

# 迷走するマンション業界

(株)不動産経済研究所 社長 角田勝司

## \* 「激変！2008年のマンション市場」

(「土地総合研究」2009年冬号)

1. 激変したマンション需給 (売り惜しみから売りそびれへ)
2. 激変したマンション価格 (値下がりから値上がりへ)
3. 激変したマンション業界 (純増から統合・選別・淘汰へ)
4. 激変したユーザー (衝動買いから選別買いへ)
5. 新マンション時代の終焉 (何故起こったか)
6. 新・新マンション時代への移行期の課題 (市況対策)
7. 超性善説＝市場成熟化 (分配) 論が「都市化」を阻む
8. マンション・2008年の重大問題 (市場破壊への対処)
9. 新・新マンション時代へ  
☆都心再回帰 ☆逆新価格 ☆耐震偽装の余震

## 「迷走するマンション業界」

### 1. 迷走・マンション業界 (戦略なき経営の破綻)

- ①破綻の類型
- ②リファイナンスリスク
- ③分譲事業 (流動化) リスク
- ④サルベージ・ファンド (墓場のダンサー) 不在

### 2. 迷走・マンション供給 (遅れる市況対応)

- ①都心回避リスクの無視
- ②供給計画戸数のフライング
- ③新新価格
- ④再販物件処理の遅延

### 3. 迷走・マンション需要 (投資・先買いの激減)

- ①サブプライムローンの惨状
- ②所得の低迷
- ③価格急上昇への不適応
- ④先買い意欲の喪失

#### 4. 激変・2008年のマンション市場

- ①供給激減（14年ぶりの4万戸台）
- ②需要縮小（総契約＝4万2069戸、07年＝5万8431戸）
- ③リート買い（1棟売り）の激減
- ④完成在庫の増加（6064戸、07/12＝3076戸）

#### 5. 迷走・2009年のマンション市場

- ①破綻懸念企業の増加（建築費の未払い、新規供給の遅延）
- ②完成在庫処理の遅れ（09/4末6305戸）
- ③09/3期業績の大幅悪化（売上高激減、低価法による赤字計上）
- ④「再新価格」への移行難行（土地高、建築費高）

#### 6. マンション業界の新戦略、新企画

- ①長谷工のBe-Livプロジェクト、穴吹工務店のNewサーパス
- ②コンパクト企画、スパイキー企画
- ③エコ企画（ただし外断熱工法は時期尚早だった）
- ④長期優良住宅認定（6/4施行）

#### 7. 景気対策（最後の量的住宅需要喚起策）

- ①住宅ローン減税の拡大、延長（500万円、600万円）
- ②生前贈与税の500万円非課税（最大4000万円）
- ③住宅金融支援機構の100%融資（フラット50創設）
- ④日本政策投資銀行の特別融資、民間都市開発推進機構の活用

#### 8. マンション業界→ピンチの後に大ピンチあり

- ①2期連続赤字に耐えられるか
- ②マンション業者の急淘汰
- ③サプライズ物件の早期発売難
- ④リストラ用地の大量放出必至

#### 9. 新・新マンション時代

☆過剰供給　☆過剰欲求　☆過剰品質　☆超長寿化

新設住宅着工・利用関係別戸数、床面積

年度	新設住宅着工戸数、床面積												調整率 年率 (千戸)			
	総計			持家			貸家			給与住宅				分譲住宅		
	床面積			前年比			前年比			前年比				前年比		
	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比		前年比	前年比	前年比
平成9年度	1,341,347	-17.7	123,751	-21.2	451,091	-29.1	515,838	-16.3	23,725	-8.2	350,693	-0.4	210,799	-0.4	210,799	5.7
10	1,179,536	-12.1	110,978	-10.3	438,137	-2.9	443,907	-13.9	15,647	-34.0	281,845	-19.6	166,010	-19.6	166,010	-21.2
11	1,226,207	4.0	119,562	7.7	475,632	8.6	426,020	-4.0	12,445	-20.5	312,110	10.7	192,060	10.7	192,060	15.7
12	1,213,157	-1.1	117,523	-1.7	437,789	-8.0	418,200	-1.8	10,846	-12.8	346,322	11.0	218,311	11.0	218,311	13.7
13	1,173,170	-3.3	108,800	-7.4	377,066	-13.9	442,250	5.8	9,936	-8.4	343,918	-0.7	222,858	-0.7	222,858	2.1
14	1,145,553	-2.4	103,438	-4.9	365,507	-3.1	454,505	2.8	9,539	-4.0	316,002	-8.1	198,432	-8.1	198,432	-11.0
15	1,173,649	2.5	104,945	1.5	373,015	2.1	458,708	0.9	8,101	-15.1	333,825	5.6	202,376	5.6	202,376	2.0
16	1,193,038	1.7	105,531	0.6	367,233	-1.6	467,348	1.9	9,413	16.2	349,044	4.6	207,442	4.6	207,442	2.5
17	1,249,366	4.7	106,651	1.1	352,577	-4.0	517,999	10.8	8,515	-9.5	370,275	6.1	230,674	6.1	230,674	11.2
18	1,285,246	2.9	108,647	1.9	355,700	0.9	537,943	3.9	9,100	6.9	382,503	3.3	241,826	3.3	241,826	4.8
19	1,035,598	-19.4	88,360	-18.7	311,803	-12.3	430,867	-19.9	10,311	13.3	282,617	-26.1	159,685	-26.1	159,685	-34.0
20	1,039,180	0.3	86,344	-2.3	310,664	-0.4	444,747	3.2	11,089	7.5	272,680	-3.5	164,623	-3.5	164,623	3.1
(前年比)	3,582		-2,016		-1,139		13,880		778		-9,937		4,938		4,938	
19.1-19.12	1,060,741	-17.8	90,649	-16.7	314,865	-12.2	441,733	-18.7	9,366	1.5	294,777	-22.3	168,918	-22.3	168,918	-29.2
20.1-20.12	1,093,485	3.1	90,768	0.1	318,508	1.2	464,763	5.2	10,136	8.2	300,078	1.8	182,572	1.8	182,572	8.1
20年1月	86,971	-5.7	6,961	-7.4	22,480	-4.2	38,776	-2.7	663	20.8	25,052	-11.6	14,343	-11.6	14,343	-12.0
2	82,962	-5.0	6,822	-8.2	22,494	-2.1	33,063	-3.1	648	2.7	26,757	-9.7	16,680	-9.7	16,680	-11.9
3	83,991	-15.6	7,420	-13.1	24,500	-6.1	30,949	-22.0	1,050	344.9	27,492	-18.0	17,587	-18.0	17,587	-22.2
4	97,930	-8.7	8,354	-10.7	27,274	-7.8	39,220	-5.3	388	-76.2	31,048	-10.4	20,889	-10.4	20,889	-10.7
5	90,804	-6.5	7,624	-8.1	27,194	-5.7	37,733	-8.6	720	-28.6	25,157	-3.1	15,459	-3.1	15,459	4.0
6	100,929	-16.7	8,265	-18.4	29,605	-6.6	45,325	-15.1	803	-43.5	25,196	-27.2	14,430	-27.2	14,430	-36.5
7	97,212	19.0	8,061	15.9	29,663	23.1	42,655	22.7	953	-41.0	23,941	12.7	14,105	12.7	14,105	15.9
8	96,905	53.6	8,221	45.1	31,444	35.6	38,304	59.6	745	9.2	26,412	73.7	16,171	73.7	16,171	128.8
9	97,184	54.2	8,286	41.1	30,496	19.9	37,972	66.9	2,149	600.0	26,567	82.8	16,920	82.8	16,920	217.6
10	92,123	19.8	7,475	9.9	26,533	-4.3	42,940	35.4	687	51.7	21,963	28.9	12,889	28.9	12,889	96.3
11	84,277	0.0	6,747	-3.4	23,499	-11.7	39,521	1.7	739	137.6	20,518	11.0	11,937	11.0	11,937	43.3
12	82,197	-5.8	6,532	-7.9	23,326	-7.3	38,305	-4.1	591	13.2	19,975	-7.5	11,162	-7.5	11,162	5.0
21年1月	70,688	-18.7	5,660	-18.7	20,057	-10.8	31,628	-18.4	569	-14.2	18,434	-26.4	10,741	-26.4	10,741	-25.1
2	62,303	-24.9	5,396	-20.9	20,278	-9.9	23,652	-28.5	815	25.8	17,558	-34.4	10,736	-34.4	10,736	-35.6
3	66,628	-20.7	5,724	-22.9	21,295	-13.1	27,492	-11.2	1,930	83.8	15,911	-42.1	9,184	-42.1	9,184	-47.8
4	66,198	-32.4	5,724	-31.5	22,971	-15.8	26,262	-33.0	2,774	614.9	14,191	-54.3	7,118	-54.3	7,118	-65.9
18.7-18.12	671,936	-	56,302	-	184,331	-	288,586	-	5,116	-	193,903	-	122,004	-	122,004	-
19.7-19.12	456,194	-32.1	39,377	-30.1	152,209	-17.4	192,014	-33.5	3,890	-24.0	108,081	-44.3	50,091	-44.3	50,091	-58.9
																1,291
																884

(国土交通省：建築着工統計調査報告)

### 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	<b>90,424</b>	<b>41.9</b>
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	<b>59,874</b>	<b>34.1</b>	28,414	28.5	12,386	3.3	34,742	-1.1
1994年	<b>222,501</b>	<b>64.3</b>	<b>102,711</b>	<b>71.5</b>	<b>43,900</b>	<b>54.5</b>	<b>20,050</b>	<b>61.9</b>	<b>55,840</b>	<b>60.7</b>
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
2006年	238,614	4.0	125,271	0.2	46,722	8.2	13,288	-6.5	53,333	13.6
(06年7~12月)	<b>122,004</b>	-	<b>61,906</b>	-	<b>24,782</b>	-	<b>6,909</b>	-	<b>28,407</b>	-
2007年	168,918	-29.2	83,502	-33.3	37,386	-20.0	12,045	-9.4	35,985	-32.5
(07年7~12月)	<b>50,091</b>	<b>-58.9</b>	<b>23,646</b>	<b>-61.8</b>	<b>12,227</b>	<b>-50.7</b>	<b>4,844</b>	<b>-29.9</b>	<b>9,374</b>	<b>-67.0</b>
2008年	182,572	8.1	100,726	20.6	33,258	-11.0	12,932	7.4	35,656	-0.9
2008年 1月	14,343	-12.0	8,581	11.2	2,286	-42.1	405	-50.4	3,071	-19.7
2月	16,680	-11.9	9,812	3.6	3,153	-7.3	1,208	116.1	2,507	-54.4
3月	17,587	-22.2	9,954	-16.7	4,186	-32.5	345	-58.6	3,102	-14.5
4月	20,889	-10.7	10,362	-25.3	4,856	77.7	2,268	30.9	3,403	-32.8
5月	15,459	4.0	9,255	27.8	1,718	-51.7	1,332	42.8	3,154	0.8
6月	14,430	-36.5	7,447	-22.6	2,218	-58.3	1,998	-14.1	2,767	-49.4
7月	14,105	15.9	7,851	24.5	2,185	-0.7	1,176	38.8	2,893	3.0
8月	16,171	128.8	9,012	193.6	2,902	42.3	944	40.5	3,313	157.0
9月	16,920	217.6	10,235	497.1	2,191	103.6	916	36.3	3,578	91.7
10月	12,889	96.3	6,047	124.6	2,917	82.2	691	-31.8	3,234	156.5
11月	11,937	43.3	6,655	42.2	2,341	20.5	1,028	-12.1	1,913	254.9
12月	11,162	5.0	5,515	6.4	2,305	-31.6	621	31.8	2,721	69.0
2009年 1月	10,741	-25.1	6,012	-29.9	1,802	-21.2	1,221	201.5	1,706	-44.4
2月	10,736	-35.6	5,462	-44.3	2,315	-26.6	587	-51.4	2,372	-5.4
3月	9,184	-47.8	4,734	-52.4	2,338	-44.1	596	72.8	1,516	-51.1
4月	7,118	-65.9	3,884	-62.5	1,565	-67.8	454	-80.0	1,215	-64.3
2008年1~4月	<b>69,499</b>	<b>-14.4</b>	<b>38,709</b>	<b>-10.0</b>	<b>14,481</b>	<b>-11.1</b>	<b>4,226</b>	<b>7.2</b>	<b>12,083</b>	<b>-32.9</b>
2009年1~4月	<b>37,779</b>	<b>-45.6</b>	<b>20,092</b>	<b>-48.1</b>	<b>8,020</b>	<b>-44.6</b>	<b>2,858</b>	<b>-32.4</b>	<b>6,809</b>	<b>-43.6</b>

累計（カッコ内は地域比率）

1994~2008年	3,059,886 (100.0)	1,591,885 (52.0)	645,300 (21.1)	215,846 (7.1)	606,855 (19.8)
年平均	203,992	106,126	43,020	14,390	40,457

(国土交通省：建築着工統計調査報告)

## 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(%)								
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	<b>59,874</b>	<b>34.1</b>	<b>13,942</b>	<b>55.5</b>	<b>12,015</b>	<b>81.8</b>	<b>17,780</b>	<b>31.9</b>	<b>16,137</b>	<b>3.5</b>
1994年	102,711	71.5	21,145	51.7	17,610	46.6	<b>40,173</b>	<b>125.9</b>	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
2006年	125,271	0.2	15,489	13.5	21,089	30.2	61,489	-2.5	27,204	-15.1
(06年7~12月)	<b>61,906</b>	-	<b>6,590</b>	-	<b>8,870</b>	-	<b>32,030</b>	-	<b>14,416</b>	-
2007年	83,502	-33.3	10,888	-29.7	11,364	-46.1	43,431	-29.4	17,819	-34.5
(07年7~12月)	<b>23,646</b>	<b>-61.8</b>	<b>1,928</b>	<b>-70.7</b>	<b>3,424</b>	<b>-61.4</b>	<b>14,047</b>	<b>-56.1</b>	<b>4,247</b>	<b>-70.5</b>
2008年	100,726	20.6	13,802	26.8	12,626	11.1	50,924	17.3	23,374	31.2
2008年 1月	8,581	11.2	571	-39.3	903	-35.4	4,267	23.6	2,840	47.7
2月	9,812	3.6	1,259	-12.9	1,496	-7.4	5,168	9.9	1,889	10.6
3月	9,954	-16.7	1,067	-27.5	1,054	-0.2	5,145	-15.9	2,688	-18.7
4月	10,362	-25.3	2,520	53.8	654	-63.4	5,095	-29.9	2,093	-33.9
5月	9,255	27.8	1,014	-14.4	1,272	6.5	4,900	23.5	2,069	130.9
6月	7,447	-22.6	752	-67.0	810	-9.1	3,400	-12.2	2,485	-3.3
7月	7,851	24.5	1,388	150.1	1,287	100.5	3,079	-1.3	2,097	5.3
8月	9,012	193.6	1,007	841.1	1,253	1446.9	4,809	93.0	1,943	399.5
9月	10,235	497.1	2,291	4305.8	863	139.1	5,062	349.2	2,019	1060.3
10月	6,047	124.6	947	189.6	761	12.6	2,990	100.7	1,349	577.9
11月	6,655	42.2	380	-38.9	1,458	271.0	3,751	29.0	1,066	40.4
12月	5,515	6.4	606	128.7	815	-35.9	3,258	11.9	836	13.7
2009年 1月	6,012	-29.9	624	9.3	434	-51.9	3,377	-20.9	1,577	-44.5
2月	5,462	-44.3	348	-72.4	915	-38.8	2,752	-46.7	1,447	-23.4
3月	4,734	-52.4	242	-77.3	534	-49.3	3,161	-38.6	797	-70.3
4月	3,884	-62.5	684	-72.9	742	13.5	1,523	-70.1	935	-55.3
2008年1~4月	<b>38,709</b>	<b>-10.0</b>	<b>5,417</b>	<b>-1.4</b>	<b>4,107</b>	<b>-29.9</b>	<b>19,675</b>	<b>-8.7</b>	<b>9,510</b>	<b>-5.9</b>
2009年1~4月	<b>20,092</b>	<b>-48.1</b>	<b>1,898</b>	<b>-65.0</b>	<b>2,625</b>	<b>-36.1</b>	<b>10,813</b>	<b>-45.0</b>	<b>4,756</b>	<b>-50.0</b>

累計（カッコ内は地域比率）

1994~2008年	1,591,885 (100.0)	187,915 (11.8)	196,379 (12.3)	811,518 (51.0)	396,073 (24.9)
年平均	106,126	12,528	13,092	54,101	26,405

(国土交通省：建築着工統計調査報告)

## 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	
	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	7,147	-28.9
8月	860	1,354	57.4	2,140	58.1	2,837	32.6	4,455	57.0	3,601	-19.2
9月	2,316	5,385	132.5	9,200	70.8	8,812	-4.2	11,152	26.6	6,282	-43.7
10月	3,227	5,610	73.8	10,434	86.0	9,332	-10.6	4,261	-54.3	5,277	23.8
11月	5,350	5,872	9.8	9,564	62.9	9,006	-5.8	5,802	-35.6	6,674	15.0
12月	1,355	3,422	152.5	4,271	24.8	4,944	15.8	4,385	-11.3	4,589	4.7
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
計	26,248	44,270	68.7	79,897	80.5	84,885	6.2	82,795	-2.5	70,543	-14.8

	1998年		1999年		2000年		2001年		2002年		2003年	
	戸数	前年比(%)										
1月	2,288	-31.5	3,477	52.0	4,224	21.5	3,695	-12.5	3,422	-7.4	3,327	-2.8
2月	5,780	-11.9	6,849	18.5	9,503	38.8	8,140	-14.3	9,444	16.0	7,232	-23.4
3月	6,122	-34.6	9,657	57.7	9,083	-5.9	10,819	19.1	10,815	-0.04	9,566	-11.5
4月	4,116	-14.1	5,557	35.0	7,990	43.8	5,763	-27.9	5,126	-11.1	4,873	-4.9
5月	5,975	10.1	8,458	41.6	7,134	-15.7	6,799	-4.7	7,109	4.6	8,243	16.0
6月	5,369	-28.3	8,509	58.5	8,882	4.4	8,589	-3.3	8,174	-4.8	6,894	-15.7
1~6月	29,650	-19.8	42,507	43.4	46,816	10.1	43,805	-6.4	44,090	0.7	40,135	-9.0
7月	6,590	-7.8	7,704	16.9	9,081	17.9	9,225	1.6	7,793	-15.5	6,679	-14.3
8月	3,553	-1.3	3,919	10.3	4,418	12.7	3,319	-24.9	4,715	42.1	5,493	16.5
9月	7,282	15.9	7,430	2.0	7,298	-1.8	8,063	10.5	6,841	-15.2	6,032	-11.8
10月	6,231	18.1	10,428	67.4	9,904	-5.0	7,771	-21.5	8,901	14.5	6,739	-24.3
11月	7,928	18.8	8,360	5.4	8,629	3.2	7,836	-9.2	7,801	-0.4	8,970	15.0
12月	5,074	10.6	5,949	17.2	9,489	59.5	9,237	-2.7	8,375	-9.3	9,135	9.1
7~12月	36,658	9.2	43,790	19.5	48,819	11.5	45,451	-6.9	44,426	-2.3	43,048	-3.1
計	66,308	-6.0	86,297	30.1	95,635	10.8	89,256	-6.7	88,516	-0.8	83,183	-6.0

	2004年		2005年		2006年		2007年		2008年		2009年	
	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)								
1月	3,707	11.4	3,487	-5.9	3,244	-7.0	2,868	-11.6	2,320	-19.1	1,760	-24.1
2月	8,258	14.2	7,181	-13.0	5,959	-17.0	4,804	-19.4	3,460	-28.0	2,509	-27.5
3月	8,268	-13.6	6,697	-19.0	7,591	13.3	5,463	-28.0	4,446	-18.6	2,390	-46.2
4月	5,000	2.6	4,626	-7.5	4,510	-2.5	4,090	-9.3	2,865	-30.0	2,621	-8.5
5月	8,260	0.2	7,900	-4.4	6,431	-18.6	5,343	-16.9	4,389	-17.9		
6月	7,034	2.0	8,507	20.9	6,417	-24.6	5,716	-10.9	4,002	-30.0		
1~6月	40,527	1.0	38,398	-5.3	34,152	-11.1	28,284	-17.2	21,482	-24.0		
7月	7,228	8.2	6,877	-4.9	7,124	3.6	6,409	-10.0	3,554	-44.5		
8月	4,877	-11.2	5,498	12.7	3,274	-40.5	3,337	1.9	2,041	-38.8		
9月	5,709	-5.4	6,476	13.4	6,488	0.2	5,202	-19.8	2,427	-53.3		
10月	8,140	20.8	8,855	8.8	6,307	-28.8	5,731	-9.1	4,240	-26.0		
11月	8,124	-9.4	7,912	-2.6	6,859	-13.3	3,868	-43.6	3,293	-14.9		
12月	10,824	18.5	10,132	-6.4	10,259	1.3	8,190	-20.2	6,696	-18.2		
7~12月	44,902	4.3	45,750	1.9	40,311	-11.9	32,737	-18.8	22,251	-32.0		
計	85,429	2.7	84,148	-1.5	74,463	-11.5	61,021	-18.1	43,733	-28.3	9,280	-29.1

## 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	2007年	2008年	2009年1~4月 &前年同期比	
東京都区部	36,340	39,147	31,025	23,650	16,563	15,602	4,125	-11.4
都下	10,548	8,321	8,962	7,004	7,728	4,355	949	-38.0
埼玉県	8,820	7,827	10,246	10,532	8,527	5,688	1,035	-47.2
千葉県	6,595	8,153	10,116	12,821	11,187	6,264	1,015	-52.3
神奈川県	20,880	21,981	23,799	20,456	17,016	11,824	2,156	-23.5
計	83,183	85,429	84,148	74,463	61,021	43,733	9,280	-29.1
前年比(%)	-6.0	2.7	-1.5	-11.5	-18.1	-28.3		

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	㎡単価	価格	㎡単価	価格	㎡単価	価格	㎡単価	価格	㎡単価	価格	㎡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	㎡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		2007年	
	価格	㎡単価										
東京都区部	4,666	63.8	4,599	67.5	4,663	67.0	4,920	68.5	5,149	71.5	6,120	85.6
都下	3,878	47.0	3,786	47.1	3,820	48.7	3,834	49.5	3,932	51.4	4,263	56.0
埼玉県	3,389	42.8	3,271	42.5	3,277	42.6	3,176	42.1	3,401	45.4	3,684	49.6
千葉県	3,307	39.3	3,511	40.4	3,465	40.9	3,229	40.1	3,330	41.1	3,672	44.8
神奈川県	3,782	47.8	3,802	48.5	3,748	48.2	3,927	51.0	4,150	54.0	4,500	59.3
首都圏平均	4,003	51.3	4,069	54.5	4,104	55.0	4,108	54.5	4,200	55.5	4,644	61.4

	2008年		2009年1~4月	
	価格	㎡単価	価格	㎡単価
東京都区部	5,932	85.3	5,003	76.1
都下	4,668	61.9	4,429	58.4
埼玉県	3,614	47.7	3,406	47.6
千葉県	3,589	45.8	3,490	44.1
神奈川県	4,473	60.2	4,287	58.6
首都圏平均	4,775	65.0	4,434	62.8

新築マンション 専有面積1㎡当たりの平均分譲単価（首都圏）①

	'09年1~4月	'08年	'07年	'06年	'05年	'04年	'03年	'02年	'01年	'00年	'99年	'98年	'97年	'96年	'95年	'94年	'93年	'92年	'91年	'90年
東京都	72.4	79.9	75.8	66.7	64.0	63.5	62.3	59.1	61.0	62.4	66.7	68.6	72.9	71.1	71.5	82.4	89.2	112.6	135.7	137.3
都区部	76.1	85.3	85.6	71.5	68.5	67.0	67.5	63.8	65.4	66.0	69.8	72.3	77.6	74.5	74.1	85.8	94.5	124.2	155.3	152.7
千代田区	99.2	120.7	150.3	140.8	109.1	121.2	111.2	102.3	102.3	105.4	104.4	100.3	107.7	103.0	-	-	-	-	823.1	-
中央区	79.3	89.6	86.7	81.6	64.6	70.5	72.9	67.5	66.3	64.0	71.0	83.6	97.4	80.3	82.8	101.9	-	154.1	-	220.1
港区	134.2	171.4	149.8	88.8	91.1	85.3	92.1	111.5	94.9	103.9	106.1	103.0	97.1	103.9	111.3	125.5	196.7	551.2	625.8	551.3
新宿区	89.3	113.7	103.1	97.0	87.7	84.4	83.9	85.7	79.7	77.7	75.2	85.8	86.7	87.6	86.2	107.9	115.4	171.5	242.2	418.4
文京区	123.9	107.6	112.5	88.8	79.3	76.9	79.5	76.6	74.3	74.2	78.0	82.4	84.6	86.5	90.8	106.9	133.5	188.2	207.5	255.8
台東区	73.0	84.8	74.6	67.0	63.0	59.3	62.6	55.9	53.9	55.6	62.4	67.7	72.8	65.0	70.8	86.2	122.0	132.3	137.8	167.9
墨田区	71.8	74.7	60.4	58.4	54.6	61.5	48.6	50.4	51.1	51.7	57.8	61.8	64.3	62.0	69.4	78.7	80.9	101.0	143.4	127.4
江東区	72.3	74.7	75.3	63.3	54.7	52.1	58.1	51.5	54.1	50.3	57.5	59.6	66.8	65.5	65.6	78.8	77.6	100.9	134.0	133.3
品川区	93.2	102.9	100.4	80.7	78.3	74.2	68.8	71.5	67.6	73.6	72.9	73.8	79.4	78.7	83.4	89.8	109.3	194.0	162.3	160.0
目黒区	92.3	125.5	116.0	94.1	96.2	85.5	86.7	83.6	82.4	79.2	80.9	90.1	90.9	97.0	92.5	123.6	125.9	139.5	233.2	337.6
大田区	64.9	78.3	79.4	68.9	60.9	61.6	64.0	63.1	61.2	64.1	62.9	69.1	77.2	71.3	75.5	82.8	97.8	123.4	146.1	139.7
世田谷区	90.0	102.0	101.0	86.3	76.9	76.6	76.0	77.0	79.9	77.0	80.4	87.8	88.3	87.9	89.6	100.8	105.5	155.0	189.2	201.4
渋谷区	0.0	150.6	184.4	121.2	98.4	101.1	92.3	99.6	108.5	87.9	101.7	93.3	100.1	101.6	98.3	114.3	159.2	737.0	446.8	366.4
中野区	88.8	84.7	92.8	79.1	76.0	69.1	70.5	70.0	70.1	69.0	73.7	77.2	79.7	79.3	83.7	95.7	114.7	150.9	162.7	170.0
杉並区	109.6	110.2	93.5	76.9	80.9	73.7	73.8	74.1	74.7	73.6	75.9	80.9	84.6	85.1	87.4	96.7	117.6	138.1	164.5	175.1
豊島区	91.9	99.6	101.3	79.6	79.7	71.6	67.5	69.9	72.2	65.8	74.4	77.2	77.9	74.5	80.5	92.4	106.4	128.3	175.6	167.6
北区	72.4	66.2	78.9	61.9	59.8	53.4	56.4	58.0	54.3	57.0	63.8	63.4	63.3	66.3	69.0	76.8	91.7	106.1	126.5	170.5
荒川区	54.5	66.0	62.9	50.4	51.5	48.4	46.2	49.1	46.6	49.1	55.8	57.5	62.6	62.9	65.7	72.9	92.8	93.8	127.5	111.6
板橋区	63.2	67.9	66.3	58.7	51.6	52.5	52.8	53.8	53.4	53.0	60.7	60.4	62.3	67.3	68.6	77.5	86.0	94.2	120.8	113.3
練馬区	70.5	74.3	71.0	63.2	59.7	57.2	59.0	59.6	60.7	61.0	61.7	65.5	68.9	70.9	72.7	82.3	90.5	103.4	114.1	133.5
足立区	53.0	54.9	54.7	45.2	48.2	45.1	45.9	45.9	43.4	48.3	48.8	51.7	55.1	53.3	58.8	64.2	73.4	78.8	95.6	113.3
葛飾区	56.6	64.1	60.3	54.7	50.2	47.8	47.5	48.8	46.6	50.1	51.8	55.2	58.6	57.0	63.0	69.1	73.6	82.9	95.7	107.3
江戸川区	61.0	64.4	60.4	56.6	50.7	49.0	47.7	47.8	49.8	53.4	55.4	58.5	61.7	61.1	62.2	72.5	79.3	78.4	90.9	108.8
都下	58.4	61.9	56.0	51.4	49.5	48.7	47.1	47.0	48.1	51.1	56.5	57.7	60.4	61.8	65.7	73.1	76.9	81.4	97.6	104.0
神奈川県	58.6	60.2	59.3	54.0	51.0	48.2	48.5	47.8	48.4	50.3	53.2	55.4	58.2	59.3	62.4	68.3	72.0	78.8	87.5	94.4
埼玉県	47.6	47.7	49.6	45.4	42.1	42.6	42.5	42.8	42.2	43.7	46.9	47.8	51.9	51.4	52.3	57.9	60.1	62.4	67.8	66.5
千葉県	44.1	45.8	44.8	41.1	40.1	40.9	40.4	39.3	41.5	42.5	47.0	48.4	49.2	47.7	50.0	55.9	57.2	58.0	71.0	74.1
首都圏	62.8	65.0	61.4	55.5	54.5	55.0	54.5	51.3	52.3	54.0	57.6	58.7	62.2	61.0	62.2	68.2	70.4	80.0	91.0	93.4
前年同期比(%)	△ 4.3	5.9	10.6	1.8	△ 0.9	0.9	6.2	△ 1.9	△ 3.1	△ 6.3	△ 1.9	△ 5.6	2.0	△ 1.9	△ 8.8	△ 3.1	△ 12.0	△ 12.1	△ 2.6	17.2

(単位:万円)

新築マンション 専有面積1㎡当たりの平均分譲単価 (首都圏) ②

	'09年1~4月	'08年	'07年	'06年	'05年	'04年	'03年	'02年	'01年	'00年	'99年	'98年	'97年	'96年	'95年	'94年	'93年	'92年	'91年	'90年
神奈川県	58.6	60.2	59.3	54.0	51.0	48.2	48.5	47.8	48.4	50.3	53.2	55.4	58.2	59.3	62.4	68.3	72.0	78.8	87.5	94.4
横浜市	61.7	63.9	60.2	54.9	53.0	49.0	49.3	50.2	50.2	51.4	54.5	57.8	59.8	61.8	65.4	72.1	76.9	84.8	93.2	94.7
川崎市	63.4	62.4	64.0	56.3	53.6	50.0	50.6	51.2	50.6	54.0	56.6	58.4	61.5	61.7	67.7	75.3	76.7	89.0	102.3	107.3
横浜須賀市	48.8	51.4	52.0	46.9	39.9	38.5	38.1	37.8	39.4	40.1	42.1	45.8	50.1	50.6	53.5	57.3	65.5	69.4	65.6	72.9
相模原市	48.3	51.9	50.8	49.1	46.4	39.2	43.1	37.2	39.4	46.8	45.1	48.2	53.4	53.5	55.6	60.5	64.6	71.3	86.8	93.6
大和市	53.5	47.0	50.5	45.3	43.3	46.1	40.6	43.4	49.4	45.1	46.7	51.1	53.7	55.6	57.7	66.0	69.5	84.4	80.0	101.8
海老名市	0.0	36.8	45.0	40.5	48.6	41.1	35.3	39.4	37.5	42.4	44.1	46.3	59.3	53.7	51.7	62.0	64.3	65.4	97.9	93.5
座間市	45.1	42.6	43.8	39.6	38.2	39.3	34.1	36.1	40.0	42.0	43.3	47.3	46.3	47.9	55.2	57.4	67.6	68.4	84.4	83.1
その他	49.3	56.4	53.8	50.0	44.1	46.9	46.9	42.7	46.3	47.6	51.3	53.6	55.3	56.4	58.2	60.4	65.2	71.6	81.7	95.6
埼玉県	47.6	47.7	49.6	45.4	42.1	42.6	42.5	42.8	42.2	43.7	46.9	47.8	51.9	51.4	52.3	57.9	60.1	62.4	67.8	66.5
さいたま市	54.5	50.3	57.7	50.3	48.2	47.3	45.3	46.5	46.8	浦和:48.1 与野:47.1 大宮:44.3	浦和:49.5 与野:51.6 大宮:42.7	浦和:55.4 与野:49.1 大宮:45.5	浦和:57.3 与野:54.0 大宮:51.9	浦和:56.9 与野:50.3 大宮:43.9	浦和:58.5 与野:56.2 大宮:50.8	浦和:64.4 与野:57.2 大宮:54.3	浦和:66.8 与野:62.4 大宮:62.6	浦和:71.5 与野:75.9 大宮:66.4	浦和:78.8 与野:85.6 大宮:68.7	浦和:80.2 与野:85.3 大宮:72.7
川越市	46.4	47.9	47.0	41.3	38.5	37.8	38.4	42.3	38.3	(注1)										
川口市	43.6	56.0	52.6	48.0	46.4	46.3	45.3	42.0	44.9	46.2	50.7	51.1	57.0	54.9	56.5	66.2	68.4	76.0	84.2	80.6
所沢市	51.7	42.6	44.8	40.5	38.2	38.2	37.8	37.9	39.1	44.2	47.9	52.5	54.9	58.5	55.2	65.0	65.4	72.4	83.4	98.6
越谷市	0.0	48.1	49.8	40.0	38.4	36.7	45.3	35.7	38.6	40.5	42.2	44.4	47.3	48.6	46.0	53.0	58.9	58.4	73.0	65.7
蕨市	42.9	62.7	56.6	47.0	44.3	45.9	50.1	43.2	46.4	43.8	52.8	48.5	56.2	59.2	55.0	69.2	67.6	83.2	108.1	97.5
戸田市	49.6	55.1	56.4	47.1	48.5	39.6	43.7	42.4	39.7	46.7	46.4	50.0	52.9	54.0	56.8	61.6	69.5	71.9	87.6	51.0
入間市	35.2	45.3	40.6	37.4	39.8	36.5	-	36.4	34.8	40.2	40.2	40.7	43.3	42.2	46.0	47.4	51.4	60.5	67.5	64.3
朝霞市	48.0	55.5	52.4	51.6	40.5	42.3	47.1	46.7	40.9	(注1)										
志木市	0.0	59.9	50.0	49.6	46.9	50.4	49.7	-	43.7	45.6	48.0	55.1	59.8	55.5	55.9	62.8	67.5	74.6	-	-
その他	43.4	42.1	41.7	40.3	37.9	39.0	37.7	40.3	40.7	(注2)40.3	(注2)44.2	(注2)45.8	(注2)47.7	(注2)47.4	(注2)49.0	(注2)54.5	(注2)56.0	(注2)57.9	(注2)61.3	(注2)61.5
千葉県	44.1	45.8	44.8	41.1	40.1	40.9	40.4	39.3	41.5	42.5	47.0	48.4	49.2	47.7	50.0	55.9	57.2	58.0	71.0	74.1
千葉市	48.5	43.8	41.9	42.3	40.2	38.4	41.3	37.9	41.0	44.3	50.3	49.1	49.2	49.8	50.3	56.7	54.1	56.0	75.2	75.1
市川市	57.7	53.0	71.8	53.3	49.8	46.5	45.9	46.3	46.0	46.4	53.2	55.8	61.7	58.3	60.4	67.3	67.2	100.9	92.3	89.9
船橋市	46.8	47.7	47.7	41.8	41.9	43.4	45.0	39.9	39.8	40.8	46.0	48.4	54.0	52.1	53.7	60.6	68.3	68.3	87.8	88.8
松戸市	49.9	45.9	42.3	38.8	36.7	37.5	40.1	42.0	42.0	45.6	45.1	47.7	47.6	47.9	50.4	59.2	63.4	70.7	78.4	82.5
習志野市	39.3	39.7	36.7	37.2	48.7	52.8	35.1	39.7	36.3	(注1)										
柏市	48.6	53.4	42.0	41.0	41.7	43.4	38.3	40.4	38.7	41.0	38.7	46.7	45.3	43.3	47.8	52.7	55.4	64.4	71.8	66.0
我孫子市	0.0	40.3	39.8	35.2	36.2	36.8	35.2	35.3	35.9	38.8	37.4	46.0	47.7	47.4	46.6	58.9	54.0	66.3	62.2	73.4
浦安市	76.3	67.6	57.9	48.5	45.4	43.6	41.6	44.8	49.2	47.2	47.3	62.9	59.8	58.3	63.3	69.3	-	155.8	137.5	166.5
その他	40.3	38.2	38.3	37.4	35.6	33.3	32.1	33.7	35.5	(注3)37.3	(注3)39.9	(注3)42.0	(注3)41.9	(注3)42.6	(注3)43.9	(注3)45.7	(注3)50.5	(注3)50.7	(注3)59.8	(注3)65.2

(注1)\*その他に含む (注2)\*朝霞市を含む (注3)\*習志野市を含む

ポイント別 m<sup>2</sup>単価の推移

(単位:万円)

		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
都 区 部	赤坂	119.5	109.6	137.7	188.2	168.4
	番町	137.6	130.3	146.6	185.1	171.5
	豊洲	53.7	56.8	66.2	83.1	87.1
	成城学園	70.5	75.7	93.6	127.0	100.1
	品川	70.1	70.8	81.2	134.4	127.2
	目黒	79.3	79.3	121.4	140.7	136.8
	板橋	59.2	52.0	61.2	64.6	76.3
	北千住	44.7	48.8	55.3	63.7	56.9
都 下	三鷹	61.4	59.7	70.2	103.7	112.7
	立川	52.4	50.6	53.7	82.2	77.2
神 奈 川 県	港北NT	53.8	52.0	61.7	65.9	69.3
	たまプラザ	58.9	60.3	64.9	68.6	69.4
	相模原	37.8	45.4	50.9	58.0	44.6
埼 玉 県	川口	50.2	47.4	51.8	59.0	61.2
	さいたま新都心	45.2	48.4	52.8	64.4	62.4
	朝霞	43.2	37.5	51.7	54.5	53.8
千 葉 県	浦安	43.6	44.9	48.5	57.6	67.3
	幕張	40.7	42.1	42.8	43.5	43.6
	柏	43.4	42.5	52.7	58.0	65.9

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
1月	66.2	77.1	87.9	69.5	83.8	70.7	62.0	75.1	68.1
2月	58.7	72.7	87.8	76.9	87.3	82.9	71.1	81.6	83.5
3月	74.2	79.6	92.2	78.2	86.0	81.3	71.0	79.2	81.6
4月	70.3	86.4	89.9	67.5	85.2	73.0	69.3	76.9	77.1
5月	66.7	86.5	85.0	68.6	82.1	73.2	71.4	80.6	76.1
6月	72.5	90.6	90.2	79.5	87.7	76.2	73.2	83.1	83.2
1~6月	67.7	83.0	89.1	74.5	85.7	77.3	70.6	80.0	79.4
7月	75.3	87.9	84.7	81.5	83.5	72.9	74.9	80.8	79.6
8月	60.1	83.5	81.1	77.5	79.1	71.7	65.7	73.7	81.7
9月	68.8	83.3	84.7	80.2	80.1	71.5	68.0	77.5	75.4
10月	74.8	82.5	85.2	80.6	79.7	73.4	75.8	81.3	80.5
11月	84.6	84.0	79.3	82.4	78.7	73.5	69.6	73.6	76.3
12月	72.8	79.3	75.3	87.3	77.3	73.2	75.4	78.3	84.2
7~12月	76.4	83.5	82.7	81.6	80.5	72.7	71.7	86.5	79.7
年間	72.8	83.3	85.4	78.5	83.1	75.1	71.2	79.0	79.6

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
1月	64.2	66.7	70.4	69.8	68.2	77.8	74.1	52.7	64.2
2月	83.2	77.4	79.0	80.5	80.6	81.2	77.5	60.1	61.7
3月	82.3	80.0	78.8	83.6	82.2	83.6	80.5	65.2	78.3
4月	73.9	72.5	74.9	79.6	79.4	82.5	74.3	63.1	64.7
5月	80.1	76.1	77.2	78.0	82.3	76.3	75.7	71.0	
6月	80.5	78.6	84.2	79.1	86.5	81.1	69.1	64.7	
1~6月	79.2	76.7	78.3	79.3	81.3	80.6	75.2	63.9	
7月	79.5	75.0	80.7	82.8	83.2	80.0	74.1	53.5	
8月	77.7	78.5	81.6	80.3	89.1	77.3	65.6	70.9	
9月	71.6	71.6	74.2	77.0	80.9	78.0	65.9	60.1	
10月	77.4	76.1	76.3	74.7	83.8	76.6	62.5	63.0	
11月	71.8	73.9	76.9	80.4	83.8	74.7	64.0	63.2	
12月	83.8	71.6	78.1	77.8	82.3	73.4	59.3	61.9	
7~12月	77.1	74.2	77.9	78.7	83.6	76.3	65.0	61.6	
年間	78.1	75.4	78.1	79.0	82.6	78.3	69.7	62.7	67.3

◎首都圏のマンション市場動向総括表('73～2009年4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	年間契約率(%)	月末残戸	年間総供給戸数	年間総契約戸数	価格(万円)	上昇率(%)
'72	30,303	26,168	86.4	15,296	50.5	4,135	37,046	32,911	774	
'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	39,048	19,818	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	84,148	78,703	93.5	69,459	82.5	5,987	92,048	86,061	4,108	0.1
'06	74,463	66,769	89.7	58,314	78.3	8,173	80,450	72,277	4,200	2.2
'07	61,021	51,155	83.8	42,554	69.7	10,763	69,194	58,431	4,644	10.6
'08	43,733	34,242	78.3	27,420	62.7	12,427	54,496	42,069	4,775	2.8
'73-'08平均	56,377	48,709	86.4	41,339	73.3	9,955	66,101	56,147	-	-
'08.1-4	13,091	9,216	70.4	8,013	61.2	10,527	23,854	13,327	4,875	-
'09.1-4	9,280	6,849	73.8	6,246	67.3	8,791	21,707	12,916	4,434	▼ 9.0
前年同期比	▼ 3,811	▼ 2,367	3.4	▼ 1,767	6.1	▼ 1,736	▼ 2,147	▼ 411	▼ 441	-
増減率	▼ 29.1%	▼ 25.7%	-	▼ 22.1%	-	▼ 16.5%	▼ 9.0%	▼ 3.1%	▼ 9.0%	-

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
2001年	32	8,338	5	1,186	2	271	39	9,795
2002年	33	7,995	10	1,781	9	1,372	52	11,148
2003年	57	14,984	23	4,197	12	1,700	92	20,881
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	52	14,834	21	5,285	19	2,804	92	22,923
2007年	75	23,868	25	5,547	23	3,955	123	33,370
2008年	59	21,075	26	5,884	23	4,528	108	31,487
2009年	74	24,886	39	10,147	40	7,563	153	42,596
2010年	75	22,068	21	5,399	22	5,182	118	32,649
2011年	53	18,096	32	10,884	7	1,246	92	30,226
2012年	30	12,097	5	1,836	3	570	38	14,503
2013年以降	48	19,639	4	1,275	10	2,938	62	23,852
2009年以降計	280	96,786	101	29,541	82	17,499	463	143,826

(※2009年3月末現在判明分)

## 超高层マンションの完成(予定)年次別計画棟数・戸数&lt;首都圏&gt;

※階高20階建て以上

完成(予定)	都区部		都下		神奈川		埼玉		千葉		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	2	602	5	1,230	31	7,743
2001年	15	4,108	0	0	7	1,913	6	1,350	4	967	32	8,338
2002年	21	4,726	0	0	5	1,265	3	790	4	1,214	33	7,995
2003年	25	7,171	6	1,641	8	2,093	6	1,072	12	3,007	57	14,984
2004年	34	8,322	3	579	14	3,011	2	380	1	224	54	12,516
2005年	42	12,956	1	236	6	1,716	4	800	4	1,075	57	16,783
2006年	36	10,952	1	116	5	1,082	7	2,029	3	655	52	14,834
2007年	43	13,649	1	119	22	7,403	3	705	6	1,992	75	23,868
2008年	34	12,841	1	187	13	5,176	5	941	6	1,930	59	21,075
2009年	46	16,509	4	827	13	3,621	5	1,896	6	2,033	74	24,886
2010年	48	14,444	8	2,415	11	3,127	4	792	4	1,290	75	22,068
2011年	35	12,344	0	0	6	2,137	6	2,047	6	1,568	53	18,096
2012年	19	8,298	0	0	6	2,082	2	597	3	1,120	30	12,097
2013年以降	34	14,288	3	777	9	4,164	2	410	0	0	48	19,639
2009年以降計	182	65,883	15	4,019	45	15,131	19	5,742	19	6,011	280	96,786

(※2009年3月末現在判明分)

超大規模マンション計画(400戸以上:2008年以降)

●2008年発売 ☆2009年新発売or賃貸 ◎2010年以降

No.	発売	名称(仮称含む)	事業主	計画戸数	所在地
＜東京都区部＞				46,783	
1	◎	勝どき駅前	ゴールドクレスト、都市再生機構	712	中央区勝どき1-8、55階 再開発
2	●	クレストシティレジデンス	ゴールドクレスト	491	中央区勝どき5-501-1
3	☆	勝どき	東京建物、東急建設、イヌイ建物	534	中央区勝どき6、45階、賃貸
4	◎	晴海2丁目	三菱地所、三菱R、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3丁目	住友不動産(A2.3)、都市再生機構	2,500	中央区晴海3、53×2、49.32 再開発
6	☆	ザ・晴海レジデンス/晴海テラス	コスモスイニシア、新日鉄都市開発、長谷工	816	中央区晴海5-1、20×2、378(テラス)、東京都
7	●	プラウドタワー千代田富士見	野村不動産	414	千代田区富士見2-7、38階、分譲306戸 再開発
8	◎	飯田橋西口	飯田橋西口再開発組合(三井不REほか)	480	千代田区飯田橋2-10
9	●	港南タワー	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、東京都
10	●	シティタワー麻布十番	住友不動産	502	港区三田1-100-1、38階、再開発
11	●	パークコート麻布十番ザタワー	三井不動産RE、新日鉄都市開発、藤和不動産	440	港区三田1-1000、36階、再開発
12	☆	(仮称)麻布十番タワー II	三井不動産R、三菱地所	500	港区三田1、38階
13	●	クレストプライムタワー芝	ゴールドクレスト	479	港区芝1-2 39階
14	◎	白金6丁目	森トラスト、大成建設、丸紅	780	港区白金6、47階 再開発
15	●	パークコート赤坂ザタワー	三井不動産レジデンシャル、新日鉄都市開発	518	港区赤坂4、43階、再開発、150ニュートン
16	●	東京ミッドタウンレジデンシズ・ザパークレジデンシズ	東京ミッドタウン	410	港区六本木、25階(166戸)、29階(244戸)、賃貸、防衛庁
17	◎	六本木三丁目	三井不動産R、東京建物、住友商事、ケンC	599	港区六本木3、39階 再開発
18	●	コンシェルシア西新宿	クレアスライフ	612	新宿区西新宿6-667、44階
19	◎	西新宿6	住友不動産	822	新宿区西新宿6 46階、賃貸 再開発
20	◎	西戸山	住友不動産、エスエフ戸山開発	700	新宿区大久保3、2.2ha JR社宅
21	◎	西富久町	西富久町再開発(野村不ほか)	1,100	新宿区西富久町14
22	☆	シティハウス本駒込	住友不動産	567	文京区本駒込2
23	◎	渋谷本町	住友不動産	480	渋谷区本町 51階 あおば生命
24	●	パークコート神宮前	三井不動産レジデンシャル、東電不動産	385	渋谷区神宮前1-4-4、定期転借権
25	●	広尾ガーデンフォレスト	三井不動産R、三菱地所ほか	674	渋谷区広尾4、分譲474戸、定借、日赤(1期1228戸)
26	●	グランドヒルズ三軒茶屋ABC	住友不動産(A)、東京建物(B、C)	671	世田谷区太子堂3、A(311戸)、B・C(360戸) 国立小児病院
27	●	グローリオ荻花公園	セコムホームライフ、平和不動産	363	世田谷区南鳥山2
28	●	二子玉川ライズタワー&レジデンス	再開発(東京急行電鉄/東急不動産)	1,033	世田谷区玉川3-1797-1他、43階、28階 再開発
29	●	パークシティ浜田山	三井不動産レジデンシャル	522	杉並区高井戸東1-30、戸建て39戸、三井不動産グラウンド
30	◎	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
31	●	シティタワーズ豊州 ザ・ツイン	住友不動産、阪急不動産	1,063	江東区豊洲2.3、48階 バコーボレーション(空中権43億円)
32	●	パークシティ豊洲II	三井不動産レジデンシャル	750	江東区豊洲1、20、24階 総2690戸、石川島播磨重工業
33	●	THE TOYOSU TOWER	三井不動産RE、野村不動産、東京建物、三菱地所	825	江東区豊洲3-1、43階 再開発
34	●	ロイヤルパークスタワー豊洲	大和ハウス工業	400	江東区豊洲3-8、全800戸、賃貸
35	◎	豊洲 8-4街区	住友不動産	850	江東区豊洲3-8、45階 都市機構
36	●	BEACON TOWER RESIDENCE	有楽土地、名鉄不動産、長谷工	440	江東区東雲1-1-21、41階 三菱製鋼所
37	◎	東雲2丁目タワー	プロバスト、正友地所	466	江東区東雲2-12-6 31階
38	◎	東雲2街区	野村不動産	550	江東区東雲1-1-23
39	☆	シティタワー有明	住友不動産、住友商事	483	江東区有明1-6、33階、南王事業所
40	●	プリリア マーレ有明	東京建物、伊藤忠都市開発	1,085	江東区有明1-4、33階、マドンナ アベキャピタル
41	◎	プリリア 有明II	東京建物、東武鉄道	1,100	江東区有明1-4、34階
42	☆	パークハウス清澄白河タワー	三菱地所、NTT都市開発、JFE都市開発	378	江東区白河4-2、35階
43	●	東京スイート・レジデンス	双日、中央C、東レ、セントラル、三交不、明和地所	526	江東区北浜2-1-5 JR貨物
44	●	亀戸レジデンス	大京、オリックス不動産	700	江東区亀戸9-54
45	●	大崎ウエストシティタワーズ	住友不動産、NIPPO、住友商事、東急不動産	1,084	品川区大崎2-247-1、39階×2 再開発
46	●	東京サザンガーデン・パークタワーグランスカイ	三井不動産レジデンシャル	736	品川区東五反田2、44階 再開発
47	●	クレストタワー品川シーサイド	ゴールドクレスト	399	品川区東大井1-244、26階
48	●	中目黒アトラスタワー	旭化成ホームズ	495	目黒区上目黒1-2 45階
49	◎	目黒青葉台	住友不動産、エスエフ目黒開発	500	目黒区青葉台3-6-30、34階、あおば生命
50	☆	プリズムタワー	三井不動産G、東急G	706	目黒区大橋1 41階(493戸)+27階(213戸)
51	◎	東池袋	ゴールドクレスト	608	豊島区東池袋4、52階 都市機構、再開発

## 超大規模マンション計画(400戸以上:2008年以降)

●2008年発売 ☆2009年新発売or賃貸 ◎2010年以降

No.	発売	名称(仮称含む)	事業主	計画戸数	所在地
52	◎	南池袋	オリックス不動産	440	豊島区南池袋2、22階 小学校跡
53	◎	板橋駅前	野村不動産	831	板橋区板橋1、 JR社宅
54	☆	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、再開発
55	●	常盤台ガーデンソサエティ	住友不動産、丸紅、明豊エンタープライズ	419	板橋区前野町2-66 大和交通
56	◎	西浅草	藤和不動産、ナイス	700	台東区西浅草3-22 38階
57	☆	アクラス(AQRAS)	住友不動産、新日鉄都市開発	567	江戸川区平井7
58	☆	プラウドシティ金町ガーデン	野村不動産	725	葛飾区東金町1-3、421+304戸 三菱製紙工場
59	●	ヴィナシス金町タワーレジデンス	丸紅、コスモスイニシア	476	葛飾区金町6、 41階
60	◎	金町	住友不動産	800	葛飾区新宿6、 38階
61	◎	青戸 I、II	タカラレーベン、三菱地所、新日鉄都市開発	1,000	葛飾区青戸7、20階×2、I=537戸 東洋インキ
62	●	ロイヤルパークスタワー南千住	大和ハウス工業	555	荒川区南千住4、オフィス+老健施設、39階、JR、賃貸
63	☆	南千住 (C街区)	名鉄不動産	500	荒川区南千住6、20階、14階
64	●	アクアテラ(A、B、C街区)	藤和不動産、近鉄不動産、大和ハウス工業	820	足立区新田3-19 丸紅(270戸)、タカラレーベン(278戸)
65	●	イニシア千住曙町	明豊エンタープライズ、コスモスイニシア	515	足立区千住曙町18、 24階
66	◎	千住大橋	都市再生機構	1,700	足立区緑町 ニッピ・リーガル工場
67	●	レコシティ	オリックス不動産	450	足立区西新井栄町、B・E街区、100戸+350戸
68	●	ロイヤルパークス西新井	大和ハウス工業	400	足立区西新井栄町1-369 日清紡
69	●	リライズガーデン西新井	東武鉄道	738	足立区梅田8-398-1、146戸+592戸、東武鉄道
<東京都下>				8,629	
70	●	武蔵野タワーズ	野村不動産、三菱地所、NTT、ランド、オリックス不動産	570	武蔵野市中町1、28階、31階、 再開発
71	◎	桜堤	フージャースコーポレーション	403	武蔵野市桜堤2
72	◎	小金井	住友不動産	1,499	小金井市花小金井南町1、6.6畝 NTT社宅
73	◎	西国分寺	コスモスイニシア	400	国分寺市泉町2-102 郵政
74	●	東京地球区 グローブスクエア	有楽土地、藤和不動産	431	稲城市矢野口2284、 東京コココーラ
75	●	深大寺レジデンス	総合地所、三井不動産RE、新日本建物、長谷工C	570	調布市深大寺南町3-17-1 明大野球場
76	◎	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
77	◎	西武立川	コスモスイニシア	1,500	立川市西砂町 区画整理、17階
78	☆	シティテラス昭島	住友不動産	392	昭島市松原町1-3971-1他 パチンコホール跡
79	●	ヴェレーナ青梅新町	日本総合地所	430	青梅市新町9 東芝社宅
80	☆	ヴィーガーデン ザ・イニシアレジデンス	コスモスイニシア	795	西東京市向台町3、 石川島播磨重工業工場
81	●	ココロコス東京久米川	東京建物、新日鉄都市開発	406	東村山市美住町1-4
82	☆	サザンスカイタワーレジデンス八王子南口	住友不動産、再開発組合	390	八王子市市安町4、41階
<横浜市>				10,228	
83	◎	北仲通りA	森ビル、大和地所	1,250	中区北仲通北地区、42階(520戸)、52階(730戸)
84	◎	北仲通りB	森ビル、大和地所	1,420	中区北仲通南地区、40階(720戸)、38階(490戸)、14階(210戸)
85	●	パシフィックロイヤルコートツインタワー	日本レジデンシャル(投)<大和ハウス工業>	833	西区みなとみらい2-50、29階×2、賃貸(416+417)
86	●	ベリスタ横浜	藤和不動産、長谷工コーポレーション	435	西区中央1、藤和不動産199戸、長谷工236戸
87	☆	YOKOHAMA ALL PARKS	ナイス、相鉄不、近鉄不、セントラル総合開発	1,424	鶴見区尻手1-257 トランテックス(日産車体)
88	☆	駒岡	有楽土地、東急電鉄、三交不動産、セントラル	499	鶴見区駒岡4、 東芝寮
89	☆	新子安	三菱地所、藤和不動産、中央商事	1,200	神奈川区新子安1、 382億円 日産自動車グランド
90	◎	磯子	磯子SPC、東京建物	1,250	磯子区磯子 磯子プリンスホテル
91	☆	センターフォート	長谷工、三交不、セントラル、有楽、東急電鉄	497	港北区樽町3
92	●	グランドメゾン東戸塚	積水ハウス、東京急行電鉄、相鉄不動産、セントラル	743	戸塚区前田町214、 自然共生 味の素研究所
93	◎	鶴ヶ峰	山田建設	677	旭区白根8-8 日産社宅、日立ソフトウェア
<川崎市>				15,829	
94	●	アイランドグレース	ナイス、セントラル総合開発、	539	川崎区小田栄、20階、土地代90億円、昭和電線電纜
95	☆	アイランドグレースII	ナイス、セントラル総合開発	476	川崎市小田栄2、20階
96	◎	港町	コスモスイニシア	1,500	川崎区港町5-1、30階×3、 コロンビア
97	●	フォレシアム	東レ建設、相鉄不動産、京急不動産、世界貿易、京阪電鉄	777	川崎区中瀬3-20隣接にアゼル319戸、コマツ工場
98	◎	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、 再開発
99	●	パークシティ武蔵小杉	三井不動産レジデンシャル	794	中原区新丸子東3-1100、 59階
100	☆	リエートコート武蔵小杉クラッシイ タワー	住友商事、三井不動産RE	542	中原区中丸子新宿 45階×2、賃貸542戸

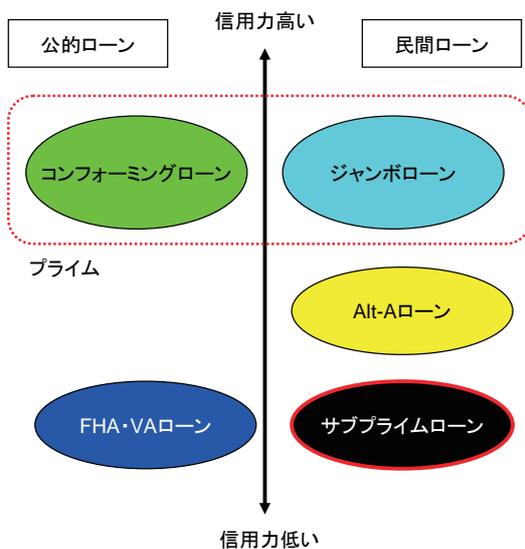
# サブプライムローンの定義

- 延滞履歴、破産履歴、FICO指数(ファイコ指数)による信用力、所得と返済額の比率についてガイドライン有
- 最終的には金融機関の判断

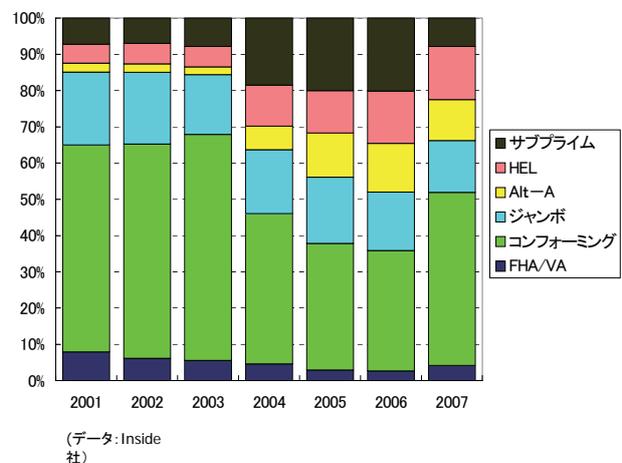
## <サブプライムローンとは>

サブプライムローンとは、信用力の低い者に対する民間の住宅ローン。  
2004~2005年に急増し、フローでは2割程度の規模(2006年)まで行ったが、足下は縮減。

【アメリカの住宅ローンの分類】



【ローン商品別のシェアの推移】



## サブプライムローンの隆盛

- 低金利、カリフォルニア等で住宅バブル
- 新商品登場(IOローン=元本支払いを将来につけ回すローン等)、キャンペーン的に当初金利を引き下げ、審査基準甘く
- 購入者側の姿勢(借り換え前提、確信犯も)

7

## 人種別持家率の推移(商務省)

	1994年	2005年
白人	70.0%	75.8%
黒人	42.3%	48.2%
ヒスパニック	41.2%	49.5%

8

## 逆回転した歯車

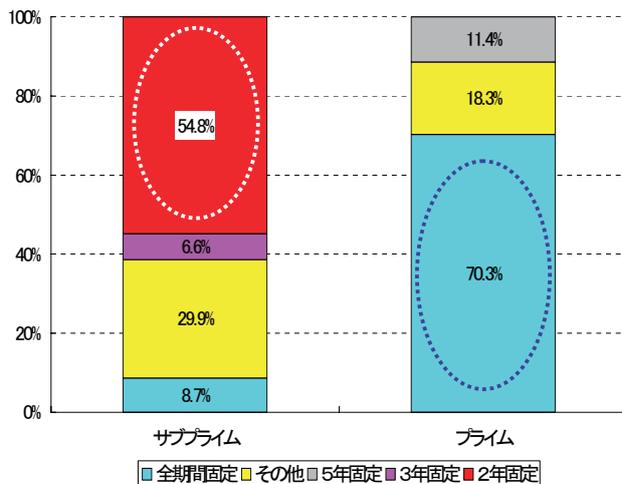
- 固定金利期間が終わり、変動金利に移行する際、借入れ時より高くなった金利が直撃、返済額急増(ペイメント・ショック)
- 住宅価格上昇停止ないし下落により融資態度厳格化、安易な借り換えできず
- 住宅を売っても完済できず
- 延滞率急増

9

### <問題発生の端緒>

アメリカでは、プライムの顧客の7割は全期間固定を利用。サブプライムでは逆に変動金利（特に2年固定）の利用が多く、全期間固定は1割未満。

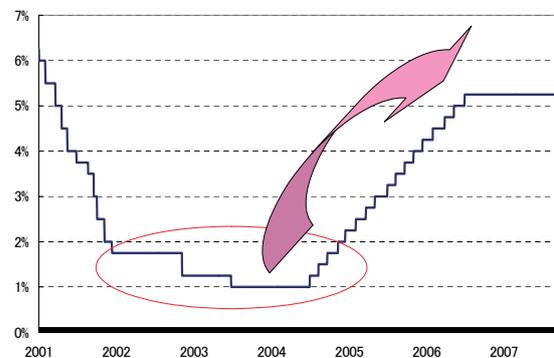
【固定と変動のシェア】(2006年)



(データ:フレディマック)

【アメリカの金利の推移】

2004~5年に急増した2年固定、3年固定の金利見直し時期に短期金利の上昇が直撃



(データ:FRB)

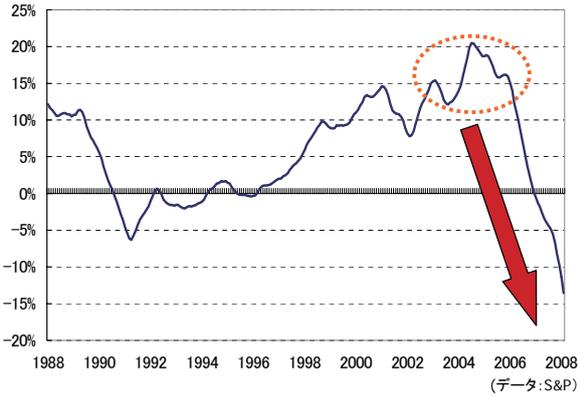
(資料) 住宅金融支援機構 小林正宏氏 作成

10

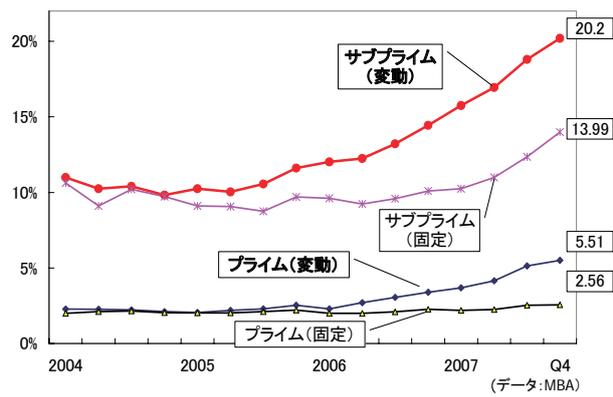
<問題の顕在化>

2年固定の固定期間終了後に短期金利上昇でペイメントショック（返済額急増）が発生。住宅価格の上昇鈍化で借換も出来ず、延滞率が上昇し、サブプライムローンを担保に組成された民間MBSの価格も大きく下落し、サブプライム問題は住宅ローン市場の問題から金融システムの問題に拡大。

【アメリカの住宅価格の対前年比上昇率】

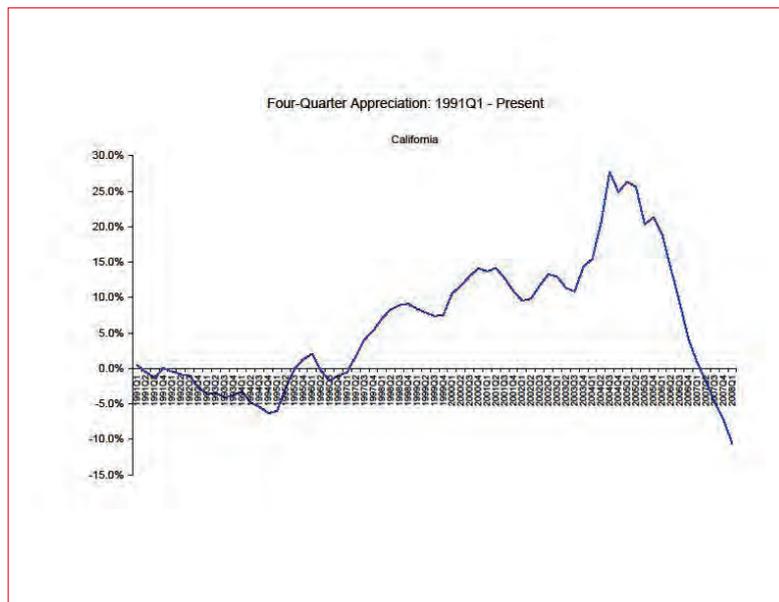


【金利タイプ別プライムとサブプライムの延滞率】

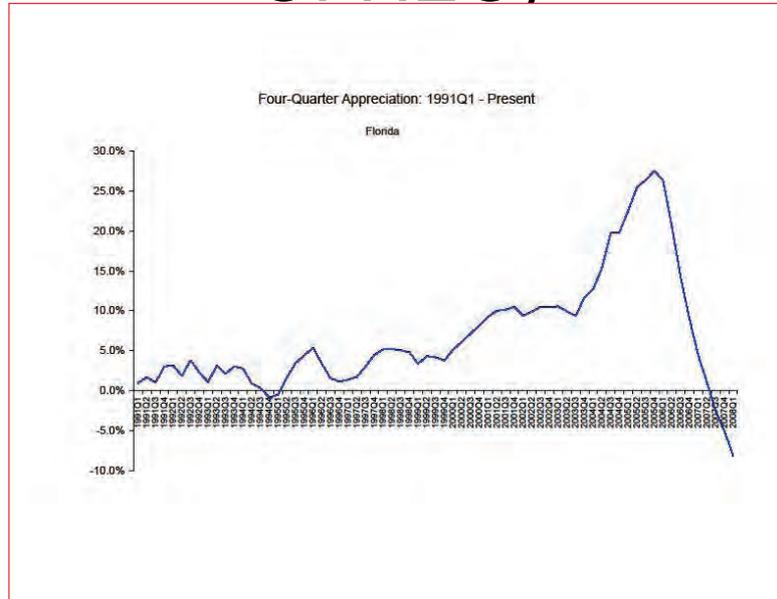


(資料) 住宅金融支援機構 小林正宏氏 作成

# カリフォルニア住宅価格変動率 (前年比、OFHEO)



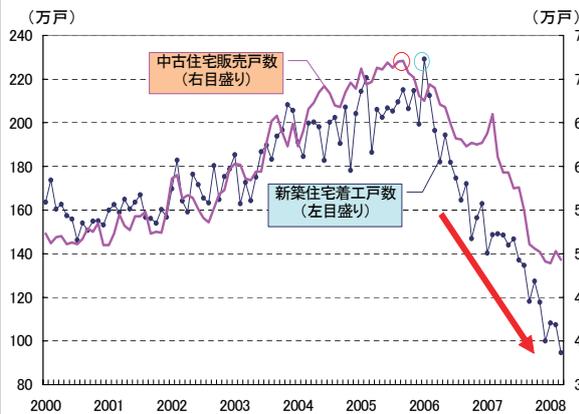
# フロリダ住宅価格変動率(前年比、OFHEO)



13

## <アメリカの住宅市場への影響>

■新設住宅着工戸数と中古住宅販売戸数の推移  
※季節調整済み年率換算値



(資料)米商務省、National Association of Realtors

■新築住宅在庫月数の推移  
※季節調整値



(資料)米商務省

(資料) 住宅金融支援機構 小林正宏氏 作成

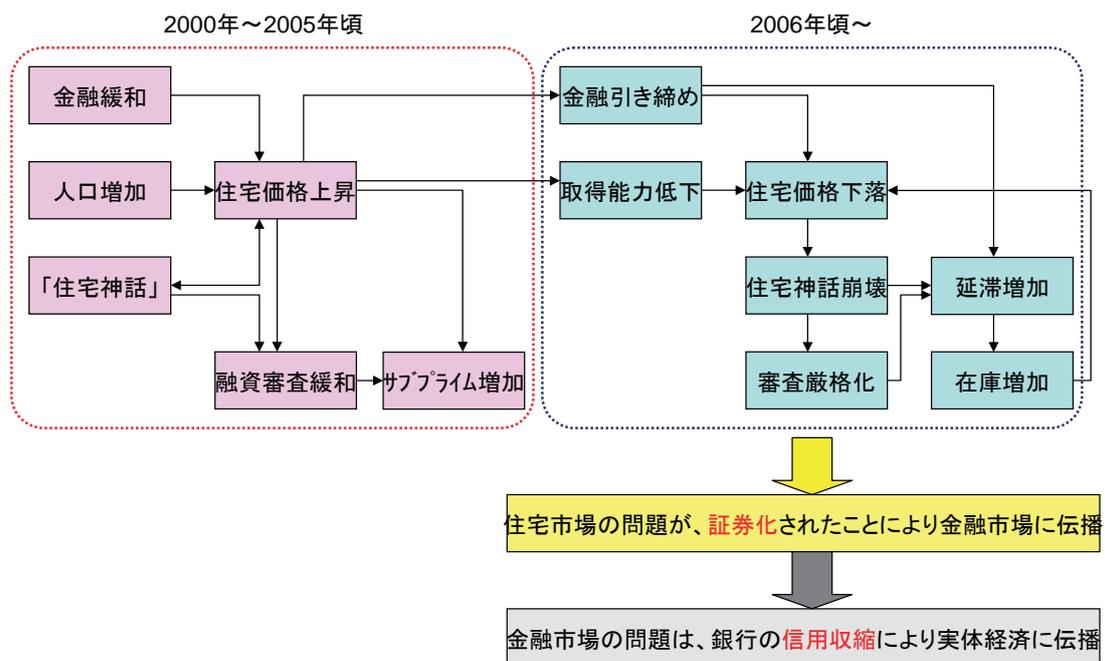
14

## 地域的な住宅市場の問題

	原因	主に影響を受けた人
カリフォルニア、フロリダ	住宅バブル崩壊、サブプライム	ヒスパニック
ミシガン、オハイオ	自動車産業の不振	白人ブルーカラー

15

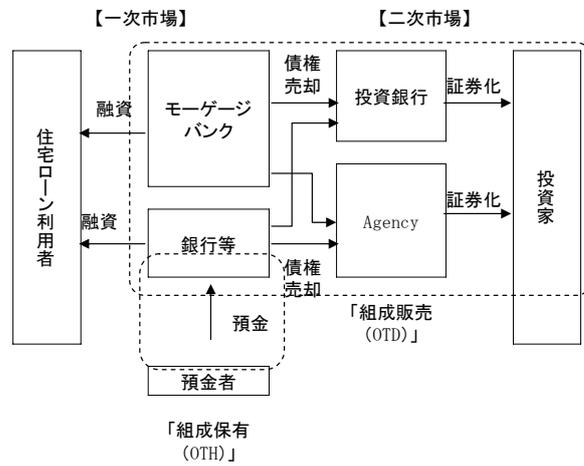
### <サブプライム問題波及の経路(住宅市場)>



(資料) 住宅金融支援機構 小林正宏氏 作成

16

# 米住宅ローンのビジネスモデル



(資料) 住宅金融支援機構 小林正宏氏 作成

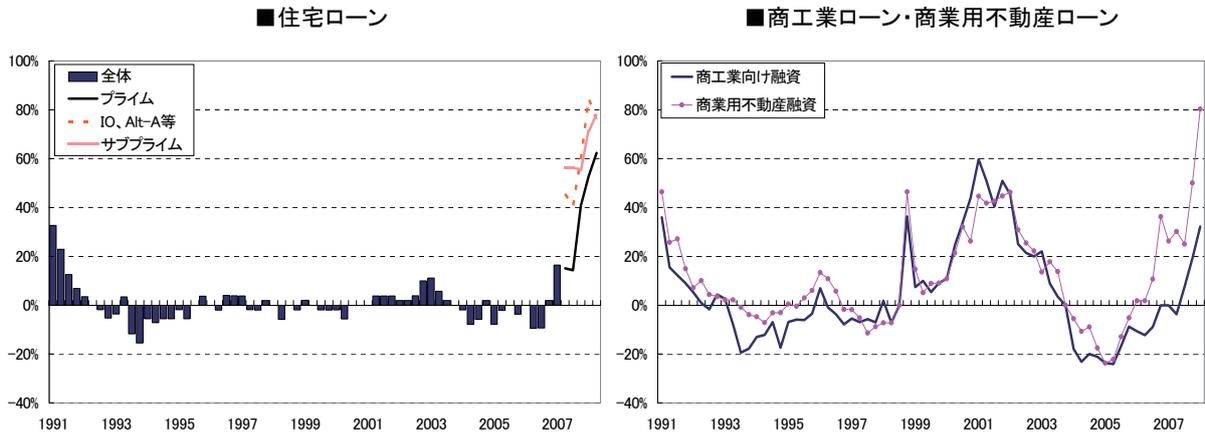
## サブプライムローンの証券化商品の価格推移 ※2006年H2VintageのA格のABX.HE指数



(資料) 住宅金融支援機構 小林正宏氏 作成

### <米銀の融資審査態度の厳格化>

FRBは四半期に一度、金融機関の融資審査態度が前期と比較して厳格化したか緩和したかを調査。  
 足下では、住宅ローンのみならず、商工業向け融資や商業用不動産向け融資も**融資が厳格化**している。  
 サブプライム問題が広く経済一般に波及し、単なる**住宅市場の問題のステージを既に通り越している**  
 ことを示唆。



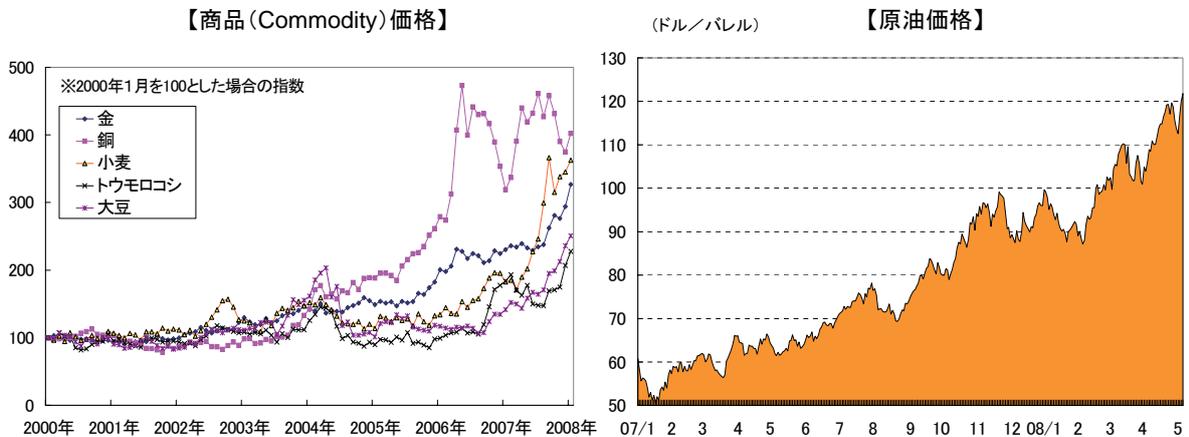
FRB "Senior Loan Officer Opinion Survey"より

※住宅ローンは、2007年第2四半期から区分が細分化され連続性がなくなったので、2007年第1四半期までを掲載。  
 ※商工業向け融資・商業用不動産向け融資は大銀行の数字

(資料) 住宅金融支援機構 小林正宏氏 作成

### <コモディティ価格の動向>

証券化商品をはじめとした金融市場の混乱で引き上げられた資金は**原油、穀物、貴金属**等の商品市場に流入。  
**インフレ懸念**でFRBはじめ金融当局の舵取りの制約になると同時に、途上国では深刻な食料品問題に。  
 一方で、原油高で潤う産油国の政府系投資ファンド(SWF)は欧米の金融機関の出資に応じるホワイトナイトに。



(資料)ブルームバーグより作成

(資料)米エネルギー省  
 ※米エネルギー省の原油価格は現物で、先物指標のWTIとは若干数字が異なる。  
 ※1バレル=約159リットル

(資料) 住宅金融支援機構 小林正宏氏 作成

## エージェンシーの経営危機

- 住宅価格下落⇒エージェンシーすら焦げ付き額増加(延滞率はさほど上昇せず)
- 風評被害



ファニーメイ・フレディマックの株価急落  
(08年7月以来)  
金融市場の不安材料になった

21

## エージェンシー救済策発表 (08年9月7日)

- 公的資金注入(財務省が優先株取得)
  - 新型融資(財務省より)
  - エージェンシーの発行した住宅ローン担保証券を財務省が買い取り
- ※エージェンシーは約5兆ドルもの住宅ローン債権を保有し、これが破綻すれば世界的金融恐慌

22

## 米投資銀行の破綻、救済合併

- リーマン・ブラザーズ(業界4位)  
08年9月15日、連邦破産法11章の適用申請(救済の話し合いが決裂)  
連邦破産法11章は再建型処理(日本の民事再生法に相当)
- メリルリンチ(業界3位)  
08年9月15日、バンクオヴアメリカが買収発表

23

## 米欧金融不安拡大

- AIGの救済、ゴールドマン・サックス及びモルガン・スタンレーの銀行持ち株会社化、ワシントン・ミューチャルの破綻、ワコビアの救済合併等
- ヨーロッパに金融不安飛び火
- 米緊急経済安定化法案下院で一度否決  
⇒金融不安続く

24

## 当局の対応例

- 金融機関等への資本注入
- 流動性の供給
  - 銀行間取引の公的保証
  - 預金保護
  - 利下げ
  - 時価会計の見直しや検討
  - 景気対策(アメリカ、日本、フランス、ドイツ、中国等)
  - 金融サミット(08年11/14,11/15)

25

## 損失と今後の見通し

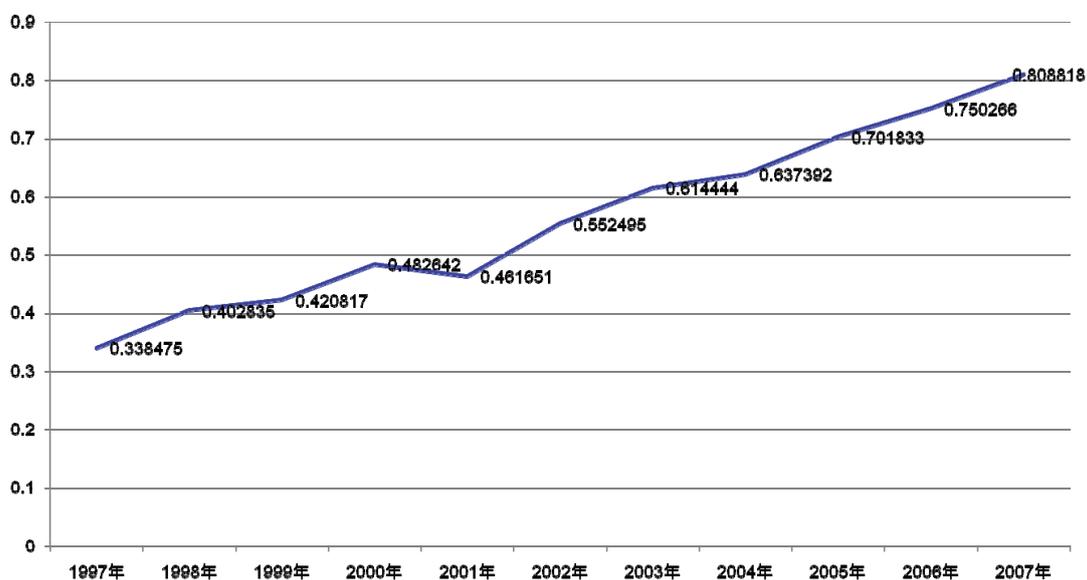
- サブプライム問題で世界の金融機関が被る損失は今後数年間で約1兆4050億ドルに上る(IMF、08年10月7日)



**金融恐慌は回避。ただ火種残る。**

26

## 疑似地価比率(公有地等除く地価/GDP)



27

## 日本の住宅金融への示唆

- 日本の住宅金融がサブプライムと同じタイプ(変動金利)が主流なのは気になる
- 証券化を活用し、長期固定金利ローンの普及を図るべき
- 金利リスクへの理解の徹底、情報開示、証券化市場の発展方策につきさらに議論を深めるべき

28

## 固定金利期間の需給ミスマッチ

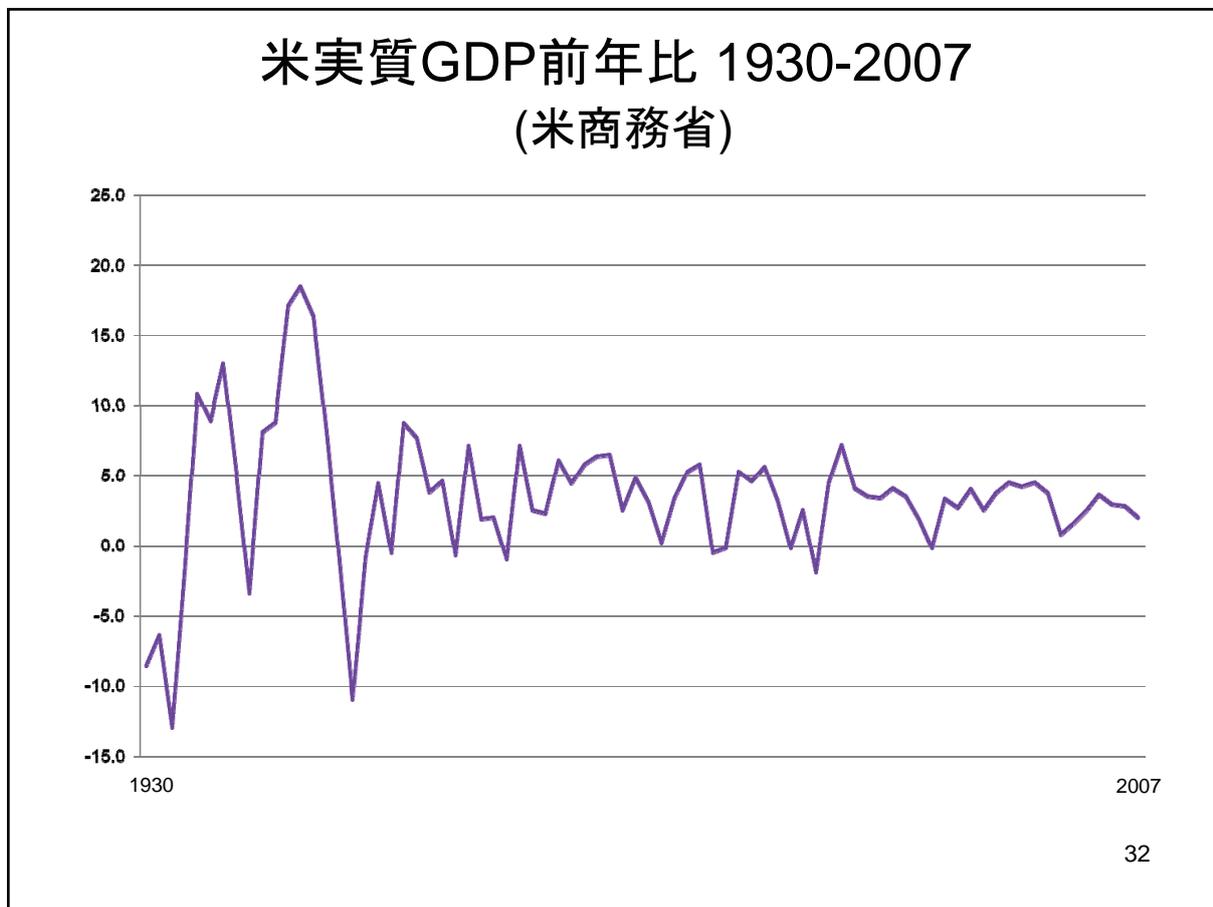
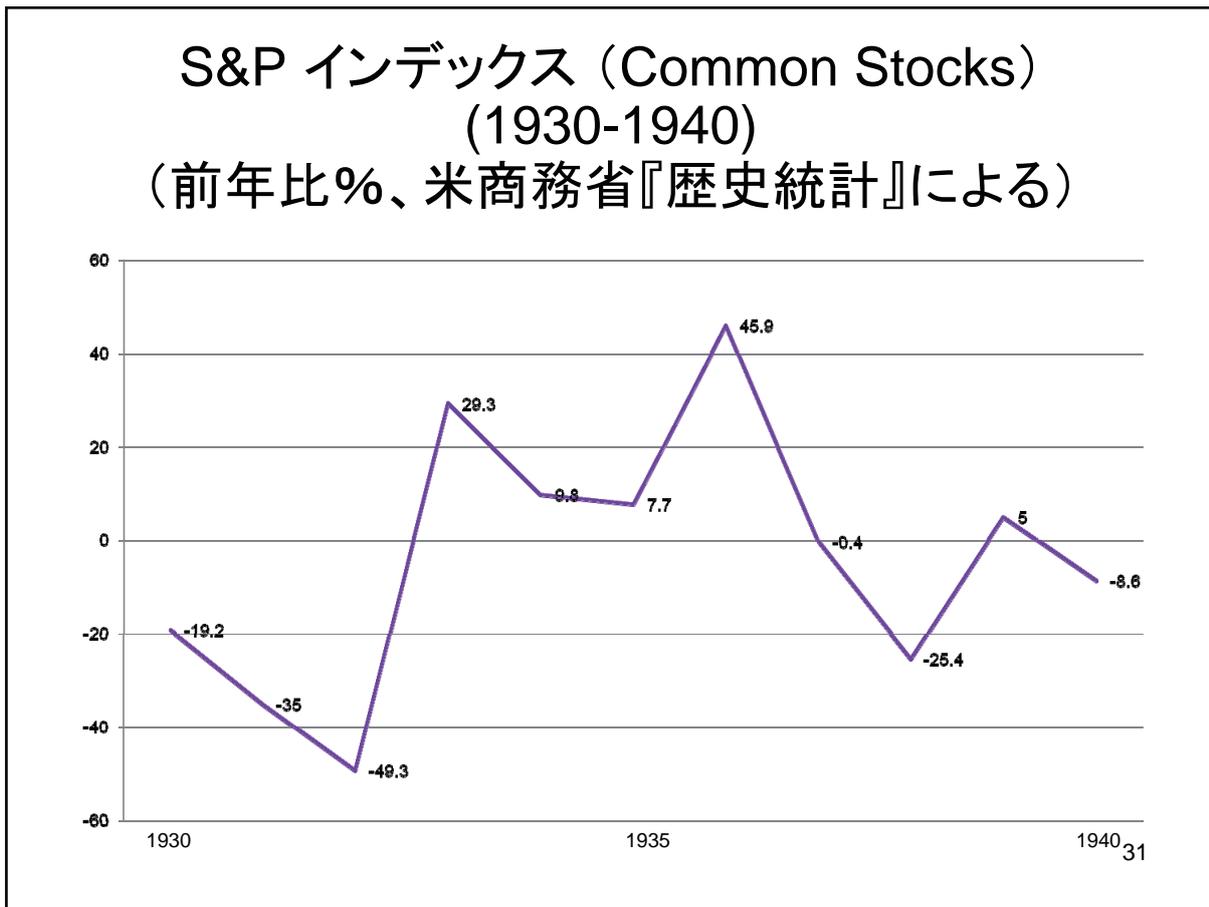
- 現状(平成19年度上半期、国土交通省調査)
  - 変動 27.6% **固定金利期間選択58.7%**
  - 証券化支援ローン 4.8%
  - 全期間固定 8.9%
- 希望(平成19年度、住宅金融支援機構ネット調査)
  - 変動 13.0% **固定金利期間選択35.5%**
  - 全期間固定 51.5%

29

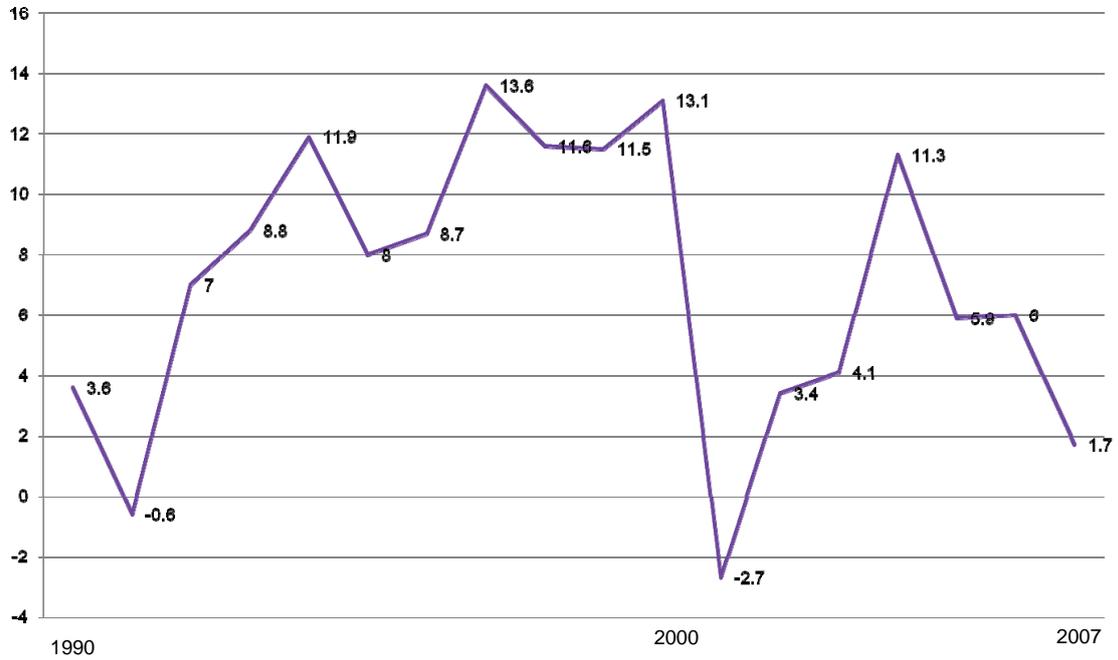
## 住宅ローンの商品特性や金利リスクへの認識不足

- 適用金利や返済額の見直しルール
    - 「理解しているか不安」+「よく理解していない」+「全く理解していない」
    - 変動 35.1% **固定金利期間選択32.6%**
  - 金利上昇に伴う返済額増加への対応
    - 「見当がつかない、わからない」
    - 変動 13.0% **固定金利期間選択12.8%**
- (いずれも20年7月住宅金融支援機構ネット調査)

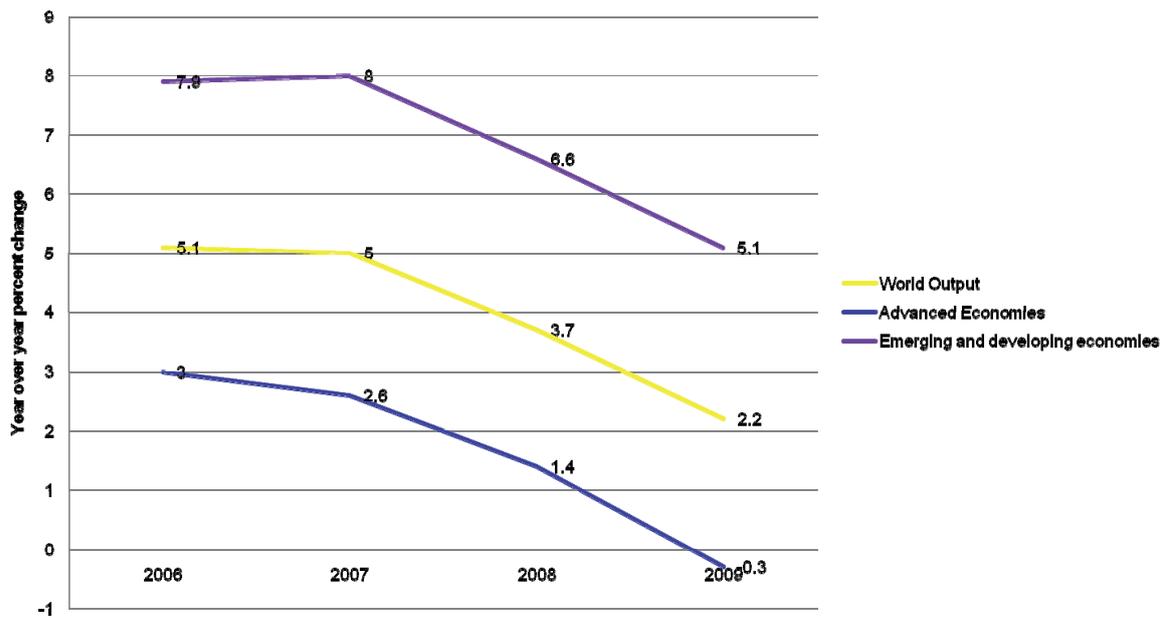
30



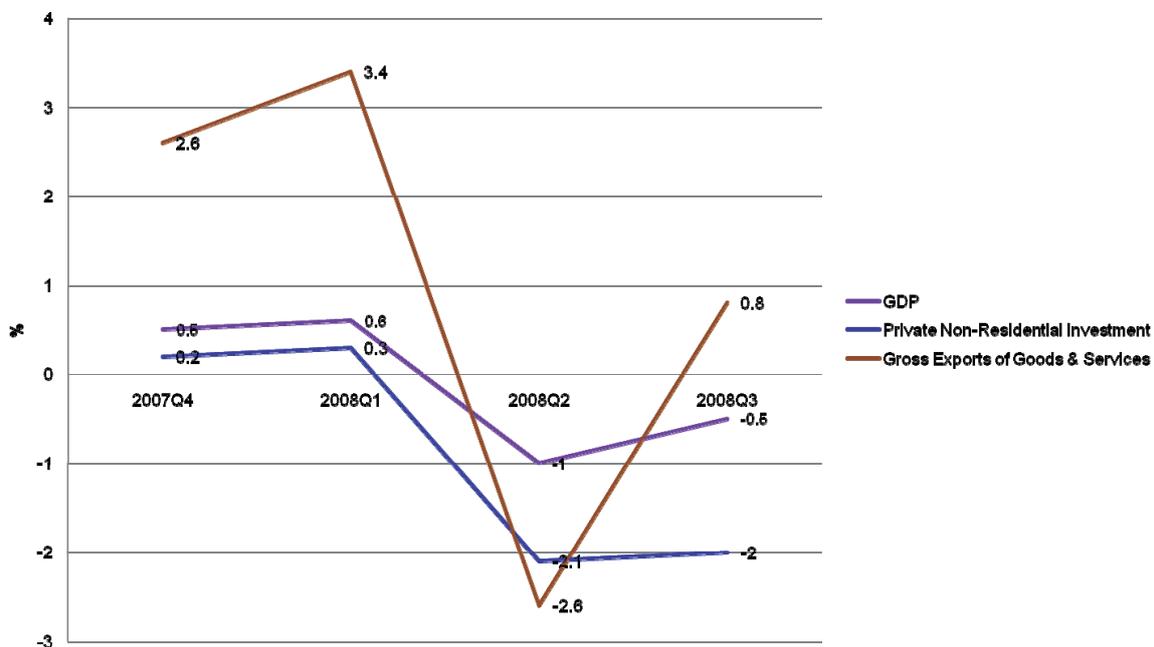
### 米輸入前年比(1990-2007):米商務省



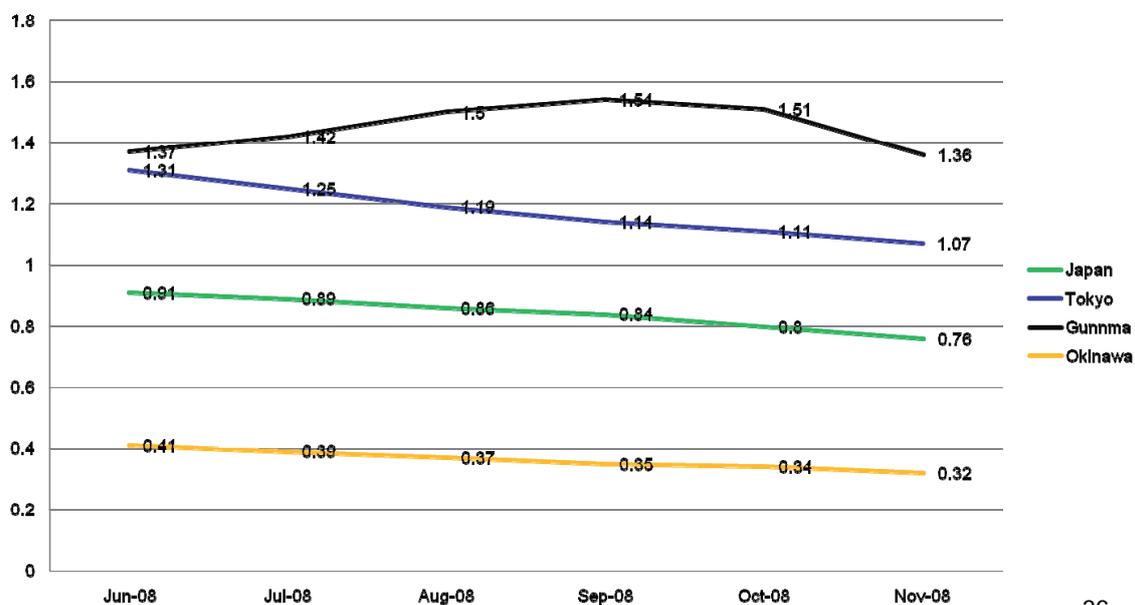
### IMF経済予測(2008,2009)



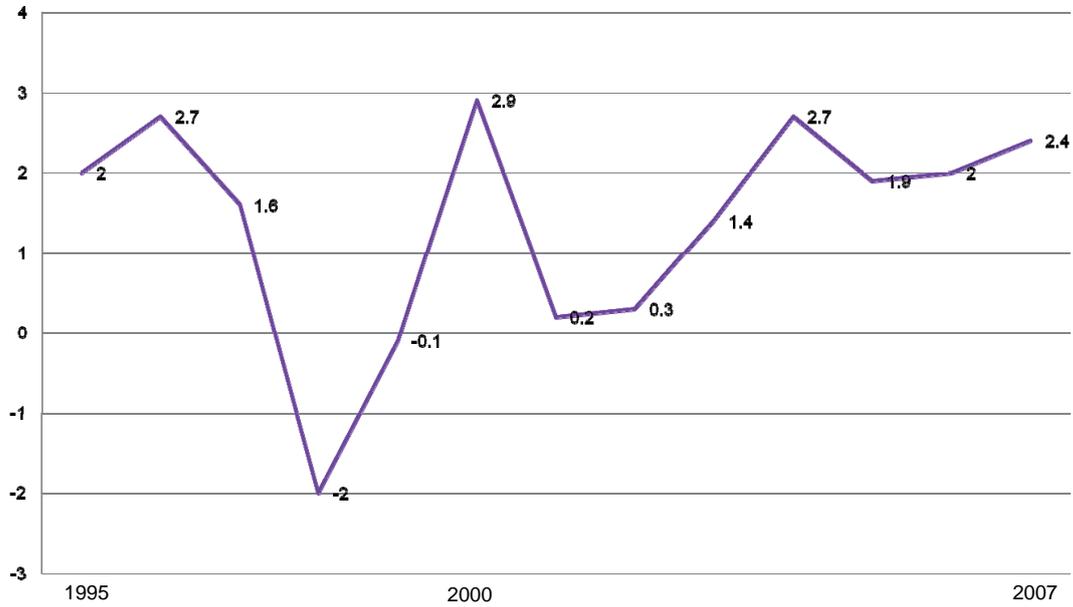
### 四半期別実質GDP成長率 (季節調整済み前期比%、内閣府)



### 有効求人倍率(新規学卒を除き、パート労働者を含む) (厚生労働省)



## 日本の実質GDP成長率(前年比%、内閣府)



37

## 2000年代の政策の成功

- 都心部での規制緩和等による民間投資の促進への**パラダイム・シフト(都市再生政策)**
- 外資の流入

38

## 今後の民間投資促進の目的

- イノベーション—魅力的な財、サービスの創造
- 生産性の向上（社会全体としての生産性向上を含む）

⇒ 「集積の経済」の下でこれらは容易になる

39

## 民間投資促進方策

- 規制緩和（時代遅れの都市計画規制等）
- 公的低利融資、民間融資の公的保証による資本コストの引き下げ
- 投資減税
- 関連する公共投資の実施
- 公共ガバナンスの改革

40

## 投資が必要な他の分野

- 地球温暖化防止に役立つ分野
  - 中心市街地活性化
  - 公共交通への転換
  - 省エネ住宅投資
  - 新エネルギー開発(太陽光、風力等)
  
- 防災に役立つ分野

41

## 北九州市の中心市街地



42

## 農村などでの政策

- 農業等の投資促進(将来の食糧不足への懸念、食の安全への意識の高まり)
  - グリーン・ツーリズム、ブルー・ツーリズムの促進
  - 失職した労働者の農林漁業での就業支援(農林水産省、都道府県等)
- ⇒大都市と農村などの連携が重要

43

## 連携の効果(木更津、スーパーマーケット)

- 消費者(特にお年寄り)は近所で新鮮な野菜を購入できる。
- 農家は販売チャンネルを増やすことができた。
- 商店街への来街者が日に500~700人増加。周囲の個店の売上増加。

44

## 以上の政策は今こそ行うべき

- 好況期には、  
他の重要な消費、投資をクラウドアウトし、  
何らかの歪みをもたらす可能性。
- 好況期には、  
民間投資は自社の収益率が特に重視され、  
社会的意義には目がいかない。

45

## 以上の政策は世界同時に行うべき

- 二番手は、内需拡大の努力をせず、ひたすら  
輸出を促進することで一番手から利益をうける  
(正当化できない)
- 国際機関は、収益性の高い投資への出資・  
融資を促進するため(場合により海外)、透明  
性と追跡可能性の基準をもうけるべき。

46

## 日本の景気対策

- 「安心実現のための緊急総合対策」(08年8月29日)、「生活対策」(08年10月30日)、「生活防衛のための緊急対策」(08年12月19日)
- 住宅・不動産事業者の資金調達の支援、住宅減税などによる住宅投資の促進、容積率の緩和などによる優良な都市開発プロジェクトへの支援、強い農林水産業創出対策、低炭素社会の実現等

47

## 「地域イノベーションを通じたグローバル・ニューディール政策」

- 提案した政策はパッケージとして、「地域イノベーションを通じたグローバル・ニューディール政策」のネーミングで行うべき。

48