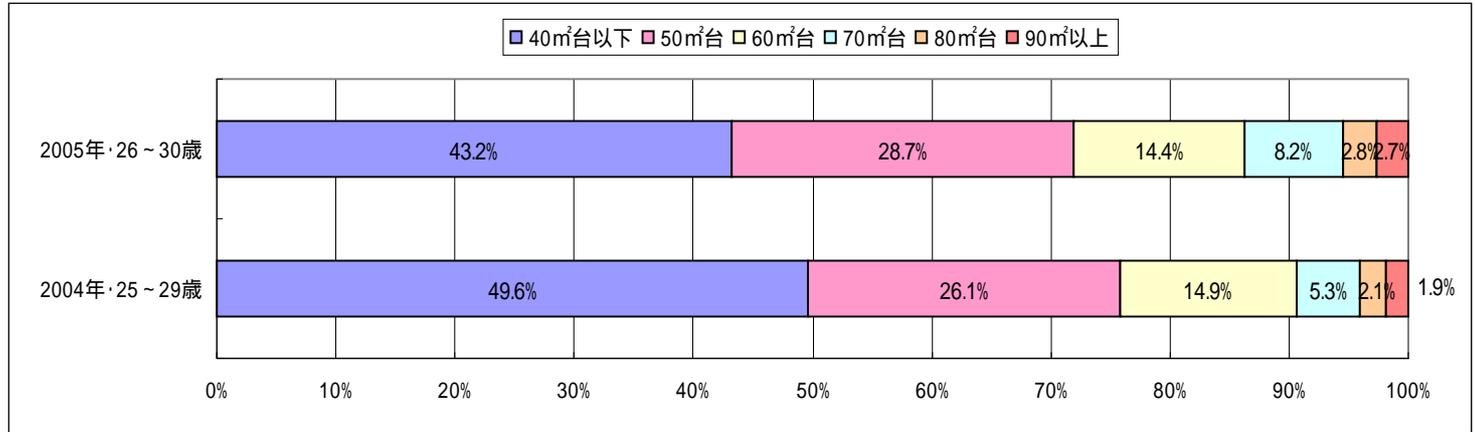
### 団塊 Jr 前住居面積



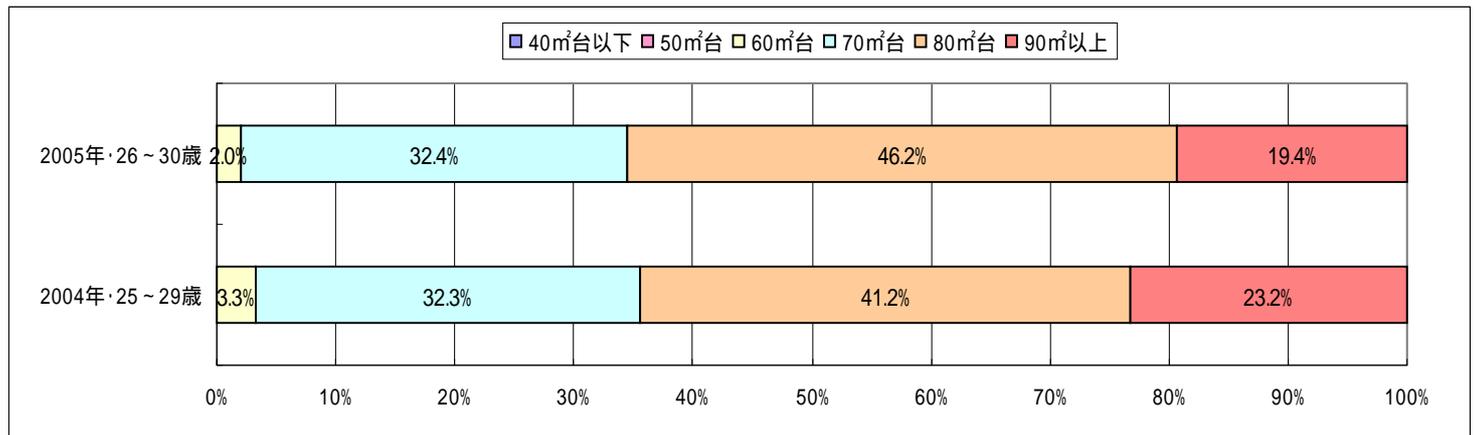
### 団塊 Jr 購入面積



### 団塊 Jr ネクスト前住居面積



### 団塊 Jr ネクスト購入面積



超高層マンションの完成(予定)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
2003年	57	14,985	23	4,197	12	1,700	92	20,882
2004年	54	12,516	19	3,443	13	2,396	86	18,355
2005年	57	16,783	20	3,780	13	1,971	90	22,534
2006年	68	18,498	22	5,551	23	3,195	113	27,244
2007年	95	29,785	32	6,639	23	4,244	150	40,668
2008年	76	31,397	19	5,397	11	1,923	106	38,717
2009年	60	21,369	16	4,443	9	2,203	85	28,015
2010年以降	38	19,096	5	2,530	4	840	47	22,466
2006年以降計	337	120,145	94	24,560	70	12,405	501	157,110

( 2006年3月末現在判明分)

超高層マンションの完成(予定)年次別計画棟数・戸数<首都圏> 階高20階建て以上

完成(予定)	都区部		都下		神奈川		千葉		埼玉		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2000年	16	4,141	2	574	6	1,196	5	1,230	2	602	31	7,743
2001年	15	4,108	0	0	7	1,913	4	967	6	1,350	32	8,338
2002年	21	4,726	0	0	5	1,265	4	1,214	3	790	33	7,995
2003年	25	7,171	6	1,641	8	2,093	12	3,007	6	1,072	57	14,984
2004年	34	8,332	3	579	14	3,011	1	224	2	380	54	12,526
2005年	42	12,956	1	236	6	1,716	4	1,075	4	800	57	16,783
2006年	45	11,549	2	369	9	3,201	3	655	9	2,724	68	18,498
2007年	57	18,157	1	119	27	8,154	5	1,859	5	1,496	95	29,785
2008年	55	23,502	1	200	13	5,696	4	1,429	3	570	76	31,397
2009年	36	13,656	8	2,046	6	2,431	7	2,035	3	1,201	60	21,369
2010年以降	34	17,786	1	300	3	1,010	0	0	0	0	38	19,096
2006年以降計	227	84,650	13	3,034	58	20,492	19	5,978	20	5,991	337	120,145

( 2006年3月末現在判明分)

## マンション用地の競争入札事例

1. 練馬区高野台地区(2/14)都有地	2. 江東区辰巳地区(1/19)都有地
2525.43m <sup>2</sup> 、(参)8.56億円	5,697.87m <sup>2</sup> 、(参)16.25億円
S社 18.35億円	M社 41.65億円
M社 17.55億円	T社 37.50億円
H社 16.90億円	P社 35.30億円
S社 16.84億円	T社 35.20億円
D社 16.06億円	M社 34.34億円
T社 15.80億円	G社 31.05億円
H社 15.74億円	F社 30.21億円
S社 15.49億円	A社 27.41億円
T社 15.00億円	S社 26.50億円
A社 14.28億円	M学園 20.10億円
N社 14.16億円	T社 18.18億円
F社 13.82億円	N社 17.00億円
A社 12.30億円	F社 15.80億円
T社 12.23億円	
A社 11.51億円	
A社 11.08億円	
S社 9.86億円	

## 超大規模マンション計画(400戸以上)

●分譲中 ☆05年発売 ★06年新発売 or 賃貸 ◎07年				単位(戸)	
No.	発売	名称(仮称含む)	事業主	計画戸数	所在地
<東京都区部>				64,322	
1	☆	THE TOKYO TOWERS	勝六再開発(住友商事、東急不動産、オリックスRE)	2,799	中央区勝どき6、58階×2 818戸賃貸、日本食糧倉庫
2	☆	クレストウイング東京	ゴールドクレスト	495	中央区勝どき2、
3	◎	勝どき	都市再生機構	720	中央区勝どき1-8、53階
4	◎	晴海2丁目	三菱地所、三菱住販、太平洋セメント、鹿島・イースト不	750	中央区晴海2、51階 180m 再開発
5	◎	晴海	都市再生機構	2,500	中央区晴海3、49、53×2、32
6	◎	晴海5丁目	三井物産、長谷工、ほか4社	860	中央区晴海5-1、20×2、460+400、東京都
7	★	飯田橋	野村不動産	410	千代田区富士見2-7、38階、分譲290戸 再開発
8	●	ワールドシティタワーズ	住友不動産	2,090	港区港南4 41階(1043戸)43階(469戸)42階(649戸)トナミ
9	★	港南	住友不動産、竹中工務店、東京ガス、日立ビルシステム	829	港区港南4-1、定借(70年)、43階 総1264戸
10	●	バイクレストタワーズ	ゴールドクレスト	594	港区港南3、40階
11	●	コスモポリス品川	リクルートコスモス	590	港区港南3、40階
12	☆	芝浦アイランド グローブタワー	三井不、三菱商事、住友商事、オリックスREほか	833	港区芝浦4、49階、総4000戸、A1 880戸、A3 1020戸、東京都
13	★	芝浦アイランド ケーブタワー	三井不、三菱商事、住友商事、オリックスREほか	1,095	港区芝浦4、48階、東京都
14	☆	キャピタルマークタワー	東急不動産、安田不動産、サンケイビル	869	港区芝浦4-1、45階 沖電気
15	●	THE TOWERS DAIBA	オリックスリアルエステート、阪急不、東京建物	525	港区台場2、33階×2、内SOHO72戸 東京都
16	●	TAKANAWA THE RESIDENCE	東京建物、近鉄不、相模鉄道、東武鉄道	574	港区高輪1、47階
17	●	白金タワー	住友商事、三井物産、オリックスRE、鹿島建設	581	港区白金1、42階
18	●	カテリーナ三田タワースイート	日本ハウズイング	752	港区芝4、36階、28階 三菱重工業
19	★	芝フォルムスタワー	ゴールドクレスト	468	港区芝1-2 39階
20	★	タワーレジデンス赤坂 TOP OF THE HILL	サンウッド、東急不動産、森ビル、竹中工務店	521	港区赤坂2 45階 60戸賃貸、日本ユニシス
21	◎	赤坂葉玄坂	三井不動産、大成建設	520	港区赤坂4、43階
22	★	西新宿Ⅱ	菱和ライフクリエイト	645	新宿区西新宿6、44階 旭化成
23	★	西新宿6	住友不動産	800	新宿区西新宿6 46階 再開発
24	◎	西戸山	住友不動産、エスエフ戸山開発	1,000	新宿区大久保3、2.2ha JR社宅
25	●	THE CENTER TOKYO	野村不動産、三井不動産、三菱地所	426	新宿区市ヶ谷本村町 42 38階 国
26	◎	渋谷本町	住友不動産	480	渋谷区本町 51階
27	★	広尾ガーデンヒルズⅡ	三井不動産、三菱地所ほか	780	渋谷区広尾、定借、日赤(1期1228戸)
28	●	久我山ガーデンヒルズ	住友不動産	405	世田谷区北烏山7、朝日生命SC
29	●	深沢ハウス	双日、ニチモ、興和不、トータルハ、相鉄	772	世田谷区深沢2、都立大
30	●	東京テラス	住友不、積水ハウス、名鉄不、長谷工	1,036	世田谷区千歳台6-1 青山学院
31	◎	太子堂ABC	住友不動産(A)、東京建物(B、C)	688	世田谷区太子堂3、A(328戸)、B・C(360戸) 国立小児病院
32	★	グランドメゾン杉並シーズン	積水ハウス、長谷工C	684	杉並区井草2・練馬区南田中 育英高専跡
33	●	in the Park 荻窪	三井不動産、三菱地所、東京建物	454	杉並区桃井3、その他賃貸490戸 日産自動車工場
34	★	浜田山	三井不動産	650	杉並区高井戸東1-30、全700戸、三井不動産グラウンド
35	◎	阿佐ヶ谷	野村不動産	620	杉並区成田東4-3 建て替え、地権者151人
36	●	東京フロントコートガーデン&キャナル	東京建物、三井物産、平和不動産	981	江東区豊洲4-1、20階 日新精糖
37	●	プライヴブルー東京	東急不動産、三交不、興和不不動産	513	江東区豊洲4-10、20階
38	☆	スターコート豊洲	名鉄不動産、東武鉄道、アゼル、ニチモ、三交不動産	740	江東区豊洲4-2-2
39	☆	豊洲シエルタワー	清水建設	565	江東区豊洲5-2、40階
40	◎	豊洲	住友不動産、清水建設、巴コーポレーション	1,050	江東区豊洲2.3、50階 巴コーポレーション(空中権43億円)
41	★	アーバンドック・パークシティ豊洲	三井不動産、石川島播磨重工業	1,481	江東区豊洲1、52.32.7階 総2690戸、石川島播磨重工業
42	◎	パークシティ豊洲Ⅱ	三井不動産	750	江東区豊洲1、20、24階 総2690戸、石川島播磨重工業
43	★	豊洲	大和ハウス工業	400	江東区豊洲3-8、全800戸、賃貸
44	★	豊洲	双日	400	江東区豊洲、45階 賃貸
45	☆	豊洲 8-4街区	住友不動産	839	江東区豊洲、45階
46	★	豊洲	三井不、三菱地所、野村不、東京建物	850	江東区豊洲2、3 43階
47	●	ファイブスター	東京建物、平和不動産、トータルハウジング	671	江東区新砂3、20階 区画整理
48	●	ニュートンプレイス	双日、新日本建物、東レ、有楽土地	989	江東区塩浜1 20階
49	☆	アップルタワー東雲	アバ	440	江東区東雲1-1-17、44階、三菱製鋼所(総6,000戸)
50	★	キャナルファーストタワー	丸紅、興和不不動産、アーバンコーポレイション	415	江東区東雲1-1-16 42階
51	★	ロイヤルパークスタワー東雲	大和ハウス工業	440	江東区東雲1-1-16、43階 三菱製鋼所
52	☆	東雲Ⅰー南	ニチモ、有楽土地、名鉄不動産、モリモト	440	江東区東雲1-1-2、41階
53	●	Wコンフォートタワーズ	三菱地所、三菱商事、菱進都市開発	1,149	江東区東雲1-1-3、54階、45階 04/12
54	●	イーストモنز白河清澄セントラルタワー	首都圏不燃建築公社	483	江東区白河4-2、33階
55	●	パーク・ハウス清澄白河	三菱地所	473	江東区白河2 20階×2
56	★	小名木川	明和地所	620	江東区北砂2、20階 JR貨物
57	●	ガレリア グランデ	プロバスト、正友地所	413	江東区有明1、27階、日本交通
58	◎	有明コロシウム	東京建物、アベキャピタル	1,100	江東区有明1、33階
59	●	ソラネットシティ	有楽土地、相模鉄道	450	江東区亀戸9、20階
60	★	大崎駅西口中地区	住友不動産、住友商事、東急不動産、NIPPO、	1,220	品川区大崎2-8、36階×2
61	☆	ル・サンク大崎シティタワー	NIPPOコーポレーション、住友不動産、大林組	581	品川区大崎1-1-3、27階、28階(329戸)=賃貸
62	★	五反田	三井不動産、鹿島建設	770	品川区東五反田2、44階

No.	発売	名称(仮称含む)	事業主	計画戸数	所在地
63	●	ラグナタワー	伊藤忠都市開発、東京建物、天王洲SPC	501	品川区東品川3、 31階
64	★	品川シーサイドレジデンス	有楽土地、東急不動産	422	品川区東品川3、 20階
65	●	東京サーハウス	総合地所、ニチモ、昭栄、デベロッパ三信、WTC	758	品川区東品川3、 20階、 東洋水産冷蔵庫
66	●	ザ・リバープレイス	三菱商事、三菱地所、三井物産、東急電鉄	960	大田区下丸子4、 28階 三菱自動車工業
67	●	オーベルグランディオ荻中	有楽土地	533	大田区荻中1-7 分譲200戸 公社建て替え
68	●	大森プロストシテイレジデンス	東急不動産、オリックスRE、新日鉄都市開発	565	大田区大森北2、 25階、 サッポロビール
69	★	目黒青葉台	住友不動産、エスエフ目黒開発	750	目黒区青葉台3-6-30、 47階、 あおば生命
70	●	東池袋エアライズタワー	住友商事、東京建物、伊藤忠都市開発	580	豊島区東池袋4、42階、分譲432戸 再開発
71	★	池袋タワー	マッコーリー・グローバル・P・A(大京、藤和不動産)	403	豊島区西池袋3、 32階
72	●	ブラウド駒込	野村不動産	488	豊島区駒込4 JR
73	★	上板橋	住友不動産、再開発組合	700	板橋区上板橋2 37階、40階、分譲600戸
74	☆	ブラウドシティ大泉学園	野村不動産、三井物産、新日鉄都市開発	403	練馬区東大泉2、 東映
75	●	東京メガシティ	住友不動産、ニチモ	863	北区赤羽北3、 20階2棟ほか 住友セメント
76	●	ブリリアタワー東京	東京建物、三井物産、昭栄	644	墨田区太平4、 45階 精工舎
77	●	ミディオン	双日、日本中央地所、プロバイスC、三交不、	700	葛飾区南水元3
78	●	ザ・レジデンス東京イースト	双日	540	葛飾区亀有3、足立区中川、 日本大昭和板紙工場
79	☆	グリーンタワー金町	リクルートコスモス、首都圏不燃建築公社	476	葛飾区金町2-6 39階
80	★	ロイヤルパークスタワー南千住	大和ハウス工業	550	荒川区南千住4、オフィス+老健施設 39階、JR、賃貸
81	★	東京フロンティアシティ	藤和、有楽、相鉄、日鉱不、セントラル総合開発	1,307	荒川区南千住8、678戸+626戸、20階×2 再開発(3800戸)
82	☆	トーキョー ガーデン スイート	三交不動産、ナイス、セントラル総合開発	555	足立区東和3-61 日産住宅
83	★	ハートアイランド N-1	藤和不動産、近鉄不動産	820	足立区新田3 丸紅(270戸)、タカラレーベン(278戸)
84	☆	千住曙町	明豊エンタープライズ、リクルートコスモス	516	足立区千住曙町18、 24階
85	◎	千住大橋	ニッピ、リーガルコーポレーション(都市機構)	1,700	足立区緑町 工場
86	★	ザ・ステージオ	野村不動産、三菱地所	550	足立区西新井栄町1、20階、 日清紡(全2,000戸)
<b>&lt;東京都下&gt;</b>				<b>13,423</b>	
87	●	デライトシティ	野村不動産、三井物産	450	武蔵野市境5
88	●	グランブラド国分寺ガーデンフロール	ナイス、有楽土地、新日鉄都市開発	403	国分寺市東恋ヶ窪3-26
89	☆	クレストフォルム国分寺	ゴールドクレスト	722	小平市上水本町5 ( 208戸+144戸+370戸)
90	☆	タンタタウン「アルポの丘」	伊藤忠都市開発、小田急不、NTT都市開発	680	稲城市向陽台6、 定期借地権 再生機構
91	☆	ライオンズ聖蹟桜ヶ丘パシーナ	大京	493	多摩市連光寺1-2、 宅地
92	☆	Brillia多摩センター	東京建物、丸紅、伊藤忠都市開発	530	多摩市鶴牧3-2
93	●	ニューロシティ	新日本建物、ニチモ、名鉄不、アゼル、相模鉄道	707	日野市日野1111 日本ハム
94	●	フェアヒルズ南大沢	トータルハウジング、東京建物、新日鉄都市開発	414	八王子市松木
95	●	ローレルスクエア南大沢	近鉄不動産	406	八王子市別所1、 20階、 都市機構
96	●	ピバヒルズ	相鉄、名鉄不、三交不、京阪電鉄不、長谷工	629	日野市富士町1-31 富士電機
97	☆	ユニヴェルシオール学園の丘	プロバイスC、 ナイス、近藤産業、東武鉄道、三交不動産	588	町田市南大谷、 IBMグラウンド
98	★	深大寺南	長谷エコポレーション	658	調布市深大寺南3-17-1 明大野球場
99	●	リムザ	東レ建設、アゼル、京急不動産、プロバイスC、東急電鉄	553	府中市是政4-1 旭コンクリート工場
100	●	エフユニバース府中の杜	有楽土地、ニチモ、名鉄不、新日鉄都市開発	587	府中市東芝町1 東芝
101	★	武蔵村山	プロバスト、正友地所、sPC	843	立川市上砂町 日産自動車
102	●	レガリア	世界貿易C、日本エスコン、双日都市開発、プロバイスC	550	立川市富士見町
103	●	クレイディア	双日、明豊エンタープライズ	408	昭島市松原町1-1、 イトーヨーカドー
104	●	コスモザパークス清瀬	リクルートコスモス、ルテック、フジ都市開発	482	清瀬市竹丘1
105	●	コスモひばりが丘 ザ・ガーデンスフォート	リクルートコスモス	560	西東京市谷戸町2、 住友重機
106	●	グランジオ武蔵野	大京、有楽土地、住友不動産、丸増	558	西東京市谷戸町2、 住友重機
107	◎	田無	リクルートコスモス	800	西東京市向台町3、 石川島播磨重工業工場
108	☆	パークウエスト東京	双日、JFE、ゼファー、ニチモ、日鉱不	611	西東京市芝久保1、 三共田無工場
109	★	東京ユニオンガーデン	東レ、ニチモ、セントラル、アゼル、近藤産業、日鉱不	791	東大和市桜が丘1、 損保ジャパングラウンド
<b>&lt;横浜市&gt;</b>				<b>18,575</b>	
110	☆	M.M Towers フォレシス	三菱地所、東京急行電鉄、三菱倉庫	1,226	西区みなとみらい中央40街区、 I 621戸、II 605戸、30階×2
111	☆	Brillia Grande 21みなとみらい ocean&Park	東京住宅センター、東京建物、スターツ	555	西区みなとみらい50街区、 30階
112	★	MM21-ロイヤルパークスタワー	大和ハウス工業、パンフィックマネジメント	413	西区みなとみらい50街区南、 29階、賃貸
113	★	MM21-パンフィックレジデンシャルタワー	パンフィックマネジメント	429	西区みなとみらい50街区南、29階、賃貸
114	☆	MMミッドスクエア・ザ・タワーレジデンス	ランド、オリックスリアルエステート、東急不動産、三井物産	650	西区みなとみらい4-7、 31階
115	●	横濱タワーリングスクエア	オリックスRE、ランド、相模鉄道、阪急不動産	627	西区西平沼町10
116	●	コットンハーバータワーズ	JFE都市開発、野村不動産、三菱地所	920	神奈川区橋本町2、 38階 JFE
117	☆	ナビュレ横濱タワーレジデンス	三菱倉庫、三菱地所	390	神奈川区金港町 41階 三菱倉庫
118	●	ライオンズマンションセントワーフ横濱	大京	499	神奈川区松見町3
119	☆	クレストフォルムグランディオ横濱	ゴールドクレスト	545	鶴見区江ヶ崎町359-6 いすゞ自動車
120	●	ヨコハマアイランドガーデン	ナイス、相模鉄道	740	鶴見区平安町2 ワイルドブルー
121	●	フォートンの国	藤和不動産、大和システム	888	戸塚区品濃町1188 区画整理地
122	☆	東戸塚	積水ハウス	794	戸塚区前田町214、 味の素研究所
123	☆	プライズヒル	東急不動産、中央商事、三菱地所、相模鉄道	408	戸塚区上倉田町2141 日立住宅
124	●	グリーンサラウンドシティ	双日、興和不、新日鉄都市開発、ナイス	945	港北区綱島上町 青山学院グラウンド
125	☆	クレストフォルム綱島II	ゴールドクレスト	565	港北区樽町3、 トーモク工場
126	●	レイディアントシティ横濱ル・グランブルー	日本総合地所	1,805	金沢区大川、 トピー工業

No.	発売	名称(仮称含む)	事業主	計画戸数	所在地
127	●	横浜能見台サニーサイドヒル	プロバイスC、名鉄不動産、世界貿易センタービル	564	金沢区能見台4
128	★	美しの森(たまブラザー)	東急電鉄、東急不、三菱地所、住友商事、大京、藤和不	1,500	青葉区美しが丘2、川崎市宮前区、19.6ha、 街並み統一
129	●	タンタタウン「センター南」	伊藤忠都市開発、相模鉄道、NTT都市開発	678	都筑区高山19-1、定期借地権、 再生機構
130	●	港北センタープレイス	東急不動産、三菱地所、近鉄不動産、阪急不動産	728	都筑区中川6-1 再生機構
131	☆	パークシティLaLa横浜	三井不動産、明豊エンタープライズ	705	都筑区池辺町4035 NEC事業所
132	●	プリマシティ長津田みなみ台	プロバイスC、モリモト、新日本建物、東レ、日本中央地所	499	緑区長津田町54 区画整理
133	●	ビッグオレンジシティ ガーデンアソシエ	東京建物、伊藤忠都市開発、有楽土地、名鉄不	1,502	栄区笠間3 三井化学
<b>&lt;川崎市・他&gt;</b>				<b>15,467</b>	
134	☆	アイランドブリーズ	ゼファー、ナイス	533	川崎市小田栄2、20階 昭和電線電纜
135	◎	アイランドブリーズⅡ	ゼファー	527	川崎市小田栄2 昭和電線電纜
136	☆	川崎サイトシティ	藤和不不動産、日本国土開発	505	川崎区下並木118、分譲494戸 太洋自動車(日産)
137	★	アドヴァンス港町	原弘産	720	川崎区港町5-1 コロンビアエンターテイメント
138	●	ザ・クレストシティ	ゴールドクレスト	626	中原区上小田中3
139	☆	武蔵小杉南口ツインタワー	ダヴィンチ・アドバイザーズ(鹿島建設)	1,084	中原区中丸子新宿 45階×2 IBM
140	★	THE KOSUGI TOWER	伊藤忠都市開発、東京建物、ジョイントC	689	中原区中丸子新宿、47階
141	★	パークシティ武蔵小杉	三井不動産、三井都市開発、新日石不動産	1,437	中原区新丸子東3、59階・47階 東京三菱銀行グラウンド
142	◎	武蔵小杉南口 東街区	新日鉄都市開発、三井開発	500	中原区新丸子東3、
143	☆	ガーデンティアラ武蔵小杉	ナイス、日本中央地所、相模鉄道、ニッパツサービス	600	中原区今井上町54 ニッパツ
144	●	オーチャードプラザ・オーベルグランツオ・川崎	ナイス、日本中央地所、プロバイスC、有楽土地	860	幸区戸手本町2、 430戸+430戸 池貝鉄工
145	☆	ラソーナ川崎レジデンス	三井不動産、東芝不動産	667	幸区上堀川町72、 34階 東芝
146	☆	新川崎駅前	双日	411	幸区鹿島田向島760、 JR操車場
147	☆	クレストフォルム矢向	ゴールドクレスト	750	幸区塚越4、 431戸+319戸、 20階×2、日本鑄造工場
148	●	ザ・タワー&パークス田園都市溝の口	大京、住友不動産、明豊エンタープライズ	648	高津区久本3 32階 NEC
149	☆	溝口ガーデンスクエア	新日鉄、ニチモ、名鉄不、近鉄不、ノエル、藤和不	855	高津区久地200、 20階×2
150	★	レイディアントシティ向ヶ丘遊園	日本綜合地所	750	多摩区東三田3、 松下電器技術研究所
151	☆	ガーデンアリーナ新百合ヶ丘	三井不動産、三菱地所、小田急電鉄、	697	麻生区万福寺546 総1469戸、区画整理
152	☆	相模大野	住友不動産	650	相模原市相模大野7、 ディーアンドエム本社
153	●	ルネ・エアヒルズ	総合地所	593	海老名市国分南2
154	☆	鎌倉グランマックス	東レ建設、昭和地所、新日本建物、日鉄不動産	410	鎌倉市岡本410、 ナスステンレス
155	★	辻堂東海岸	日本綜合地所	485	藤沢市辻堂海岸
156	★	茅ヶ崎	住友不動産	470	茅ヶ崎市浜之郷1239 大和紙器工場
<b>&lt;埼玉県&gt;</b>				<b>6,733</b>	
157	●	リボンシティレジデンス	リクルートコスモス	868	川口市並木元町1-21、20階、 サッポロビール
158	★	フェアリーヴァカンス I II	タカラレーベン	398	川口市末広1、 I (356戸) II (42戸)
159	●	オーベルタワー川口コラージュ	有楽土地	421	川口市川口1-1、 34階 再開発
160	★	DREAM TOWER I、II	セコムホームライフ、藤和不不動産	498	川口市飯塚3.2 31階、30階、 255戸+243戸
161	★	武蔵浦和・第四地区	武蔵浦和第四街区(野村不、大栄不)	392	さいたま市南区沼影1 29階(253戸)28階(139戸)
162	●	ソフィアさいたま新都心	双日	402	さいたま市中央区本町西5
163	★	センターフィールド浦和美園	東急不動産、オリックスRE、阪急不動産	657	さいたま市緑区下野田新道下
164	★	さいたま新都心 I II III	住友不動産	664	さいたま市中央区上落合1、落合6、 JR、日本化薬(1.7ha)
165	★	さいたま大宮	ゼファー	862	さいたま市桜区道場2-15-1
166	☆	ガーデンシンフォニー新越谷	総合地所、三井不動産、長谷工C	534	越谷市西方、 工場
167	◎	越谷レイクタウン	大和ハウス工業、大栄不動産	500	越谷市レイクタウン、 1戸建て130戸、都市機構
168	●	レーベンスクエアサントレッセパティオ	タカラレーベン	537	川越市泉町2 泉自動車
<b>&lt;千葉県&gt;</b>				<b>12,913</b>	
169	●	ブラウシア	双日、ゼファー	438	千葉市中央区千葉港124、 20階
170	★	千葉中央タワー	オリックスリアルエステート、ニチモ	439	千葉市中央区中央3-17-1、 43階、 セントラルプラザ跡
171	●	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1-6-1
172	●	幕張ベイタウンシーズンタワー	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1-6-4
173	●	シーガーデン浦安	総合地所、東レ建設、双日	648	浦安市日の出42 区画整理
174	◎	浦安	野村不動産	750	浦安市高洲4、 県企業庁、210億円
175	★	パークシティグランデ新浦安	三井不動産	550	浦安市明海38 ホテル(538室)+老健(82名)
176	☆	クレストシティタワーズ浦安	ゴールドクレスト	608	市川市島尻1480 20×3階、工場
177	★	市川駅南	三井不動産、野村不動産、清水建設	971	市川市市川南1、 45階(573戸)、37階(398戸、賃貸)
178	☆	ワンダーベイシティ サザン	ゼファー、創建、太平エンジニアリング	1,920	船橋市浜町2、1期1211戸、22階、 ザウス・自家発電
179	★	船橋	双日	510	船橋市上山町 賃貸 倉庫
180	★	グランヒルシティ ミレナ	大京	493	習志野市屋敷4-3
181	★	柏・柏の葉	三井不動産	998	柏市十余二、全5棟
182	●	I'Sシティ	ゼファー	451	八千代市大和田新田
183	★	ザ・フォレストレジデンス	オリックス・リアルエステート、東京建物	524	流山市おおたかの森、22階、16階、14階
184	★	シティア	興和不不動産、トータル、ニチモ、三交、近藤産業	851	我孫子市南飯塚1 日立精機
185	☆	グラン・レジデンス	双日、東レ建設、明豊エンタープライズ	738	我孫子市南飯塚 日立電線工場
186	☆	プリスタ	双日、京急不動産、第一交通産業、明豊EP、新日本建物	544	白井市笹塚2-5-1
187	★	センチュリーつくばみらい平駅前	飯田産業	660	茨城県伊奈町谷和原村、 TX線、 茨城県
<b>総計</b>				<b>131,433</b>	

# 2005年間高低表 株式

【単位】株価円。売買単位が1株または1口の銘柄は100円  
 【記号】□新株落ち、□その他の権利落ち、◎株式併合・減資、●貸借銘柄、A=売買単位100株(100口)、B同1株(1口)、C同10株(10口)、D同50株、E同500株、F同2000株、G同3000株、K同200株、無印同1000株(1000口)

表示内容 = 銘柄 始値 高値(月日) 安値(月日) 終値

## 東京第1部

### 不動産

アゼル	159	428(11/22)	151(1/4)	409
B日本車場	208.7	214.1(1/4)	169.5(4/21)	204.8
A昭栄	1628	2075(5/9)	1607(1/28)	2060
A	1895	4130(12/21)	1791(8/25)	3790
Aバーク24	1840	4240(12/30)	1790(1/14)	4220
・三井	1246	2490(12/21)	1151(4/27)	2395
・豊地所	1201	2570(12/21)	1121(6/10)	2450
E平和	412	1004(12/29)	406(5/18)	975
・東建	677	1215(12/30)	665(2/23)	1175
Aダイビル	785	1545(12/27)	756(5/26)	1388
・サグビル	655	1256(12/30)	600(1/31)	1150
・東急	429	1190(12/29)	405(4/18)	1179
・京阪	534	1176(12/12)	530(1/14)	1121
・住友	1338	2625(12/29)	1132(5/26)	2565
・小田	284	695(12/27)	275(1/5)	677
東宝	407	1351(12/30)	402(1/6)	1331
E藤和	316	372(1/6)	311(1/4)	357
E	375	712(11/8)	324(8/4)	675
・大	180	218(1/12)	179(1/4)	207
・テオ	211	831(11/7)	202(5/17)	729
・テオ	985	1037(1/17)	894(5/18)	844
・テオ	419	855(12/21)	394(6/10)	812
・海天地	420	650(12/21)	403(1/28)	599
ALGOLIS	1788	4480(12/26)	1550(5/25)	4280
Aグランド	2390	5520(12/20)	2365(1/4)	4820
Aフジ	1126	1429(3/1)	1116(1/5)	1376
A	670	849(12/22)	580(4/18)	800
A空港施設	594	790(12/26)	543(4/18)	748
AURBAN	2850	14230(12/29)	2750(1/7)	12740
A朝和	1167	1873(11/2)	1070(4/18)	1830
A住友	4930	7880(12/20)	4430(8/8)	7510
Cエドフル	6900	11220(12/22)	4810(5/30)	10670
Aジョイント	2785	8770(12/26)	2290(2/17)	8640
A	4400	4590(12/28)	4010(12/30)	4080
A東栄	2880	2950(3/18)	1991(8/8)	2140
Aスリート	2415	3210(6/10)	2205(1/14)	2960
A	2425	3840(12/5)	2210(8/4)	3390
A日経	1170	2140(12/26)	1075(5/18)	1967
A東急	3440	7730(12/26)	3130(1/28)	7360
A阪田	2210	2500(3/14)	1788(8/8)	2185
A日神	1078	1776(12/30)	1071(1/4)	1733
Bゼファー	1630	4730(12/27)	1530(2/7)	4440
Bグランド	1970	7380(12/21)	1950(1/4)	6860
Aネオ	2610	3580(11/1)	2330(5/30)	3260
Aカレバ	850	2145(12/29)	846(1/4)	1958
Bパブリック	2370	6950(11/7)	2220(1/12)	6430
B	2180	4580(12/27)	2150(11/25)	4080
Bサンゴ	3340	4130(2/4)	3340(1/4)	3880
B	1870	2190(11/14)	1770(5/27)	1980
Aイオン	7300	9040(2/2)	7060(1/20)	7950
A	4110	6560(12/13)	3410(8/5)	5750
Aフージャ	2410	5980(11/7)	2410(1/4)	5660
Bグランド	2050	2050(1/4)	1240(5/27)	1450
Bリ	2680	6140(12/27)	2580(1/4)	5550
BNTT	4510	8200(12/28)	4290(1/14)	7810
A日本	1015	1270(10/13)	935(4/19)	1111

## 不動産投資信託(REIT)

(東京Gリートは大証、ス  
 タートアップはジャスダック)

Bビルファンド	8750	10300(7/12)	8490(1/17)	9950
BシャトルRE	8600	8930(2/2)	8400(1/17)	8700
B	8650	10000(7/7)	8420(4/19)	9720
B日本リート	8560	9900(7/8)	7940(3/4)	9160
BオックスF	6770	8360(7/11)	6430(3/11)	7710
BJアラム	2940	3300(6/23)	2780(1/24)	3280
B	3190	3450(12/26)	3000(9/16)	3310
Bプレミア	7010	7460(3/31)	6650(8/16)	7110
B東急RE	7050	8260(7/7)	6650(2/15)	8030
Bプロパティ	8980	10100(12/26)	8240(8/16)	9980
B野村オス	7580	7980(3/30)	7140(2/15)	7860
B	7800	8500(7/11)	7480(8/15)	8400
Bコナテ	6900	7100(5/12)	6590(2/16)	7050
B	7050	7300(7/11)	6320(12/14)	6900
B森トラスト	8550	10800(7/11)	8490(1/7)	9810
Bリテック	6610	6770(4/8)	5590(12/13)	5790
B東急Gリート	3960	4180(11/22)	3800(2/16)	4110
B	4100	4300(12/26)	4050(12/8)	4100
Bプロパティ	6490	7960(12/26)	6130(1/19)	7900
B	7750	8300(12/30)	7640(12/27)	8100
Bニューシティ	6100	6870(6/30)	4970(12/12)	5400
Bフレックス	5300	6260(4/12)	4660(12/20)	4810
B日本リート	6500	8200(12/26)	6500(5/9)	8160
B福岡リート	9000	9100(6/21)	7630(9/15)	8490
Bリテック	4750	4800(7/12)	4120(8/4)	4300
Bソング	5200	5350(8/30)	3930(12/15)	4220
B	6000	6180(9/2)	5730(10/19)	5890
Bジョイント	5500	5880(8/30)	4720(12/19)	4940
Bイオン	4900	5040(10/28)	4220(12/16)	4490
Bフレックス	4450	4660(11/29)	4030(12/16)	4090
BDAオス	4950	5140(11/29)	4460(10/19)	4630
B東急リート	6300	7600(11/29)	6300(10/26)	7250
B7ドパ	4460	4830(12/26)	4410(11/24)	4450
Bスター	2000	2010(11/30)	1820(12/8)	1960

## ジャスダック

### Jストック

B日本車場	177	211.9(7/15)	168(4/25)	205
ヒューネット	172	195(11/8)	150(5/17)	176
リクスモス	372	542(5/27)	300(6/10)	373
□	369	869(11/30)	348(8/8)	739
Eスター	1140	2640(12/20)	1140(1/4)	2360
Aエイブル	3140	4380(9/29)	3030(3/28)	4020
Bレーサム	1490	3140(12/27)	1480(1/4)	2800
Bタイフ	390	510(2/4)	267.6(7/14)	290.5
B	289	314.5(12/30)	285(12/19)	309.5
Bランド	3910	7500(6/28)	3910(1/4)	6750
B	2610	3360(12/29)	2250(8/26)	3200
B東誠不動産	622	1690(12/29)	602(1/5)	1580
Bサンプロ	9000	12700(2/25)	8590(1/6)	11900
B	3370	7990(12/21)	2890(5/26)	7790

### 不動産

A中央	244	368(10/12)	237(2/17)	305
A	310	350(12/26)	291(10/31)	334
A港振興	890	2020(12/30)	851(1/5)	2020
Aコア	1990	4300(12/30)	1570(3/1)	4230
Aリロ	2805	3140(2/3)	2740(1/6)	3050
A	1515	2690(12/22)	1320(8/8)	2550
Aティックス	953	3990(12/30)	943(4/1)	3600
Bフッド	10200	16800(12/27)	10000(7/11)	15000
Bリベ	1320	2120(5/13)	1200(2/28)	1550
B日本	3900	7080(12/22)	2750(4/21)	6290
A新日本	445	740(12/26)	440(1/4)	717
Bベン	17000	35100(12/27)	15500(4/18)	34300
Bセクレ	3390	15400(12/21)	3390(1/4)	13200
B	4290	7000(12/27)	3300(12/27)	5000
Bサン	1230	1740(12/29)	1100(8/5)	1700
A海	612	1080(11/7)	591(5/24)	1017
Bソノ	4400	6100(1/14)	4200(1/6)	4620
B	2330	5650(11/8)	2000(4/19)	2570
A東	618	780(3/24)	600(1/6)	774
A	749	1555(7/7)	640(3/31)	1440
A	1260	1800(11/16)	1151(9/27)	1530
A	2810	4100(6/6)	2810(1/4)	3740
A	1820	1990(11/25)	1470(9/28)	1760
A和	1969	3650(12/21)	1931(1/4)	3520
AFJ	1241	1820(12/30)	1192(4/18)	1790
AHuman	1350	1400(2/16)	761(6/29)	845
Bイン	16500	24400(5/13)	12100(6/15)	18400
B	4180	4480(7/27)	2570(10/14)	3290
Bラ	7500	8600(7/29)	4590(9/26)	4630
B	1620	6710(12/29)	1500(9/30)	6280
B	12000	16300(12/29)	8620(9/29)	14400
Bノ	13500	30700(12/29)	10300(9/27)	26800
B日本	8700	17800(12/30)	7120(12/22)	16800
品川	245	500(10/27)	245(1/4)	460

## 東京第2部

### 不動産

クベ	123	306(4/26)	118(1/5)	239
A扶	728	1380(12/30)	700(1/14)	1350
A立	4020	6400(12/21)	3910(1/11)	6170
・有	385	830(11/21)	383(1/4)	810
・積	97	234(11/8)	95(1/4)	217
積和	1490	1520(1/19)	1448(1/14)	1519
Aダイ	128	517(12/27)	124(4/18)	495
積和	748	761(1/19)	727(1/13)	760
積和	824	845(1/17)	809(1/6)	840
BMC	3870	5500(9/26)	3870(1/4)	5500
B	2760	3110(12/21)	2400(9/28)	3060
A豊	608	1288(12/30)	608(1/4)	1280
Bサン	820	2570(12/30)	802(1/4)	2450
B創	1770	3390(12/29)	1580(4/18)	3220
Bゼ	3530	5250(12/29)	2820(6/1)	4970
Bジ	2130	3740(2/1)	2080(1/5)	3430
B	828	938(12/28)	551(5/26)	913
A大	1610	2670(12/30)	1298(5/24)	2645
Bグ	6010	10500(12/29)	5830(12/6)	9240

## マザーズ

BIDU	1780	7400(12/28)	1420(8/8)	6990
Bアル	430	583(6/24)	405(5/17)	543
B	533	2130(12/29)	517(8/26)	2010
B船	11100	18100(9/13)	10700(1/4)	17600
B	9170	10800(12/21)	8700(10/28)	10300
B	10400	29000(3/25)	9700(1/4)	26800
B	10600	16300(4/6)	9050(6/16)	11200
B	11100	11800(12/5)	7490(10/14)	10000
B	3870	4660(12/29)	3870(12/27)	4310
B	50000	62700(6/28)	40100(6/15)	55000
B	14400	14400(7/27)	7020(10/12)	12000
B社	15000	17400(9/8)	7280(10/17)	8430
B	3200	3880(12/22)	2640(12/12)	3670