

【第160回定期講演会 講演録】

日時:平成23年6月13日(月)

会場:東海大学校友会館

「東日本大震災とマンション市場 -天災・人災・風災・不動産-」

株式会社不動産経済研究所
代表取締役社長 角田 勝司

■はじめに

ただ今ご紹介に預かりました不動産経済研究所の角田です。本日は大テーマにふさわしい講演だった、と風評されるような内容になればよろしいのですが、なにしろ演題そのものが、これしか無い、と掲げてしまったものであることは皆さん、ご推察のとおりであります。本日もたくさんの方々にご聴講をいただき、誠にありがとうございます。本日のテーマは「東日本大震災とマンション市場」であります。サブテーマを「天災・人災・風災・不動産」と直近の最も危ない事柄を並べてみました。こうした多重の被災の中でも最凶なのは「人災」であることはこれまたご承知のとおりであります。そのことを皆さんと論じたいのですが、残念ながらこの席では封印して、進めます。

土地総合研究所の講演会で、毎年1回、マンション市場の動向についてお話する機会を頂いております。昨年は5月20日で、演題は「再起動するマンション市場」でした。その時の講演録は、「土地総合研究 2010年夏号」に掲載されております。昨年、ご聴講を戴いた方も半数程度おられるので、少しはその時にお話した幾つかのキーワードを思い出していただければ、自慢したいテーマ設定でございました。首都圏の新築マンション着工、販売戸数はこれから大幅に増える見込みという、「再起動」をテーマとした理由を説明しておりました。まず資料の4ページの全国マンション着工動向の表をご覧ください。私が話した直後の6月からV字型の回復をしております。首都圏では9・10・11月の4ヶ月間、前年同月比で2倍から3倍

もの着工ラッシュになっています。また次の6ページの首都圏マンション発売動向ですが、6月以降12月まで連続11ヶ月間、前年同月比で発売増が続いております。どこかの不動産アナリストのように、先行き不透明な予測ではなかったということ“ガッテン”していただきましたでしょうか。ここ数年間の講演会のテーマは、3年前は「激変」、2年前は「迷走」、そして昨年は「再起動」でした。波乱万丈、栄枯盛衰の新築マンション需給の動向について、その大きな特徴的な動きをよくぞ捉えたキーワードだった、と毎年密かに自賛しまくっている講演録が残されています。土地総合研究所のホームページでもご覧になっていただけます。お帰りになりましたら、話題はマンションセクター固有の問題だけに留まらず、いろいろと凄いを言っていると、検証・評価して戴きたいものです。そこには私のマンション調査歴、足掛け40年近くの、情報収集力とその調査結果が詰まっています。いつものように八つ当たりの脱線話も少し入っておりますからお楽しみいただけたらと思います。

■草間研究と三井康壽・災害事前復興計画論

土地総合研究には、ちょうど先週届いた「2011年春号」に、草間常務の「東日本大震災情報集成～津波と町づくり」と題する研究テーマが載っております。大震災のトピックニュースを丹念に追跡しており、震災の悲惨さが目を追って大きくなることがわかります。逆に復興支援の遅れが読みとれます。私がこれまでに見た中で、第一級に評

価したい資料で、是非ご覧になって戴いたらと思います。災害復興には非常時を仕切るリーダー役や即応して動く組織、原理原則の救済基準の貫徹が不可欠ですが、それが悉く“不在”、“場当たり”になっていることが関連ニュースを追っただけでも解ります。また大震災について専門にご研究される方がございましたら、ここで紹介したい論文と単行本がございます。此処に今日持ってきたのですが、この『防災行政と都市づくり』です。著者は皆さんご存知の三井康壽(みついやすゆき)さんです。災害事前復興計画論で工学博士、また不動産学会賞を受賞した論文集で、東日本大震災復興構想会議のメンバーにも、これを読んでから復興プランの諮問を練って戴いたら、それほど時間もかからずに提言がまとめられるのではないかと、と思います。信山社が発行元です。福島原発事故は載っておりませんが、地震・津波災害については第一級の参考書です。

■東日本大震災と不動産市場風災説

本日のメインテーマは「東日本大震災とマンション市場」という、これ以外に設定のしようがない非常に解りやすい演題となっております。大震災の発生後、既に3ヶ月も経っております。震災後の不動産市場の変化については、俄ライターによる皮相な“不動産ショック”レポートが経済誌、週刊誌、新聞の特集見出しに踊っております。こうした特集記事の内容は、震災ショックで編集部が思考停止になったステロタイプの企画のオンパレードです。風災的、狼少年的なネタで、地震リスク、その被害の広がり、備え方法等は初歩的な常識知を少しも超えておりません。どれも平時に起きる単発地震扱いに留まっています。M9の衝撃、大津波による甚大な人的被害についての非常時の対応まで追求していない。復興プランが乱立していますが、財源は増税、津波海嘯地は買い上げ、高台への集団移転、農漁業の設備協業化、液状化対策への公費補助、さらに東京一極集中の解消論など、これらにはことごとく土地国有化論が潜まれており、社会主義的復興政策案が民主党政権下で浸透しつつあります。例えば「日経ビジネス」の5月9日号、脱東京へという巻頭記事があります。これは脱東京事例が通販会社ケンコーコ

ム、たった一社、規模40人の本社機能が福岡・天神へ移るといふ、社長の気まぐれ発想のケース。その後、新たに大企業クラスが福岡、地方都市に移ったということは全く報じられていません。また関西のオフィスビルへの引き合いが関東からどんどん増え、問い合わせ、相談も増えているようなコメントが出ていましたが、これは仲介業者の期待談だけで尻つぼみです。先週、関西電力は一律15%の節電要請を発表しました。原発依存度は東京電力に比べて、関西電力や地方の電力会社の方が一段と高い実情が段々明らかになってきますと、脱東京記事は空砲(報)化してしまうのではないかと。まさに短視眼的な記事の典型例です。最近の一般紙は当初から、日経新聞では経済教室に寄稿する経済学者など、国家統制的な記事が多く、思考停止の編集者が多くなったのではないかと感じます。原発の全面停止によるメーカーの脱ジャパンの動きを追い、日本全土で電力ショックによる空洞化の動きを追う特集レポートなどでしたら、経済情報のインパクトは強くなるのではないかと思います。また同業者の朝日新聞は、この記事に便乗したのかどうか解りませんが、自社ビル、大阪中之島朝日ビルのテナント募集広告を、自分の新聞でやっておりました。北ヤードとのテナント獲得競争に負けて入居テナント獲得が進んでいない、劣勢にあることを思わず自ら曝け出した全面広告が最近ありました。これも風災に踊らされ身銭を切ってしまったものでしょう。

■不動産市場は「グレートリセット」するか

それでは大震災によって不動産市場は「グレートリセット」するのか、資産デフレがこれからもより深刻化していくのか、それとも新たな不動産投資ビジネスが誕生するのか、民主党の新成長戦略はどうなったのか、そんな大問題を踏まえながら、これから探っていきたいと思います。また不動産セクター固有の問題として地価がどう動くのか、マンション価格がどう動くのか、液状化エリアはどうなるか、そして超高層マンションの売れ行きはどう変わって行くのか。それから住宅購入をこれから考えているエンドユーザーの意識に震災後に行動変化があったのか等々、マンション、

住宅市場の固有の問題に限っても、大震災は多くの大問題を提起しております。本日はそうした課題につきまして、私が聞きたいくらいでございますけれども、今日は皆さんにテストされる立場でございますので、旨くいくかどうかお楽しみ下さい。

■ Jリート、三鬼商事、管理業協会の震災被害データ

大震災直後に大手不動産会社は直ちに不動産売買取引やマンション販売を全面ストップしました。勿論これは阪神・淡路大震災の教訓を活かした即時的対応で、賃貸ビルや分譲物件の被害点検を最優先して行いました。その結果、賃貸オフィス、マンション、ホテル等の建物自体の地震被害は比較的軽微でありました。調査事例をご紹介しますと、J-REIT、三鬼商事、高層住宅管理業協会の3種類の被害レポート、これが非常に早く発表され、信頼に足る被災データになったのではないかと位置づけています。J-REIT 保有物件では物流施設、ホテル、ビル等の被害が金額にして 22 億円程度、配当率に大きく影響する大規模損壊はなかったと開示されております。東証 REIT 指数は、大震災直後には急落し、3月15日には 838.90 ポイントまで下がりました。ところが16日から上昇に転じました。これは23ページの指数グラフを見ていただければ分かり易いと思います。先週はまた東証株価の下落によりまして、ジャパン・リスクで下がっていますけれども、基本的には日本銀行が下支え役となっています。ビル仲介大手の三鬼商事が3月13・14日の時点で調べた仙台市のオフィスビル、362棟の被災調査が発表されています。目視で行なった、大通りに面した175棟については、倒壊・使用不能はゼロ、外観に少し亀裂のあるビルが8%の14棟、無傷が95棟と発表されております。つまり大地震で使用不能になった大通りのオフィスビルは見当たらなかった。都市ガスが止まったり停電でエレベーターが止まったりとしたようなことはあったようですけれども、J-REIT 保有ビル、仙台市内の大きなビルについては、殆ど被害がなかったという報告です。また、これは皆さんもご存じの通り、高層住宅管理業協会が素早くマンションの被災調査に動きました。3月16日、3月31

日、4月20日の3回に渡って東北6県のマンション被害の調査を管理会社を通じて行い、24、25ページにその結果が報告されています。このレポートによって最大震度7、広範囲に渡った震度6強、首都圏でも5強の揺れによるマンションの建物被害は、阪神淡路に比べまして、屈折、倒壊、大破という大損壊は見られなかったという情報がいち早く届けられました。マンション業界はこれで一安心いたしました。もちろんその後、中破、小破の損傷例、それから津波被害、液状化など、震災関連の建物被災の広がりが少しずつ明らかになってきております。仙台市内では1棟の取り壊し決議例が出ていますが、マンションのストック棟数に比べますと、殆どゼロ%に近い被害の報告に留まっています。ただし、東北地区以外でも高層階の揺れの体感ショック、耐震構造の目指した基本的设计思想とは違った次元から、居住性の安心、安全という、心理的な不安感、不信感が広がってきているようです。たまたま東日本大震災は阪神淡路のような直下型地震ではなく海溝型地震で、直撃的な揺れの被害よりも、津波による全壊、半壊が戸建て住宅で圧倒的に多い。報道写真でご覧になれば、耐震構造の建物、住宅はちゃんと残っており、基礎杭の脆弱な中小ビルが流され、倒れています。RCの建物が多い市街地であったならば、津波から逃げられた人が沢山いたのではないかと思います。ところが首都圏では津波よりも人的被害のなかった液状化被害がことさら関心事になっています。液状化対策をしつかりしたマンション、建物は全然被害がないのに、それを怠った土地に建てた一戸建て住宅が、傾いた被害です。ガス管、上下水道、電柱などのインフラ設備の耐震性が問題になってくるでしょう。断水が全部で183万世帯、ガスが通じなかったのが46万戸ありました。

■ まだ増える全壊、半壊住宅の被害

被害の全貌、詳細は26ページ、警察庁による被害状況の纏めが日々更新されています。それぞれの被害数がどんどん変わっていますが、実は亡くなった方が大幅に減ってきており、建物被害は大きく増えております。被害項目の道路、橋梁、崖崩れ、堤防、鉄軌道等の基礎インフラ箇所、これは国土交通省管轄で、さすがに被害数は最初から

あまり動いていません。実害数値が大きく増えているのが、2番目の建物被害数です。お手元の資料は6月6日現在で、全壊が111,044戸、半壊が71,936戸、住宅以外が28,407戸となっております。それが1週間後の6月12日現在では全壊が111,100戸、半壊が80,197戸そして住宅以外の被害が30,207戸に増えています。今後、調査がより詳細になってくれば来るほど建物被害の数は増えて来るのではないかと思います。(注・7月19日現在、全壊109741戸、半壊125373戸)。ただしこの被害資料で疑問なのは、建物流失欄が空白になっていることです。津波で流された住宅は、流失ではないのか。全壊、半壊のうち、地震の直撃で全壊、半壊した住宅はどのくらいか、興味がありましたから、私は警察庁に問い合わせました。そうしたら、内閣府に聞いてくれという担当の返答で、しつこく内閣府に電話しました。それで答えは、全壊には津波被害を含むということでした。そうすると、地震と津波のそれぞれの直接的な全壊住宅戸数は不明のままとなってしまいます。ですから、津波被害を蒙った建物の耐震性が保たれていたかどうか、という肝心要のことは、阪神・淡路のようには確定、検証が出来ないこととなります。また、面白いことに、では津波による全壊、半壊の判定基準は何か、と、突っ込んだら「ありません」でした。過去の事例では地盤沈下による冠水は半壊となっております。また、液状化による被害判定も浦安市では急遽、判定基準を大幅に緩和しています。ディズニーランドのお陰で財政豊かな浦安市は被害判定をし直しています。6月3日現在の新基準では、全壊が14戸、旧基準は8戸でした。そして大規模半壊がなんと1,419戸になっていますが旧判定ではゼロ。それから半壊が1,939戸、旧判定は33戸、そして一部損壊が少なくなっており5,253戸、旧は7,930戸でした。一部損壊の住宅を半壊に近い判定にして浦安市民を助けています。そして1戸100万円の補修補償を決め、また、追加でマンション45組合に関して最高3000万円の補修費を負担してくれるそうです。これから湾岸に住むのであれば、浦安市へということでもあります。これからも新たな液状化被害を蒙っても補償してくれそうな優しい浦安市があります。他の我孫子市とか茨城県の液状化地域、自治体に金がないところはどのようにのでしょうか。ところが、2次補正予算に国費によって液状地盤

の改良をしてくれるというさらに優しい国家丸抱えの液状化復興策も措置されそうです。この液状化被害の判定緩和は、地震保険、被災補償金にも関連します。それから、大きくは住宅被害の直接国費救済に連鎖した、自衛隊による瓦礫処理、仮設住宅、住宅ローンの2重ローン救済、また農・水産業の協業化等、復興予算にはいつの間にか徳政令的、国家主導型の救済策が次々に決められています。いまだに人的被害さえも確定していないのに、取りあえず策定した内閣府による最大25兆円という誇大な被害額推定が、あたかも確定したかのように走り出しています。それで既に4兆円の1次補正予算が生まれ、おまけに自民党は30兆円規模の追加補正を要求しております。農水産業の被害額はたった1兆5000億円です。これまでの再生案による農業の協同組合化、漁船の協業化、このようなものは戦後の社会主義政党が主張した政策で、それを超えるさらに完璧な社会主義的復興プランが溢れ出ています。そうした財源無き復興プラン、こんなのは小中学生でも考えることでしょう。例えば仮設住宅も当初7万戸強必要だということで補正予算を約4000億円組んでいます。つい1ヶ月くらい前には5万2000戸に下方修正されています。そして完成した3万戸ですが、昨日のNHK TVでは半分以下しか入居していない場所も出てきている。こうした過大見積もりが早くも明らかになってきている。そういった不確定の被災データを元に復興増税が提唱されているのに、被害想定額のいい加減さを個別に仕分けし、それを再計算する政党、政治家がおりません。このような大惨害には国家戦略室の牽引役機能が必要だと思いますけれども、人材難、省庁間の抵抗があって一向に基本戦略が見えません。被災地の方達も全面国家依存で何とかしてくれという、ことになっている。緊急時に、こんな迷走をしているようでは義援金だけではなく、補正予算の全額を思い切って現金でばら撒いた方が良いのではないかと、思います。勿論生きている方に最優先です。ちなみに亡くなった方に配ろうとするから、義援金がすぐには配れないという、おかしい仕組みが明らかになりました。

原発事故について、私は専門家ではないので良く解りません。ですからここでしゃべってもしようがない。早く何とかしてくれ、と傍観者的立

場です。私はチェルノブイリのように地下深くに埋設してしまうことが一番早い処分方法ではないかと素人目には思います。どこかの国は地下核実験をやっていますし、太平洋上で核実験をした国もありました。200 ニュートンの高強度コンクリートで覆えばロシアよりも堅固に密閉できそうです。とにかく早く日本列島放射能汚染のイメージを払拭しないと輸出で稼げなくなりますし、フランス人とドイツ人みたいに逃げちゃう外国人が増えてしまう。不動産投資分野でもジャパン離れ、様子見という外資投資の手控え現象が出て来ていますし、日本の企業もこれから次々に海外に脱出しようです。電力もない国が豊かになれる筈はなく、電力の無い復興もありません。阪神では計画停電が起りませんでしたから、堺屋太一さん発想のルミナリオみたいなお遊びが出来ました。今年そんなことをやったら袋だたきに合いそうです。不動産資産評価では浜岡原発の停止命令で、日本全国原発立地周辺の地価はゼロになるでしょう。暴落というよりゼロ以下になる。誰も手をださない。それに来年早々には、13 ヶ月毎に点検しなければならぬ原発ですから、ほとんど再稼働出来なくなるリスクが目前にあります。省エネどころか電力統制令の更なる強化、長期化で、一年中節電我慢しなければならなくなります。数年間は「欲しがりません。電気が来るまで」になります。従って景気は今よりも来年の方が、悪くなるのは明らかです。良くなるだろうという予測は、とにかく原発がフル再稼働していなければ立てられない。太陽光と風力のお天気任せと風任せでは IC チップなんか製造出来ません。江戸時代までのエコ生活ノスタルジーでは、1 億 3000 万人も長生きできない。「菅害」の首班（主犯）は来年には居なくなり、電気を使わないお遍路姿でしばらく彷徨い歩いて、メドをつけた、と、日本から原発依存国に出奔してしまう、かも。2 世政治家とフリーターが大半の民主党はいわゆる烏合の衆で、綱領もない政党です。基本綱領を掲げた社会主義政党よりもっといい加減な政党です。電気がないなら寝ているのが一番、とする新マニフェストポスターが張りだされそうです。もっとも、景気を一段と悪くしているのは、自粛・節約パラドックスと言われる日本人の一体行動でしょう。感傷的、情緒的な AC のテレビ CM、これが消費気分を抑制し、全国民を鬱状態に引きずり込みました。

■正しくは「東北海岸沖大津波」、原発事故は人災

だいたい「東日本」が、人的被害地域を誇大に拡大した災害名称です。厳格には「平成・東北海岸沖大津波」を正しい天災名称にすべきです。さきほどの警察庁のデータによっても宮城、岩手、福島の 3 県の沿岸部にしか大津波による多数の人的被害は発生していません。「東日本」には青森、山形、秋田の隣接 3 県全域も津波被害に襲われたような印象を与えています。地震の直接被害では圧死が極めて少なく、溺死がほとんどであったことで、被災地の建築物の耐震性能は証明されました。非構造部材の損壊などは人命被害に比べようもない被害です。また、液状化被害も誇大に報じられています。死者も出ておらず、全壊住宅も極僅かであることでも、騒ぎすぎ被害現象でしょう。一方原発事故は二次災害で、人災ですから、地震被害と全く別の判定が必要です。観光・外食・イベント・スポーツ・ファッション・それから宝飾・百貨店などのサービス業は軒並み売り上げ減、期待の中国人も全部帰っちゃった、これらは全て、東京電力の負担による賠償が当然でしょう。ところで、現代日本人にはどうして大幅な消費自粛が素早く出来てしまうかということ、モノが溢れに溢れているからでしょう。節約競争を煽り、大体電力会社が主力商品である電気を、使わずに節電して下さい、と言うこと自体、ブラック・パラドックスです。こうなったらお金を使わせるには、足りないモノを見つけ出さなければなりません。つまりお腹を空かせるしかない。ところがモノは海外からどんどんやって来ています。日本人が作らなくても、生鮮品の野菜、魚、肉なども全部外国から運んで来てしまっています。足りないモノが無い国で、無くても困らない普通の生活が出来るということに気が付いてしまいました。まさに無いモノが有る時代になってしまいました。おまけに皆さんご存じの通り、お金も今余りに余っています。預金額はどんどん増えています。借り手が居なくなっています。国も偽装予算で、税収を超えるお金を毎年、創っちゃっている。きっとこれからは使い残しが出て来ます。しかし無駄遣いは国でしか出来ません。ですから無駄なお金はさっさと配ってしまえ、です。

■激変するマンション需給

これまでのマンション市場の歴史を振り返りますと、バブル後、新規マンション供給は急回復し、首都圏は1993年から、全国ベースでは1994年から都心回帰型の“新マンション時代”に入りました。東京都の着工戸数は、92年の13,484戸から94年には40,173戸と3倍、03年の75,132戸まで増え続けました。新規着工が増えたのは、同時に売れ行きが良かった為で、この大量販売がなんと13年間続きました。その間の平均価格ですが、都区部で94年が5,200万円、03年が4,599万円、06年が5,149万円と、マンション価格は弱含みで推移していました。つまり大量供給、大量販売は、価格の実質低下をともなったことで需要増の拡大に結びついていました。こうした低価格販売ができたのは、バブル処理による損切り用地、企業の社宅、遊休地、公的セクターの放出などがあって実現しました。また政策的には小泉内閣による都市再生策、これによる開発規制緩和、具体的には審査期間の短縮、容積の割り増し、住宅取得税制の拡充など、都心マンション供給に直結しました。ところがいわゆる耐震偽装問題で建築確認の厳格化が行われ、急ブレーキがかかりました。07年の着工は、前年比33.3%減に落ち込み、発売戸数が06年下半年から大きくマイナスになってきました。激減要因は都心回帰を避けた都心回避型の立地、つまり遠郊外部にマンションを増やしたということが根本的な要因です。団塊ジュニア層は都心型居住を基調として志向していたのに、逆にマンション業者の方が強引に外に向かってしまったということです。つまり都心暮らしより田舎暮らしをマンション業者が薦めてしまったのですから、基本的に失敗するのは当然です。その郊外化、都心回避型の立地指向を一番力強く進めていたのが新興マンション業者です。同時期に、マンション用地として買ったのをビル用地に転化して、ファンド、REITに組み入れる投資ビジネスが始まりました。マンションの大量供給の結果、都心用地が少なくなり、地価が上がってきます。この時、マンションの価格急騰による実需離れに代わって登場したのが不動産ファンドです。一棟売り、いわゆる不動産流動化事業。これが急拡大するいわゆる不動産と金融が融合する時代となります。それが08年のリーマンショックで流動化がストップし、

一棟売りで急成長していた新興有力企業が、リファイナンス難で、連鎖的に行き詰まりました。新興業者でも年間1000戸以上の供給をしていた企業が幾つもありましたが、一挙に消えました。09年の着工は76,678戸で08年の182,572戸に比べて半分に激減、58.0%減という落ち込みになりました。首都圏の着工は10万戸から09年は4万戸になりました。加えて郊外部の販売不振が目立ち、その完成在庫の販促策として、09年の春頃にアウトレットマンションというのが一時あだ花的に登場しました。このマンション業界の栄枯盛衰をあらわした供給ランキングが21、22ページにあります。首都圏では昨年の分譲企業数が165社まで減っています。2007年に比べると100社以上減っています。近畿圏並みに減り、競争が無くなった市場規模になっています。不動産、マンション業界は競争が無くなると勢いが衰えます。不動産業界だけではなく、何処の業界もそうですが、競争無くしてマーケット無し状態に、今なっています。そして全体の住宅着工戸数はご存じの通り43年ぶりの100万戸割れ、45年ぶりの70万戸台です。不動産・住宅メーカーの受注・建設業績の落ち込みは止まっていません。そして今年度も、4月は年率79万8000戸、80万戸割れの水準に低迷しています。ちなみに45年前とは、原発の無い時代でした。特に不振が長期化しているのは賃貸住宅セクターで、事業者ローンが締め付けられ、派遣切りでアパートが大量に空いてしまって、停滞が続いております。新築マンションの建設・着工は昨年ここでお話ししたように、6月から再起動しています。2010年の年間着工は全国で9万戸、18.2%増にまで回復しています。首都圏は28.3%増、近畿が14.3%増、中部圏が26.2%増です。その他地区はまだ10.2%減です。特に都心再回帰となる東京都の着工戸数が大きく増えて44.4%増と5割近い。神奈川県は21.7%増、千葉県は14.6%増、埼玉県だけが19.4%減、売れそうところは急回復しています。この都心回帰型立地による新規着工の増加基調は、今年になってからも続いています。1月から4月までの着工数は、首都圏では昨年比で41.1%増、東京都は49.9%増、神奈川県が27.7%増、埼玉県が70.5%増、千葉県が27%減となっています。建設意欲がようやく出てきたところで、これから本調子に乗ろうかというところです。まとめますと、新マンション時代がバブル崩壊による不良資産処理

で発生、都市再生政策で加速、それが耐震偽装事件によって遮断され、元気だった新興マンション業者がリーマンショックによってリファイナンス難に直撃され、流動化スキームが壊れ、供給が激減しました。あまりにも大きく減少してしまったので、マンション業界は揃って用地の後入れ先出しを行い、価格探りの試行販売も昨年中に行い、需要ポテンシャルがどのくらいあるかを探り終えたところでした。こうして流動化後の実需向けマンション分譲販売が、昨年下半年から起動し始めました。

■問題はただ一点、次に起こる津波防災策

そこに東日本大震災、天災が勃発し、大地震・津波・液状化という直接被害がマンション、住宅に及びました。原発事故による計画停電は、安心、安全性不安に繋がって自粛不況に陥ってしまいました。基調的なテーマでありますマンション市場のおよそ 20 年間のキーワードを追ってみますと、バブル経済崩壊→新・マンション時代→都心回帰、都心居住→流動化、証券化→都心回避→都心再回帰となります。この都心をめぐるキーワードがマンション市場の基調トレンドで、これからも大きくは変わらないだろうと思います。都心マンションが増えれば、マンション需給は元気になります。地方のマンションが増えると、マンション需給は衰弱してしまいます。人の集まっているところにマンション需要ありです。問題は地震ですが、1000年に1度の巨大震度7、首都圏に関東大震災以来の震度5強の揺れが襲いました。日本史上では1000年前の平安時代初期の869年の貞観地震が参考になると言われても、源氏物語の時代に発生した津波を教材にしているのか、疑問です。日本人は律儀に先人の知恵を活かして、五重塔の耐震設計、建築をやっています。延べ900キロの防潮堤も造っていました。もしその備えが無かったら、亡くなった方がもっと多くなったのではないかと、ということは何故、土木・建設技術業界は言わないのでしょうか。コンクリート防潮堤のお陰で被害は半分ぐらいに抑えられたのではないかと。このことを是非とも検証し報告していただきたい。とにかく津波にはひたすら逃げろ、これが検証され、唯一の正解としたら、防災土木技術は何も要らな

いということになります。1000年前に起きていたとか、その前の弥生時代に起きていたなんて今更言われても、知るか、です。問題は一点に絞られます。これから起きる東海とか東南海、南海地震をどう防御するかということです。平成時代の被害が大きいといっても、平安時代は電気、ガス、上下水道、鉄道、自動車、高速道路、マンション、コンビニ、工場も全く無かったのですから、幾ら教訓にしましょう、といわれても全然参考にならないでしょう。数万人が生活していたでしょうが、1億3000万人まで増えてしまったのですから、被害が大きいのは当然のことです。こう考えたら良い、と思います。危ない場所に住むために防災・耐震技術が役立つ、のだと。今回の教訓は、天災後の復興の遅れと原発事故というダブル人災が被害を増幅させています。これからは、東海も東南海も首都圏直下型も不作為による人災となります。地震学界の確率予測が当たるとすれば天災とは言えませんでしょう。

■震災被害と稀な建替えしないマンション

マンションの被害調査に関して、高層住宅管理業協会が公表した資料が25、26ページにあります。そこで報告されていますが、1,642棟の調査の結果、倒壊・大破はゼロ、中破が26棟、小破283棟、軽微1,024棟となっています。追加調査では、建物躯体の傾斜が1棟、主要構造部の躯体損傷の中破、小破は15棟、主要構造部以外の雑損で中破、小破は18棟です。阪神に比べますと、ほぼゼロに近いマンション損壊度です。ただし津波と液状化被害、これが阪神とは異なって広範囲に起こりました。液状化被害が81棟です。その他のマンションは液状化対策を行っていました。雑損に相当する外壁などの剥落、ひび割れ、エキスパンションカバーの破損、水槽倒壊等の非構造物の被害は東北地区以外でもまだ詳らかになっていません。ビルや音楽ホール、体育館の天井板の落下とか、これはこれで新しい耐震技術で解決していただきたい。ただ、地震被害で解体処分されるマンションが1棟発生しています。唯一の例で、仙台市の「サニーハイツ高砂」というマンションで、築35年、15階建て190戸。地震保険で全壊判定がなされています。保険が数億円ぐらい払われたそうです。これ

を分けちゃった。まさに現実的な選択でして、管理組合の再建委員会は再建努力をしなくて済みました。入居者の大半が中古マンションを買って移った方が早いということで、建替えではなく跡地を更地にしてしまいます。一生懸命マンションの建替えプランを勉強している方には、建替事例の教材にはならない稀なケースです。しかし、こうしたアメリカ型の明瞭、快活なマンション建替えがこれから増えそうです。地震保険とプラス災害見舞金も出るようです。建替えをしないから 300 万円。それで居住者は 300 万円、500 万円の中古マンションを仙台市内で買ったそうです。建替え組合の会議を続け、3 年も 4 年も掛けて新しいマンションを造ってもせいぜい 1500 万円ぐらいしかない場所ですので、こういう解決策、跡地に造らないで移住する、という建替えもあるということです。もう一つ仙台駅前の賃貸マンション、これはファンドの賃貸マンションですが、これは構造躯体に亀裂が入って何と築 2 年ほどで大破してしまいました。この所有者は建替えて分譲マンションにするそうです。また液状化被害は、ほとんど一戸建てで 16,000 棟、不等沈下とか、マンションの直接の被害というのはあまりありませんでした。ガス、上下水道等の配管インフラの耐震性がしっかりしておれば次の震度 5 強ぐらいでは、たいした被害にはならないだろうと思います。勿論一戸建ては所有者自身が液状化対策をしておくべきでしょう。私有の土地ですから。

■引渡し遅れもあった

マンション販売に入ります。3 月はマンションの引き渡しが集中する期末です。来期にかけて新しいマンションを本格的に販売しようとしているところに大地震が起きました。大手マンション業者は直ちに販売中のマンションに限らず、建築中、既存マンションの被害点検を優先して実施し、販売活動を停止しました。災害の深刻さをおもなばかって広告宣伝活動も控えました。実質的に新規マンションの販売活動が再開されたのは、5 月の連休中からでした。既存マンション建物の大きな被害は無かったのですが、完成引き渡し直前のマンションのいくつかは、ガラスサッシ、断熱材、ユニットバスの取り付け器具等が、製造元の工場

が被災したことや物流システムが遮断されたことで納入がされなくて、引き渡しの遅れが出ました。自動車産業や多くの製造業と同じように、マンション建設も今やジャストインタイムの建設、発注システムになっています。建設現場では各種付帯設備などが一棟一棟違う、そのマンションでしか使えない特注品が多く、緊急的に流用した設備取り付けは出来ませんでした。製造再開した製品が届くのをひたすら待つだけで、お客さんを説得するのに相当苦心したようです。欠品を調達し、引き渡しを完了したのは、戸建て、注文住宅も含め、5 月中旬までかかったようです。それから、躯体被害は皆無に近かったのですが、軽微の被害、タイルのひび割れ、電気温水器が転倒した水漏れが多数ありました。日本には 60m を超える超高層建築物は 1,100 棟ありますけれども、エレベーターが 60 万台止まって、そのうち長い時間止まったのは数百件、エレベーターには阪神以来、耐震対応の緊急停止技術が開発されています。問題なのは超高層マンションの揺れについての心理的不安感がトラウマ化したことです。これは超高層マンションに住んでいる人達が多くなったことも影響しています。耐震、免震、制震の設計思想である、「人命に致命的でないこと」とする技術開発の目的は今回ほぼ完璧に果たしましたが、科学・技術的な意義づけと高層居住者の体感震度とには感性面での受け止め観の大きな違いが出ました。制震、免震装置付きのマンションでは殆ど揺れが無い筈でしたが、居住している高層マンションだけではなく、勤務中の高層ビルも大きく揺れましたから、高層建築物に対しての揺れへの忌避感が増えました。もともと超高層マンションの居住率は半分以下ですが、何人かの体験談の体感風評が広がっています。それでは住みたくないから、安く手放すかということ、以外と高く売りたいという我欲が先行するケースが多いものです。しかしながら、制震技術のさらなる普及が必要となります。そうした耐震技術が標準化しないと、長時間の揺れの体感経験談が超高層マンションの値下がりや販売鈍化につながる流言飛語の類になってしまいます。もちろん戸建ても大きく揺れ、旧耐震の建築物も大きく揺れています。これからにも新しい制震性能が必要です。最近、長周期の揺れに対する制震技術が開発されていますが、まだコストが高い。ただし、いまさら不可解なのは、オフィスを旧耐

震ビルから新耐震ビルに移るケースが増えた、などと、それが震災後の新しい、大きく変わった動きだ、として報じられていること。こうした一知半解、低レベルのリスク回避現象を報じるから、旧耐震のままの住宅、マンション、ビル、その他学校、病院などの公共建築物がいまだもって耐震補強もせず、30年以上前に建てられたままでなっている、所有者責任、使用責任を追及できない。脱法建物に耐震補強を促すことを発しない、思考停止のジャーナルが多過ぎます。

■空き家の判定を変えろ

東京都は、3月11日に特定緊急輸送道路沿道建築物に耐震診断を義務づけ、補強を促す条例を制定し、4月1日付けで施行しました。耐震性能が不十分な建築物には耐震改修等の実施努力義務を課しました。ところで新耐震以前の建物がそのまま残っている理由は、何と「危険であるが、違法ではない」という解釈だそうです。そういう解釈で旧耐震住宅が全国で1,000万戸近くまだ残っています。建築基準法の新耐震基準が施行されて、ちょうど今年が30年目です。もう一度大地震が来たら、旧耐震建物所有者には敷地外に倒壊被害を与えたら損害賠償責任を負わせるべきでしょう。それより大問題なのが760万戸の空き家の存在です。そのまま直ぐには住めない、使いようが無いような家を空き家ストックとして統計化しています。震災地に5万戸もの仮設住宅を新たに造らなくても、「見做し仮設」として、既存民間賃貸住宅をようやく災害住宅として厚生労働省が認定し活用し始めました。東京だけでも約60万戸、そのうち10万戸は1戸建ての空き家があります。10万戸というと、今では被災者全員に相当します。昔は非常時には供出という国家強制がありました。この際、使っていないこうした空き家を強制的に徴発して、被災者のために月5万円程度で貸してくれと復興本部が説得に乗り出すことを、民主党のマニフェストの一部、ストック活用に生かせるのではないかと提案します。いっそのこと、すぐ活用できない空き家などはその規定を変えて、「見做し倉庫」にしたなら。今回、津波を被って瓦礫となった住宅は、法律用語で「無価値住宅」ということに規定しました。住めない住宅は、「瓦礫」評

価、或いは空き家税を課して、仮設住宅の建設費に義捐金化したら、と思います。緊急時に役立たない住宅ストック、偽装空き家にはなんらかのペナルティを課すべき、です。その負担を避けるのには解体することだ。今だったら廃材は国費で片付けてもらえる。

■震災後の発売、先延ばし

震災後の対応で、マンション業者が心配したのは、建物被害の軽微さの確認後に、引渡し直前にキャンセルが多く出るのではないかと、ということでした。バブル後やリーマンショック後に大量のキャンセルを経験していますから、特に液状化被害エリア、超高層物件のキャンセルが大量に出るのではないかと懸念をしていました。ところが、これらの地域で分譲を行っていたのは大手業者でした。地震被害よりも業者の信用度が強く、キャンセルは多いところで1割ぐらいに留まりました。全戸キャンセルというバブル期後みたいなことは出ませんでした。液状化対策をしていた新築マンションでは、耐震性の強固さが証明されました。設備備品不足によって建物の引き渡しが遅れた苦勞をした業者は、次のリスクに備え始めました。来期の大型物件の工期は遵守できるかという請負条件の再確認、建設業者との信用関係の再構築も検討事項となりました。また、引き渡し時期の変動については、ユーザーへの事前説明が必要になりますから、確実に引き渡せる期間を再確認して販売計画を練り直し、そのため当初の発売計画が相当先送りされています。設計に関しても耐震性、免震、制震装置の強化が不可欠で、災害リスク等への対応にも備えなければなりません。超高層物件では、防災設備を見直して、非常用電源、備蓄倉庫や災害時避難プラン等を急遽、販売時の備品マニュアルに加えた新規物件も多くなりました。これらは設計変更が伴いますし、こうした建築コストの再積算、広告宣伝策の変更などで、大型、超高層物件の発売が先送りになっております。今年に入って新発売された大型物件は15ページにそのリストがあります。この◎の物件は既に地震前に発売されていて、☆印は下期に発売の見込みになっています。これからも新たな商品企画、新しい防災装備、耐震装置の見直し

などが行われ、流行りの太陽光、エコ対応企画等、実はコストが上がりますが、そういった物件が多くなりそうです。

■風説よりも身の丈の低価格志向

在庫を抱えていたマンション業者が便乗して大喜びをするような風説も流れています。先ほど少し触れましたが、震災後、武蔵野台地と駅近が人気となっているという風説です。マンション業者にとって何はどうあれ、売れてしまえば良いですから、ことさら反証する業者はおりません。ただし安心・安全はコスト無しで実現出来る筈はありません。それを怠って、湾岸離れで台地が人気になっている、とする今朝のNHKのような安易な情報レポートが多く報じられています。きのう6月12日の産経新聞の社会面では従来の利便性や周辺環境、設備だけでなく地盤の強さや耐震設計、職場への近さなど、災害時を想定したマンション選別がなされるようになった、ユーザーの購入動機に大きな変化が起きている、という記事が載っています。本来的に利便性は職場に近いこと、環境とは地盤条件を含むこと、設備は耐震性も備えていること、帰宅困難者は武蔵野台地、多摩地区にはいなかったのか、こういうアドバイスも一言付け加えるべきだ、と思います。この記事には武蔵野台地とはどのへんなのかという事前の下調べ取材があって、都内の西部から武蔵野、中央線沿線、埼玉県所沢市など、だとしています。一方、先週、立川活断層には直下型地震の危険度が高まっているという地震研究専門機関からの警戒警報が出ていました。地震災害の多発する日本列島では何処に行っても危ない、こうした記事の纏めにならないといけません。そういえば地震の余波で沖縄の完成マンションの在庫が完売したというような記事も見ましたが、たった5戸ほどでした。駅近選別も、別にいまさら強調すべき新しい現象でもありません。これから中央線沿線で、マンション販売に失敗する業者が出ないように願っています。中央線エリアの地価が上がってくれば、この沿線周辺に不良資産を持っている業者は、安心ですが、そう旨く行くはずはないでしょう。まだ所沢辺りには完成在庫がたくさん残っています。駅近人気というのは、大きく言えば都心居住ということで

すから、これは地震の前からある賢い動きでした。だいたい何事であれ、にわか勉強では、日本全国何処でも買えなくなり、迷い事が増えるものです。先ほど耐震性の選別ケースでも触れましたが、建物、住宅についての安心性、安全性の規準は質的規定になればなるほど難しくなります。建築固体としてか、周辺環境を含むのか、デザイン性はどうか、ユーザーの建築知的レベルなども考慮すれば簡単に選別評価できるものではありません。それを、住宅、マンションは安心、安全に気を付けて選びましょう、と薦めるのは、建築の質的特性を判別できない素人批評家です。まして、ユーザーのほとんどは住宅ローンに四苦八苦する初心者層、なによりもコスト優先の選択をしますから、質的選別など不可能です。だから量的選択となってしまう身の丈に合ったマンション、住宅を衝動買いしてしまう。初心者ユーザーが多すぎる日本の住宅需要の特長です。しかしこれからは経験者、建替えが増えてきますから、住宅質も格段に良くなります。長期優良住宅認定は09年6月に発足してからようやく約16万戸、マンションは2000戸になっています。

■今年の価格は弱含み

今売れているマンションはユーザーの身の丈価格の物件に限られています。1にも2にも価格です。はっきり言えば坪130万円以下だったら何処でも売れるマーケットになっています。最近の建築費はかなり下がっていますので、低価格のマンションを造れば、基本的なマンション需要は、いくらでもあります。5,000万円以上でしたら今は躊躇している高所得者や買い換えの方もいますが、3,000万円、2,000万円は即断で買ってしまうからでしょう。マンション価格の動向については8-10ページに、細かく地区別のマンション単価の動きが出ています。今年に入ってから価格設定は弱含みになっています。昨年単価に比べて純都心部の値下がりが目立ってきています。千代田・中央・港・新宿・文京・墨田・江東・品川・大田・世田谷・杉並・北・板橋・練馬・江戸川の15区、つまりブランド地区は高値のところ下がってしまして、台東・目黒・渋谷・中野・豊島・荒川・足立・葛飾のマンション価格は上昇しています。

供給が少ないところは、一つ高価格の物件が出ますと、大きく平均値が乱高下しますが、傾向値の動きでは、今年のマンション価格が弱含みになるということを示しています。また、価格水準で見ますと、リーマンショック前の07年の後半に発売された価格水準に戻っています。それだけ6,000万円台、7,000万円台の需要が少なくなっていることを示しています。郊外部では神奈川県は川崎市が上がっていますが、横浜市は下がっています。埼玉県さいたま市は横這い、千葉県は市川・船橋・松戸・柏が上昇しています。郊外も強気の価格を付けられないようです。

■建築費は昨秋から値下がり

それから建築コストです。昨年と同じ期間基準での建築費のデータとなります。昨年の10月から今年の3月までの6ヶ月間で100戸以上の着工物件の建築費を抜き出したところ、全体で57棟、延べ10,528戸ありました。これはこの期間のマンション着工の31.5%に相当する戸数です。昨年同期は29棟7,289戸でしたから、大型物件がかなり増えています。1戸あたりの平均建築費は1,960万円、坪単価70万7千円。昨年に比べて176万円、坪単価で9万2千円ほど下がっています。そして、その中で超高層物件、20階以上が10件、延べ2,520戸ありました。その建築費が2,440万円、坪88万5千円で、1戸あたり413万円、坪10万9千円ダウンしています。中高層の物件が47棟、延べ8,008戸ありました。その建築費は1,809万円、坪65万7千円で、1戸あたり346万円、坪5千円のダウンです。昨年はちょうど建築費が値上がり基調でしたが、秋ごろから一転して建築費が値下がりしていることを示しております。これは大手マンション業者の供給シェア、発売戸数が多くなって、ゼネコンとのネゴシエーションを反映しているのではないかと、それからユーザーの取得力もデフレ不況で落ちていることに対応して、供給サイドの弱気の低価格指向が現れたものと思われます。

■超高層計画、全国で313棟、10万6,061戸

次に20階建て以上の超高層マンション計画のデ

ータです。13から14ページですが、2011年が69棟、延べ19,037戸。12年が77棟、13年が80棟、14年が37棟、15年以降が50棟、全国で313棟延べ106,061戸が計画されております。07年から09年の3年間は年間3万戸台の竣工ペースでしたが、昨年は17,967戸に急減しています。特に近畿圏と地方都市の減少が目立ちました。しかし首都圏ではこれからも年間1万戸を超す建設計画が進められていますし、16ページの大型物件にも超高層棟がかなり組み込まれています。最近発表された田町のヤナセ再開発でも1,000戸近い超高層計画がありますから、都心の大規模用地に関しては大型ビルと超高層物件の複合開発がこれからも計画されそうです。また、再開発物件には必ず超高層物件をシンボルタワーにした計画は不可欠で、地域の活性化に繋がります。直近の例ではスカイツリーで、浅草が元気になり、見に来る人が増えています。大きい、高い建物はこれからも人気を集めそうです。これからは揺れを減らした超耐震、超制震設計の超高層が建設されることでしょう。

■やはり震災ショックで発売を先送り

昨年2月から12月にかけて、発売戸数が連続して増加しました。今年1月はマイナスでしたが、2月には盛り返しました。3月は震災ショックで販売停止物件が出ました。4月も大手業者が本格的な販売活動を自粛し27.3%減となっております。計画停電、震災対応で、商品企画も、練り直しています。また、仮設のモデルルームが資材不足で当初の発売時に間に合わないなど特別な震災事情も発生し、販売全面再開への氣勢がなかなか盛り上がりません。そうして実は5月の連休の時にかなりの新規物件の発売見込みが積み上がっていて、これは供給再開が勢いづく兆し、と当社の調査担当が大ボラを吹き、急回復するだろうという見通しをしゃべってしまいました。ところが、やっぱり購入マインドには震災ショックがまだ続いて引きこもっていました。昨年の3,779戸に比べて微増程度に留まりそうです。当初予定の5,500戸はとんでもない誇大見込みになりそうで、「ごめんなさい」ということです。しかしマンション業者の供給意欲・着工増の動きは順調に回復しておりますが、やはり販売現場、前線ではなかなかユーザ

一の取得意欲が即断してくれるような本格的な回復には至っていないようです。既存完成物件の継続販売を止めてしまうことは無いのですが、勝負をかける新築物件の発売は軒並み先延ばしされています。従って今年上半期の発売は昨年並みの2万戸に届くか届かないかという低調な動きになりそうです。私どもは当初、年初に、震災前に予測した今年の販売戸数は5万戸と発表しましたが、上半期の予想以上の失速で、下半期には月間平均で5000戸以上でないと達成出来なくなりました。マーケット需要の鈍化動向からして、月間平均で5000戸を全戸売り切る、首都圏のどこでも新規物件が完売できるようなポテンシャルが出てくるとは思えません。特にライフスタイルが全般的な自粛ムードに入って、身の回りしか関心が無くなり、尚かつ節電・節約シンドロームに捉われてしまいましたから、果たして低額マンション以外のものが売れるかどうか。都心の大型の高級・高額マンションが売れるかどうか。高額層のユーザーの反応がとても鈍い、とマンション販売担当は感じ取って、発売時期を慎重に読み、先送りになっているのではないかと思います。このためそう急にはマンション需要が回復に向うことはないと思われまます。先行しているマンション着工の増加基調に結びついた好循環のマーケットの動きにはなっていないのは大震災による自粛心理の影響でしょう。

■基礎データでは5万戸は厳しい

首都圏の新規マンションの発売予定、見込みを裏付ける基礎データが私どもの調査部にあります。昨年年間の総発売延べ戸数は、約36万7000戸に対して、実発売率は4万4535戸で12.15%でした。今年は1から4月までの実績ですが、総発売延べ戸数約8万1000戸（昨年約10万9000戸）に対して、発売率は13.4%（昨年は10.3%）に上がっているものの、総計画戸数が約2万戸減っているため、実発売戸数は1万861戸と、昨年同期の1万1262戸に比べて401戸の減少となっています。これは発売戸数を絞って販売効率を上げようとする大手業者の小手先の販売戦術が増えた結果です。震災ショックが今後も強く出てくると、基礎ベースの総発売計画戸数が大幅に増えない限り、年間

5万戸の達成は厳しいものとなります。しかし、先行指標の着工動向では大幅な増加基調の動きが続いており、総発売計画戸数は急速に回復しますから、実発売率が昨年を越える動きを持続すれば、まだ昨年の4万4535戸を上回る見込みは残されています。3月以降の自粛し、沈滞した発売行動は、被災シンドロームに呑みこまれた大手デベロッパーの消沈した対応が影響しています。早く不動産業らしいチャレンジ精神にオールリセットして、新規物件の大攻勢をして戴きたいものです。新規マンションの活発な供給でお客さんを曳きつけなると、購入動機の変化も掴めません。この15、16ページの超大規模物件リストには何時でも発売できる物件、着工済みの物件、この◎印が全部、☆印も着工済みです。21ページの事業主別発売戸数ランキングで大手系の発売実績シェアのこれまでの動きを見ますと、首都圏では2009年が76.7%、昨年は中堅專業系が少し挽回して71.8%、今年1から4月は8250戸で75.9%となって、再び大手主体になっています。つまり発売戸数が増えていないのは、大手業者が販売を手控えているというのが分かります。大手業者の営業部が地震ショックで売る意欲を喪失してしまったのか、或いは新たな対応策を模索しているのか、それとも売り急ぎすることは無いと余裕の売り上げ計画を進めているのか、迷走しているようです。しかし、先ほど申しましたように、この業界は、競争無くして活性化することはありません。22ページのマンションデベロッパー社数の推移によると、首都圏では昨年はたった165社しか発売しておりません。500社、400社時代に比べると販売競争が激化したとはとても言えない寡占マーケットになっています。この間、首都圏で人口が減っているどころか、増えていますし、首都圏の経済力、活力が大減速、壊滅したということはありません。むしろ一極集中がまだ続いており、地方からのやっかみ、たかりの分配要求がひっきりなしに出てきています。新築マンション販売を中柱とした牽引力にした不動産需要の顕在化によって、不動産市況が回復する牽引力を見せつける絶好の機会が来ています。ビル賃貸部門では大手企業に景況が限定されますから、即時先行的な業績回復の確認は遅れがちとなります。昨年の講演の終わりに、これからのマンション需要は選択的需要、つまり新・都心型の新しい多様な多層需要、そのうちでも“シングル・

ファミリー”を主体にした多彩な需要層への訴求がポイントであるということを示唆しました。標準ファミリーではなく、まだ見えないシングル・ファミリーの概念を見つけると。また、5,000万円以上の物件については、一番直接的な需要誘発効果があったのは、2000万円までの生前贈与額の引き上げでした。つまり、ちゃっかり貰った人達が都内の6〜7,000万円クラスの物件の売れ筋でした。これが民主党、まだ自民党政権の住宅政策を引き継ぎ、それも増額したことで高額物件の販促に繋がりました。この税制はまもなく大幅カットされます。それに対し団塊ジュニア、ジュニアネクストの方達が買っている低価格マンションはフラット3S、住宅金融支援機構の特別融資制度、これが底辺需要をフォローアップしてくれました。

■団塊ジュニア、ネクスト層の購入、とうとう50%切る

昨年と同じ、今年も長谷工アーベストのファミリー型の購入者データが17〜19ページにあります。30から35歳、そして35から39歳、30歳代が団塊ジュニアと団塊ジュニアネクストで半分以上を購入しています。ところが、昨年のデータで大変な変化が出てきました。19ページのデータを詳しく見ると、団塊ジュニアと団塊ジュニアネクストを合わせた購入率が初めて下がってきました。十数年間伸び続けてきた右肩上がりの主力層の購入率が曲がり角を迎えたというデータがとうとう出ました。つまり30歳代を中心需要に狙った従来の商品企画は、これまでの延長線上では売れなくなるだろうということを示しています。サラリーマン年収等も各種統計で上がっていませんので、昨年よりも低価格の物件を供給しなければならないだろうということも自明です。このデータでは680万円で4,000万円のマンションを買っているのですから、必要に迫られた方、出来ちゃった結婚をした方、そういう刹那的な層しか新規マンションを即決してくれなくなっています。シルバーはあまり頼りになりませんが、それでも1%増えています。やっぱりシングルの範疇です。人災、風災にも無関心な人たちをマンションに取り込む、これが新・都心型需要の決め手です。果たしてその人達を説得できるかどうか、流言飛語に踊らされて

衝動買いや見た目で買う方も以外と多い。その人達が耐震、地盤、エコとかに関心を持って学びだすと、もっと住宅の質は良くなるのですが、説得にはとても時間がかかりそうです。一方、全く時代の違う角度からのアプローチですが、都心型のシングルマーケット（シングル・ファミリー）をどう取り込むかが、これからの戦略課題であると提起しておきます。住宅需要の初心者であった団塊ジュニア、ジュニアネクストが減って、需要層が今後買い替え層などに拡散することが確実となってきます。最後に、大津波は大変大きな問題を残したことを加えて置きたいと思います。それは巨大地震が堅牢な新耐震建築物の良質ストックだけを選別、残される筈だったのが、1000年に一度の大津波は旧耐震、非耐震の建築物の全てを根こそぎ浚っていつてしまったことです。それが耐震性の証拠隠滅、そして被害の全面的国家賠償、復興増税にまで連鎖したことです。東日本大震災は地震の強震度ではなく、津波の大きさが主犯であったことを建築界はこれから証明、検証し、これからの地震発生に備えて頂きたい、とここでお願ひしておきます。時間がまいりました。本日の本題はここまでで終わらせていただきます。長時間のご清聴ありがとうございました。

■追記・欄外の★話題、閑話休題

この下の欄外の話題、★印、別の機会に是非皆さんと論じたい、です。

★翼賛体制強まる ★誰でも考える ★国家中枢の解体 ★日本脱出 ★住宅ストックの活用の嘘 ★「阪神」との違い ★天災の教訓 ★1000年に一度 ★少子化よりも長寿化リスク。終わります。

東日本大震災とマンション市場 — 天災・人災・風災・不動産 —

(株)不動産経済研究所 社長 角田勝司

1. 東日本大震災（地震＋津波＋原発事故）

- ①被害の実態、いまだ判明せず（「国家戦略室」が機能せず）
*被害推計の誇大計上（義捐金、仮設住宅数、内閣府等）
- ②建築物被害、全壊 11 万 1044 戸、半壊 7 万 1936 戸（6/6）
*全壊に津波被害を含む（即時全壊は不明、耐震検証？）
- ③福島原発事故、いまだ収まらず（レベル 7）
*「日本列島汚染」、土壌汚染、「原発災」の長期化
- ④自粛パラドックス（デフレの実行＝AC 広告が加速）
*消費、外食、催事、観光、節電＝窮乏化行動

2. 激変（'08 年）→ 迷走（'09 年）→ 再起動（'10 年）

- ①激変するマンション市場
- ②迷走するマンション市場
- ③再起動するマンション市場
- ④マンション市場をキーワードで読む

3. 東日本大震災とマンション（高層建築物）

- ①高層住宅管理業協会の迅速被災調査
- ②震度 6 強とマンションの耐震（非耐震部の課題残る）
- ③「液状化」地盤と対策マンション
- ④脆弱インフラ（電気、ガス、上下水道）とマンション

4. 東日本大震災とマンション被災

- ①阪神淡路大震災の教訓が生きる（点検、確認体制稼働）
- ②販売活動が一時ストップ（主に計画停電対応）
- ③設備機器未納で期末引渡しが遅延（サプライチェーン）
- ④震災被害の実態の数値化（目に見える数値で検証）

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												調整値 年率 (千戸)						
	総計			持家			貸家			給与住宅				分譲住宅			マンション		
	前年比	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
平成9年度	1,341,347	123,751	-21.2	451,091	-29.1	515,838	-16.3	23,725	-8.2	350,693	-0.4	210,799	5.7						
10	1,179,536	110,978	-12.1	438,137	-2.9	443,907	-13.9	15,647	-34.0	281,845	-19.6	166,010	-21.2						
11	1,226,207	119,562	7.7	475,632	8.6	426,020	-4.0	12,445	-20.5	312,110	10.7	192,060	15.7						
12	1,213,157	117,523	-1.1	437,789	-13.0	418,200	-1.8	10,846	-12.8	346,322	11.0	218,311	13.7						
13	1,173,170	108,800	-7.4	377,066	-18.9	442,250	5.8	9,936	-8.4	343,918	-0.7	222,858	2.1						
14	1,145,553	103,438	-4.9	365,507	-3.1	454,505	2.8	9,539	-4.0	316,002	-8.1	198,432	-11.0						
15	1,173,649	104,945	1.5	373,015	2.1	458,708	0.9	8,101	-15.1	333,825	5.6	202,376	2.0						
16	1,193,038	105,531	0.6	367,233	-1.6	467,348	1.9	9,413	16.2	349,044	4.6	207,442	2.5						
17	1,249,366	106,651	1.1	352,577	-4.0	517,999	10.8	8,515	-9.5	370,275	6.1	230,674	11.2						
18	1,285,246	108,647	2.9	355,500	0.9	537,943	3.9	9,100	6.9	382,503	3.3	241,826	4.8						
19	1,035,598	88,360	-18.7	311,803	-12.3	430,867	-19.9	10,311	13.3	282,617	-26.1	159,685	-34.0						
20	1,039,180	86,344	-2.3	310,664	-0.4	444,747	3.2	11,089	7.5	272,680	-3.5	164,623	3.1						
21	775,277	67,755	-25.4	286,993	-7.6	311,463	-30.0	13,231	19.3	163,590	-40.0	67,382	-59.1						
22	819,020	73,876	9.0	308,517	7.5	291,840	-6.3	6,580	-50.3	212,083	29.6	97,757	45.1						
21.1-21.12	788,410	68,324	-24.7	284,631	-10.6	321,469	-30.8	13,473	32.9	168,837	-43.7	76,678	-58.0						
22.1-22.12	813,126	72,910	6.7	305,221	7.2	298,014	-7.3	8,003	-40.6	201,888	19.6	90,597	18.2						
22年1月	64,951	5,466	-3.4	21,144	5.4	27,040	-14.5	491	-13.7	16,276	-11.7	7,959	-25.9						
2	56,527	4,966	-8.0	20,867	2.9	21,671	-8.4	920	12.9	13,069	-25.6	4,619	-57.0						
3	65,008	5,779	1.0	21,981	3.2	24,055	-12.5	1,661	-13.9	17,311	8.8	8,787	-4.3						
4	66,568	6,048	5.7	23,496	2.3	24,425	-7.0	564	-79.7	18,083	27.4	9,668	35.8						795
5	59,911	5,505	-4.6	24,243	4.8	21,759	-13.5	736	-48.6	13,173	0.8	4,202	-31.5						764
6	68,688	6,270	5.5	27,656	4.4	24,871	-10.9	456	-63.5	15,705	24.6	5,959	29.8						771
7	68,809	6,181	6.0	27,180	4.4	25,698	-5.8	730	2.8	15,201	27.3	5,448	37.5						789
8	71,921	6,547	19.7	29,036	15.5	25,841	16.7	456	138.7	16,588	35.2	6,617	44.6						819
9	71,998	6,580	20.3	27,670	12.9	23,696	2.2	565	-35.4	20,067	58.9	10,524	124.8						836
10	71,390	6,457	10.1	27,842	10.4	25,140	-9.0	514	-57.4	17,894	37.1	8,161	73.2						821
11	72,838	6,492	10.2	27,235	7.1	26,703	-9.5	351	-38.6	18,549	46.3	8,922	106.1						847
12	74,517	6,619	12.8	26,871	11.8	27,115	-8.4	559	-51.3	19,972	37.6	9,731	64.5						861
23年1月	66,709	5,865	7.3	22,299	5.5	23,989	-11.3	518	5.5	19,903	22.3	10,435	31.1						847
2	62,252	5,563	12.0	22,126	6.0	20,840	-3.8	442	-52.0	18,844	44.2	9,420	103.9						872
3	63,419	5,750	-0.5	22,863	4.0	21,763	-9.5	689	-58.5	18,104	4.6	8,670	-1.3						807
4	66,757	6,112	1.1	23,554	0.2	22,158	-9.3	722	28.0	20,323	12.4	10,812	11.8						798
22.1-22.4	253,054	22,260	-1.1	87,488	3.4	97,191	-10.9	3,636	-40.3	64,739	-2.0	31,033	-17.9						
23.1-23.4	259,137	23,290	4.6	90,842	3.8	88,750	-8.7	2,371	-34.8	77,174	19.2	39,337	26.8						

(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	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
2006年	238,614	4.0	125,271	0.2	46,722	8.2	13,288	-6.5	53,333	13.6
2007年	168,918	-29.2	83,502	-33.3	37,386	-20.0	12,045	-9.4	35,985	-32.5
2008年	182,572	8.1	100,726	20.6	33,258	-11.0	12,932	7.4	35,656	-0.9
2009年	76,678	-58.0	40,041	-60.2	17,163	-48.4	5,815	-55.0	13,659	-61.7
2010年	90,597	18.2	51,327	28.3	19,619	14.3	7,340	26.2	12,266	-10.2
2010年 1月	7,959	-25.9	4,907	-18.4	1,531	-15.0	474	-61.2	1,047	-38.6
2月	4,619	-57.0	2,272	-58.4	1,280	-44.7	635	8.2	432	-81.8
3月	8,787	-4.3	3,494	-26.2	3,190	36.4	889	49.2	1,214	-19.9
4月	9,668	35.8	6,022	55.0	2,161	38.1	559	23.1	926	-23.8
5月	4,202	-31.5	2,410	-22.8	742	-39.4	213	-75.4	837	-9.0
6月	5,959	29.8	2,901	37.6	1,095	68.5	904	22.3	1,059	-3.2
7月	5,448	37.5	2,574	-3.1	1,397	95.9	288	27.4	1,189	224.9
8月	6,617	44.6	3,236	13.2	1,946	155.0	203	10.3	1,232	59.8
9月	10,524	124.8	6,897	216.4	1,715	4.6	1,203	250.7	709	36.6
10月	8,161	73.2	4,744	196.1	1,213	-32.0	743	450.4	1,461	22.6
11月	8,922	106.1	5,779	155.7	1,090	-11.4	751	247.7	1,302	109.0
12月	9,731	64.5	6,136	94.0	2,259	98.0	478	92.7	858	-37.1
2011年 1月	10,435	31.1	6,411	30.7	1,859	21.4	616	30.0	1,549	47.9
2月	9,420	103.9	5,454	140.1	1,711	33.7	605	-4.7	1,650	281.9
3月	8,670	-1.3	4,918	40.8	1,999	-37.3	846	-4.8	907	-25.3
4月	10,812	11.8	6,770	12.4	1,155	-46.6	556	-0.5	2,331	151.7
2010年1~4月	31,033	-17.9	16,695	-16.9	8,162	1.8	2,557	-10.5	3,619	-46.8
2011年1~4月	39,337	26.8	23,553	41.1	6,724	-17.6	2,623	2.6	6,437	77.9

累計（カッコ内は地域比率）

1994~2010年	3,227,161 (100.0)	1,683,253 (52.2)	682,082 (21.1)	229,001 (7.1)	632,780 (19.6)
年平均	189,833	99,015	40,122	13,471	37,222

(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(%)	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
2006年	125,271	0.2	15,489	13.5	21,089	30.2	61,489	-2.5	27,204	-15.1
2007年	83,502	-33.3	10,888	-29.7	11,364	-46.1	43,431	-29.4	17,819	-34.5
2008年	100,726	20.6	13,802	26.8	12,626	11.1	50,924	17.3	23,374	31.2
2009年	40,041	-60.2	5,231	-62.1	3,611	-71.4	22,200	-56.4	8,999	-61.5
2010年	51,372	28.3	4,215	-19.4	4,139	14.6	32,064	44.4	10,954	21.7
2010年 1月	4,907	-18.4	235	-62.3	407	-6.2	2,244	-33.6	2,021	28.2
2月	2,272	-58.4	594	70.7	52	-94.3	1,197	-56.5	429	-70.4
3月	3,494	-26.2	167	-31.0	0	-100.0	2,410	-23.8	917	15.1
4月	6,022	55.0	124	-81.9	452	-39.1	4,287	181.5	1,159	24.0
5月	2,410	-22.8	475	-52.8	37	-19.6	1,647	-0.7	251	-38.6
6月	2,901	37.6	243	-23.1	0	0.0	2,334	88.7	324	-41.7
7月	2,574	-3.1	121	-56.8	212	-16.9	1,764	19.4	477	-25.8
8月	3,236	13.2	258	-68.4	36	800.0	2,177	63.7	765	7.9
9月	6,897	216.4	825	245.2	1,080	228.3	4,165	185.7	827	437.0
10月	4,744	196.1	163	191.1	90	80.0	3,245	179.5	1,246	271.9
11月	5,779	155.7	429	58.9	1,198	-	3,312	147.7	840	28.6
12月	6,136	94.0	581	66.0	575	90.4	3,282	90.0	1,698	116.6
2011年 1月	6,411	30.7	379	61.3	274	-32.7	4,031	79.6	1,727	-14.5
2月	5,454	140.1	576	-3.0	34	-34.6	3,741	212.5	1,103	157.1
3月	4,918	40.8	229	37.1	115	-	2,540	5.4	2,034	121.8
4月	6,770	12.4	726	485.5	242	-46.5	4,887	14.0	915	-21.1
2010年1~4月	16,695	-16.9	1,120	-41.0	911	-65.3	10,138	-6.2	4,526	-4.8
2011年1~4月	23,553	41.1	1,910	70.5	665	-27.0	15,199	49.9	5,779	27.7

累計（カッコ内は地域比率）

1994~2010年	1,683,298 (100.0)	197,361 (11.7)	204,129 (12.1)	865,782 (51.4)	416,026 (24.7)
年平均	99,018	11,609	12,008	50,928	24,472

(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	前年比(%)	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)
1月	1,586		1,969	24.1	3,101	57.5	3,156	1.8	4,458	41.3	3,341	-25.1
2月	2,402		3,271	36.2	4,725	44.5	6,471	37.0	7,793	20.4	6,560	-15.8
3月	1,971		2,931	48.7	6,306	115.1	9,161	45.3	6,946	-24.2	9,362	34.8
4月	1,365		2,842	108.2	5,951	109.4	5,624	-5.5	8,119	44.4	4,792	-41.0
5月	1,617		3,125	93.3	5,531	77.0	5,515	-0.3	6,219	12.8	5,427	-12.7
6月	2,018		4,436	119.8	8,495	91.5	7,830	-7.8	9,150	16.9	7,491	-18.1
1~6月	10,959		18,574	69.5	34,109	83.6	37,757	10.7	42,685	13.1	36,973	-13.4
7月	2,181		4,053	85.8	10,179	151.1	12,197	19.8	10,055	-17.6	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	
	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	2,288	-31.5	3,477	52.0	4,224	21.5	3,695	-12.5	3,422	-7.4
2月	5,780	-11.9	6,849	18.5	9,503	38.8	8,140	-14.3	9,444	16.0
3月	6,122	-34.6	9,657	57.7	9,083	-5.9	10,819	19.1	10,815	-0.04
4月	4,116	-14.1	5,557	35.0	7,990	43.8	5,763	-27.9	5,126	-11.1
5月	5,975	10.1	8,458	41.6	7,134	-15.7	6,799	-4.7	7,109	4.6
6月	5,369	-28.3	8,509	58.5	8,882	4.4	8,589	-3.3	8,174	-4.8
1~6月	29,650	-19.8	42,507	43.4	46,816	10.1	43,805	-6.4	44,090	0.7
7月	6,590	-7.8	7,704	16.9	9,081	17.9	9,225	1.6	7,793	-15.5
8月	3,553	-1.3	3,919	10.3	4,418	12.7	3,319	-24.9	4,715	42.1
9月	7,282	15.9	7,430	2.0	7,298	-1.8	8,063	10.5	6,841	-15.2
10月	6,231	18.1	10,428	67.4	9,904	-5.0	7,771	-21.5	8,901	14.5
11月	7,928	18.8	8,360	5.4	8,629	3.2	7,836	-9.2	7,801	-0.4
12月	5,074	10.6	5,949	17.2	9,489	59.5	9,237	-2.7	8,375	-9.3
7~12月	36,658	9.2	43,790	19.5	48,819	11.5	45,451	-6.9	44,426	-2.3
計	66,308	-6.0	86,297	30.1	95,635	10.8	89,256	-6.7	88,516	-0.8

	2003年		2004年		2005年		2006年		2007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	3,327	-2.8	3,707	11.4	3,487	-5.9	3,244	-7.0	2,868	-11.6
2月	7,232	-23.4	8,258	14.2	7,181	-13.0	5,959	-17.0	4,804	-19.4
3月	9,566	-11.5	8,268	-13.6	6,697	-19.0	7,591	13.3	5,463	-28.0
4月	4,873	-4.9	5,000	2.6	4,626	-7.5	4,510	-2.5	4,090	-9.3
5月	8,243	16.0	8,260	0.2	7,900	-4.4	6,431	-18.6	5,343	-16.9
6月	6,894	-15.7	7,034	2.0	8,507	20.9	6,417	-24.6	5,716	-10.9
1~6月	40,135	-9.0	40,527	1.0	38,398	-5.3	34,152	-11.1	28,284	-17.2
7月	6,679	-14.3	7,228	8.2	6,877	-4.9	7,124	3.6	6,409	-10.0
8月	5,493	16.5	4,877	-11.2	5,498	12.7	3,274	-40.5	3,337	1.9
9月	6,032	-11.8	5,709	-5.4	6,476	13.4	6,488	0.2	5,202	-19.8
10月	6,739	-24.3	8,140	20.8	8,855	8.8	6,307	-28.8	5,731	-9.1
11月	8,970	15.0	8,124	-9.4	7,912	-2.6	6,859	-13.3	3,868	-43.6
12月	9,135	9.1	10,824	18.5	10,132	-6.4	10,259	1.3	8,190	-20.2
7~12月	43,048	-3.1	44,902	4.3	45,750	1.9	40,311	-11.9	32,737	-18.8
計	83,183	-6.0	85,429	2.7	84,148	-1.5	74,463	-11.5	61,021	-18.1

	2008年		2009年		2010年		2011年	
	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)
1月	2,320	-19.1	1,760	-24.1	1,586	-9.9	1,372	-13.5
2月	3,460	-28.0	2,509	-27.5	2,777	10.7	3,468	24.9
3月	4,446	-18.6	2,390	-46.2	3,685	54.2	3,685	0.0
4月	2,865	-30.0	2,621	-8.5	3,214	22.6	2,336	-27.3
5月	4,389	-17.9	3,528	-19.6	3,779	7.1		
6月	4,002	-30.0	3,080	-23.0	5,130	66.6		
1~6月	21,482	-24.0	15,888	-26.0	20,171	27.0		
7月	3,554	-44.5	3,230	-9.1	4,128	27.8		
8月	2,041	-38.8	1,914	-6.2	2,268	18.5		
9月	2,427	-53.3	3,063	26.2	3,183	3.9		
10月	4,240	-26.0	3,386	-20.1	3,718	9.8		
11月	3,293	-14.9	3,648	10.8	3,679	0.8		
12月	6,696	-18.2	5,247	-21.6	7,388	40.8		
7~12月	22,251	-32.0	20,488	-7.9	24,364	18.9		
計	43,733	-28.3	36,376	-16.8	44,535	22.4	10,861	-3.6

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	2004年
東京都区部	22,877	22,035	31,321	35,318	31,843	31,574	36,340	39,147
都下	7,862	6,968	9,034	10,274	9,638	10,913	10,548	8,321
埼玉県	9,433	8,457	10,434	11,149	8,913	10,339	8,820	7,827
千葉県	9,416	10,996	10,946	12,393	13,080	11,333	6,595	8,153
神奈川県	20,955	17,852	24,562	26,501	25,782	24,357	20,880	21,981
計	70,543	66,308	86,297	95,635	89,256	88,516	83,183	85,429
前年比(%)	-14.8	-6.0	30.1	10.8	-6.7	-0.8	-6.0	2.7

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年1~4月 &前年比	
東京都区部	31,025	23,650	16,563	15,602	16,387	20,393	4,879	-5.4
都下	8,962	7,004	7,728	4,355	3,310	3,447	763	-34.5
埼玉県	10,246	10,532	8,527	5,688	4,856	5,590	1,281	-19.6
千葉県	10,116	12,821	11,187	6,264	4,123	4,911	765	-29.4
神奈川県	23,799	20,456	17,016	11,824	7,700	10,194	3,173	40.3
計	84,148	74,463	61,021	43,733	36,376	44,535	10,861	-3.6
前年比(%)	-1.5	-11.5	-18.1	-28.3	-16.8	22.4		

(株)不動産経済研究所

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 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
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 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	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	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	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		2010年		2011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
東京都区部	5,932	85.3	5,190	79.8	5,497	82.9	5,238	78.9
都下	4,668	61.9	4,335	58.4	4,474	59.7	4,413	59.5
埼玉県	3,614	47.7	3,657	48.8	3,796	51.0	3,881	51.7
千葉県	3,589	45.8	3,676	46.3	3,638	45.4	3,765	47.4
神奈川県	4,473	60.2	4,241	57.7	4,262	58.5	4,259	59.5
首都圏平均	4,775	65.0	4,535	64.2	4,716	66.4	4,630	65.8

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

	'11年1~4月	'10年	'09年	'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	76.1	79.2	75.8	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	78.9	82.9	79.8	85.3	85.6	75.8	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	103.9	131.3	118.1	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	-	-	-	-	-	-	-
中央区	82.0	90.6	67.6	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	119.5	150.2	131.0	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	87.8	94.6	100.2	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	87.9	96.8	107.1	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	81.6	81.1	81.2	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	69.0	70.6	72.8	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	69.4	76.7	75.4	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	98.7	100.0	98.5	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	96.4	93.2	96.3	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	68.7	82.8	69.4	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	83.3	91.9	91.2	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	153.0	189.2	201.4	-
渋谷区	136.9	108.1	119.4	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	89.2	88.5	87.7	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	89.6	91.6	92.2	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	86.8	81.1	89.2	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	71.3	76.0	65.5	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	55.2	57.0	57.8	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	83.8	127.5	111.6	-
板橋区	61.0	62.0	66.3	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	65.5	70.2	70.2	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	51.0	50.1	52.0	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	57.9	55.0	59.7	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	57.7	60.2	59.6	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	59.5	59.7	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	59.5	58.5	57.7	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	51.7	51.0	48.8	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	47.4	45.4	46.3	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	65.8	66.4	64.2	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(%)	△ 0.8	3.4	△ 1.2	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)

(概不動産経済研究所)

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

	'11年1~4月	'10年	'09年	'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	59.5	58.5	57.7	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	62.1	58.9	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	65.9	62.4	64.2	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
相模原市	47.4	48.5	47.5	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
横浜市区	43.2	47.0	49.4	51.4	52.0	46.9	43.3	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	85.6	72.9
大和市	48.8	44.8	44.6	47.0	50.5	45.3	46.1	40.6	40.6	43.4	49.4	45.1	46.7	51.1	53.7	55.6	55.7	66.0	69.5	84.4	80.0	101.8
海老名市	0.0	0.0	44.6	37.7	36.8	45.0	40.5	48.6	41.1	35.3	39.4	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	0.0	0.0	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	46.5	50.9	54.0	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	51.7	51.0	48.8	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	58.0	57.6	55.0	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:62.4 大宮:54.3	浦和:66.8 与野:62.4 大宮:66.4	浦和:71.5 与野:75.9 大宮:68.7	浦和:78.8 与野:85.3 大宮:72.7	浦和:80.2 与野:85.3 大宮:72.7
川崎市	0.0	44.6	50.1	47.9	47.0	41.3	38.5	37.8	38.4	42.3	38.3	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
川口市	64.8	53.6	51.7	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	49.6	53.7	51.1	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	50.6	44.5	47.3	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	68.0	60.8	54.1	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	54.8	51.5	47.1	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	0.0	33.6	45.2	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	49.0	50.9	54.0	55.5	52.4	51.6	40.5	42.3	47.1	46.7	40.9	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
志木市	36.7	0.0	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	46.5	42.5	41.5	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	47.4	45.4	46.3	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	43.4	47.4	49.4	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	59.3	47.6	61.8	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	54.9	43.6	48.6	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	57.2	49.4	54.3	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	36.6	40.3	42.5	39.7	36.7	37.2	41.7	52.8	35.1	39.7	36.3	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
柏市	50.4	44.2	51.6	53.4	42.0	41.0	48.7	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	0.0	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	54.0	54.9	65.2	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	50.5	155.8	137.5	166.5
その他	40.3	39.8	38.3	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」を含む (注2)「川崎市」「朝霞市」を含む (注3)「習志野市」を含む
(株不動産経済研究所)

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
1月	66.2	77.1	87.9	69.5	83.8	70.7	62.0	75.1	68.1	64.2
2月	58.7	72.7	87.8	76.9	87.3	82.9	71.1	81.6	83.5	83.2
3月	74.2	79.6	92.2	78.2	86.0	81.3	71.0	79.2	81.6	82.3
4月	70.3	86.4	89.9	67.5	85.2	73.0	69.3	76.9	77.1	73.9
5月	66.7	86.5	85.0	68.6	82.1	73.2	71.4	80.6	76.1	80.1
6月	72.5	90.6	90.2	79.5	87.7	76.2	73.2	83.1	83.2	80.5
1~6月	67.7	83.0	89.1	74.5	85.7	77.3	70.6	80.0	79.4	79.2
7月	75.3	87.9	84.7	81.5	83.5	72.9	74.9	80.8	79.6	79.5
8月	60.1	83.5	81.1	77.5	79.1	71.7	65.7	73.7	81.7	77.7
9月	68.8	83.3	84.7	80.2	80.1	71.5	68.0	77.5	75.4	71.6
10月	74.8	82.5	85.2	80.6	79.7	73.4	75.8	81.3	80.5	77.4
11月	84.6	84.0	79.3	82.4	78.7	73.5	69.6	73.6	76.3	71.8
12月	72.8	79.3	75.3	87.3	77.3	73.2	75.4	78.3	84.2	83.8
7~12月	76.4	83.5	82.7	81.6	80.5	72.7	71.7	86.5	79.7	77.1
年間	72.8	83.3	85.4	78.5	83.1	75.1	71.2	79.0	79.6	78.1

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
1月	66.7	70.4	69.8	68.2	77.8	74.1	52.7	64.2	70.3	73.3
2月	77.4	79.0	80.5	80.6	81.2	77.5	60.1	61.7	70.7	84.8
3月	80.0	78.8	83.6	82.2	83.6	80.5	65.2	78.3	82.8	79.7
4月	72.5	74.9	79.6	79.4	82.5	74.3	63.1	64.7	79.9	76.0
5月	76.1	77.2	78.0	82.3	76.3	75.7	71.0	70.6	77.0	
6月	78.6	84.2	79.1	86.5	81.1	69.1	64.7	70.2	83.9	
1~6月	76.7	78.3	79.3	81.3	80.6	75.2	63.9	68.6	78.9	
7月	75.0	80.7	82.8	83.2	80.0	74.1	53.5	75.3	78.2	
8月	78.5	81.6	80.3	89.1	77.3	65.6	70.9	69.3	74.8	
9月	71.6	74.2	77.0	80.9	78.0	65.9	60.1	73.9	74.9	
10月	76.1	76.3	74.7	83.8	76.6	62.5	63.0	69.0	78.8	
11月	73.9	76.9	80.4	83.8	74.7	64.0	63.2	68.8	80.4	
12月	71.6	78.1	77.8	82.3	73.4	59.3	61.9	68.6	78.6	
7~12月	74.2	77.9	78.7	83.6	76.3	65.0	61.6	70.6	78.0	
年間	75.4	78.1	79.0	82.6	78.3	69.7	62.7	69.7	78.4	79.7

(株)不動産経済研究所

◎首都圏のマニション市場動向総括表(’73～2011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(%)	年末残戸	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
'09	36,376	30,780	84.6	25,368	69.7	7,389	48,803	41,414	4,535	▼ 5.0
'10	44,535	40,467	90.9	34,911	78.4	5,600	51,924	46,324	4,716	4.0
'73-10平均	55,539	48,020	86.5	40,750	73.4	9,772	65,273	55,500	-	-
'10.1-4	11,262	9,527	84.6	8,700	77.3	5,736	18,651	12,915	4,736	-
'11.1-4	10,861	9,319	85.8	8,657	79.7	4,535	16,461	11,926	4,630	▼ 2.2
前年同期比	▼ 401	▼ 208	1.2	▼ 43	2.4	▼ 1,201	▼ 2,190	▼ 989	▼ 106	-
増減率	▼ 3.6%	▼ 2.2%	1.2	▼ 0.5%	2.4	▼ 20.9%	▼ 11.7%	▼ 7.7%	▼ 2.2%	-

(※不動産経済研究所)

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	14,984	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	52	19,139	39	10,148	32	6,320	123	35,607
2010年	38	11,710	14	3,341	15	2,916	67	17,967
2011年	39	12,253	15	4,296	15	2,488	69	19,037
2012年	45	14,895	19	5,977	13	3,237	77	24,109
2013年	51	14,758	17	7,009	12	2,191	80	23,958
2014年	28	13,796	4	982	5	1,295	37	16,073
2015年以降	40	19,775	5	1,720	5	1,389	50	22,884
2011年以降計	203	75,477	60	19,984	50	10,600	313	106,061

(株)不動産経済研究所

※2011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		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	31	12,880	3	627	8	2,057	5	1,896	5	1,679	52	19,139
2010年	23	7,520	3	960	5	1,474	4	724	3	1,032	38	11,710
2011年	32	10,007	0	0	4	908	3	1,338	0	0	39	12,253
2012年	30	10,516	0	0	5	1,692	6	1,597	4	1,090	45	14,895
2013年	24	6,854	4	1,055	13	4,180	2	529	8	2,140	51	14,758
2014年	21	11,073	0	0	3	975	3	1,440	1	308	28	13,796
2015年以降	27	14,300	4	973	8	4,302	0	0	1	200	40	19,775
2011年以降計	134	52,750	8	2,028	33	12,057	14	4,904	14	3,738	203	75,477

(株)不動産経済研究所

※2011年3月末現在判明分

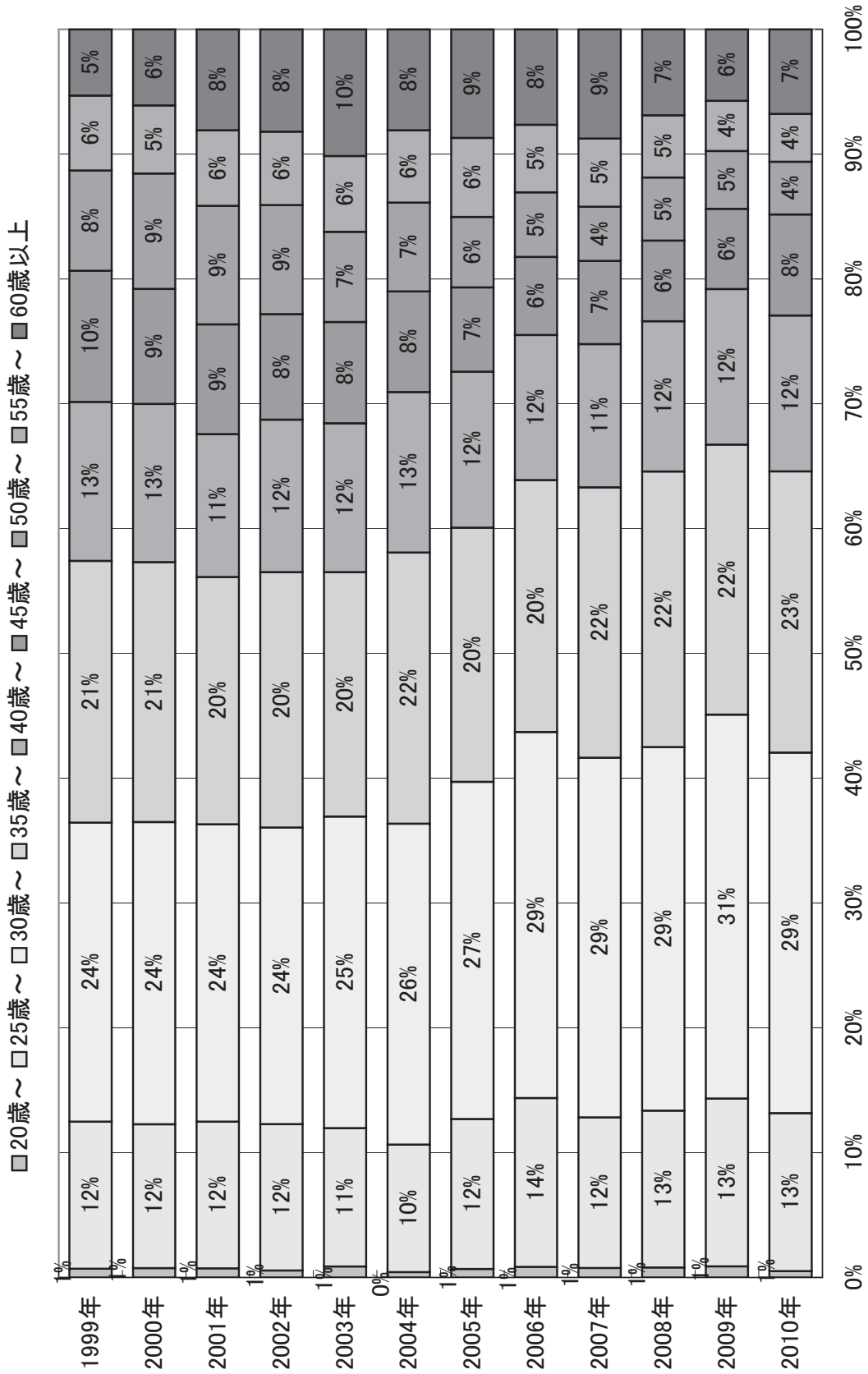
超大規模マンション計画（200戸以上：2011年以降）

No.	発売	名称(仮称含む)	事業主体	計画戸数	所在地
＜東京都区部＞					
1	◎	東京ミッドベイ勝どき	名鉄不動産、伊藤忠都市開発	233	中央区勝どき5
2	◎	ザ・パークハウス新宿タワー	三菱地所レジデンス	298	新宿区北新宿2 20階
3	◎	センチュリーフォレスト	三井不動産レジデンシャル、	244	渋谷区鶯谷町29
4	◎	クロスエアタワー	東急不、東急電鉄、三井不R、有楽土地	697	目黒区大橋1 42階
5	◎	パークホームズ目黒	三井不動産レジデンシャル	237	目黒区下目黒2 萬有製菓
6	◎	ザ・タワーレジデンス大塚	東建、三菱R、中央商事、東急電鉄	201	豊島区北大塚1 23階
7	◎	ザ・ミッドランドアベニュー	新日鉄、三井不R、NTT開発	457	江東区大島3
8	◎	ザ 湾岸タワー レックスガーデン	正友地所	456	江東区東雲2 31階
9	☆	東雲タワー	野村不動産	600	江東区東雲1 52階
10	☆	ザ・パークハウス青砥	三菱地所レジデンス	537	葛飾区青戸7 20階 東洋インキ
11	◎	オーベルグランディオ千住大橋	有楽土地	251	足立区千住橋戸町1
12	◎	グランマックス ツインフォート	東レ建設、京阪電鉄不動産	248	足立区小台1
13	◎	クレストガーデンレジデンス	ゴールドクレスト	237	北区浮間3
14	◎	クレヴィア南千住	伊藤忠都市開発、フジ都市開発	225	荒川区南千住7
＜東京都下＞					
15	☆	桜堤庭園テラス	有楽土地、平和不動産	230	武蔵野市桜堤2 公団建替え
16	◎	パークシティ武蔵野桜堤	三井不動産レジデンシャル	405	武蔵野市桜堤2 公団建替え
17	◎	パークシティ国分寺	三井不動産レジデンシャル	331	国分寺市泉町2 郵政
18	◎	ルネ花小金井	総合地所	302	小平市天神町1
19	◎	グリーンコートレジデンス	日本総合地所、伊藤忠都市開発	328	小平市喜平町2
20	◎	ライオンズ調布つつじヶ丘	大京	204	調布市柴崎2
＜神奈川県・川崎市＞					
21	◎	リヴェリエ エアリータワー	京浜急行電鉄、大和ハウス工業	456	川崎市川崎区港町1 29階
22	◎	グリーンシア川崎京町	興和不動産、ナイス、長谷工C	360	川崎市川崎区京町3
23	◎	エクラストワー武蔵小杉	東急不、東急電鉄、丸紅	326	川崎市中原区小杉町3 39階
＜神奈川県・横浜市＞					
24	◎	クレストシティアクアグランデ	ゴールドクレスト	493	横浜市鶴見区江ヶ崎町1
25	☆	横浜鶴見シェルゼ	ナイス、明豊EP	390	横浜市鶴見区市場下町1140
26	◎	ザ・パークハウス市ヶ尾	三菱地所レジデンス	288	横浜市青葉区市ヶ尾町1160
27	◎	横濱山手テラス	名鉄不動産	239	横浜市中区池袋61
28	◎	ヴェレーナ東戸塚	日本総合地所	216	横浜市戸塚区前田町字樋の内183
＜神奈川県・その他＞					
29	◎	ライオンズ茅ヶ崎 ザ・アイランズ	大京	424	茅ヶ崎市矢畑622 全828戸
30	◎	プラウドタワー相模大野	野村不動産	308	相模原市南区相模大野3 26階
31	☆	ザ・パークハウス追浜	三菱地所レジデンス	748	横須賀市追浜東町2
＜埼玉県＞					
32	☆	メイツ川口	名鉄不動産、長谷工	220	戸田市新曾南1 30階
33	◎	シテイタワーさいたま新都心	住友不動産	420	さいたま市中央区上落合2 32階
34	◎	プラウドタワー武蔵浦和マックス	野村不動産	325	さいたま市南区别所7 29階
35	◎	グローリオ越谷ステーションタワー	セコムホームライフ、再開発組合	397	越谷市弥生町668 29階
36	◎	志木の杜レジデンス	総合地所、長谷工C	319	志木市柏町1
＜千葉県＞					
37	◎	プラウドシティ稲毛海岸	野村不動産	555	千葉市美浜区稲毛海岸5
38	◎	プレミスト稲毛海岸	大和ハウス工業	202	千葉市美浜区高洲4
39	◎	グランスイートブルー	丸紅	335	千葉市中央区中央港1 22階
40	◎	グランドターミナルタワー本八幡	積水ハウス、三井不R、新日鉄都市開発	465	市川市本八幡3 40階
41	☆	ザ・パークハウス津田沼秦の杜	三菱地所レジデンス	724	習志野市谷津1
42	◎	オーベルグランディオ柏	有楽土地	212	柏市豊四季台3
43	☆	パークタワー八千代緑が丘	三井不動産レジデンシャル	600	八千代市緑が丘1 31階
計				15,743	

超大規模マンション計画 (300戸以上 : 2012年以降)

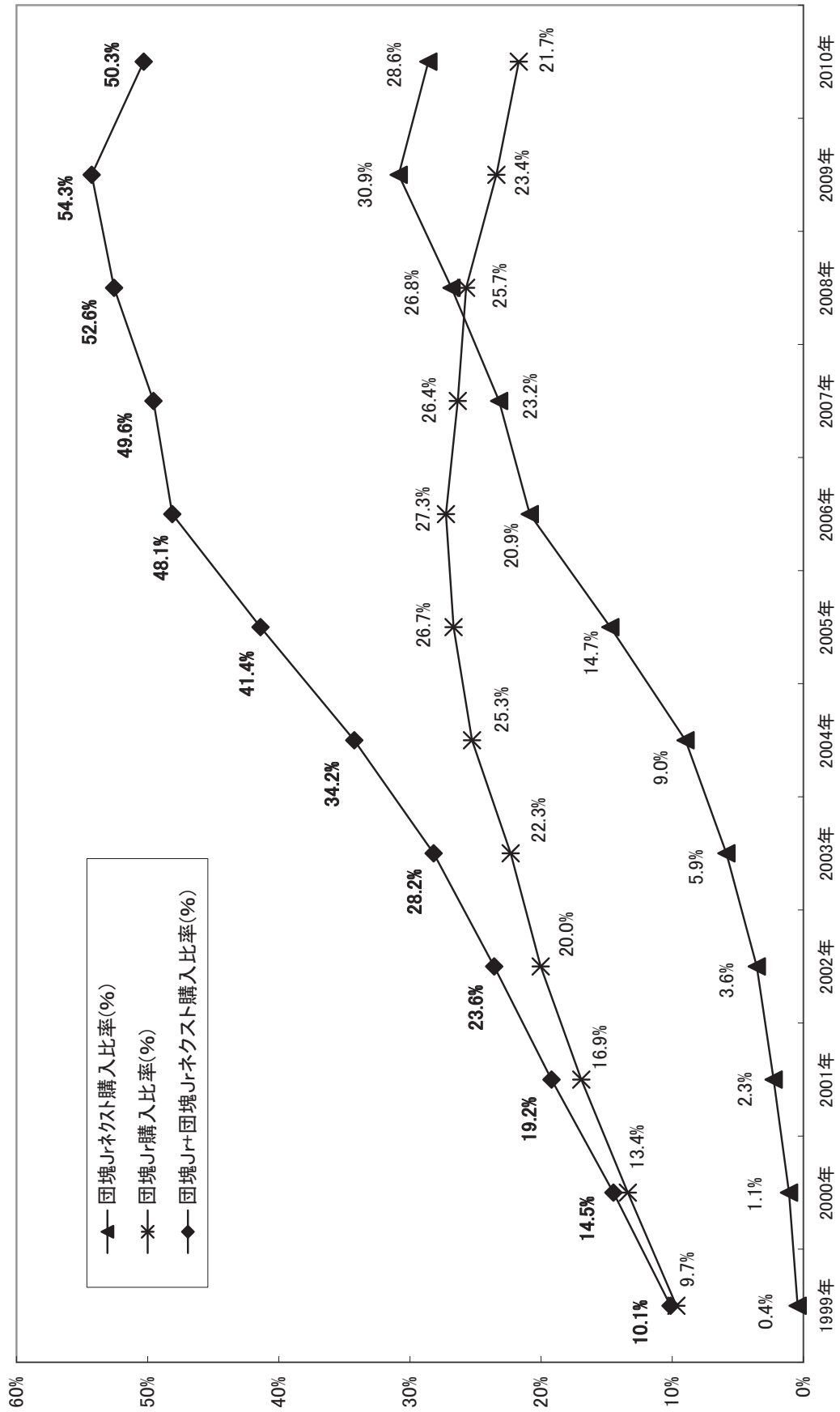
No.	名称(仮称含む)	事業主体	計画戸数	所在地
<東京都区部>				
1	飯田橋西口	三井不動産レジデンシャル	505	千代田区飯田橋2 警察病院跡 複合開発
2	晴海二丁目	三菱地所レジデンス、鹿島	1,860	中央区晴海2 49階×2
3	晴海三丁目	住友不動産	1,468	中央区晴海3 51×2階
4	月島一丁目	野村不動産	750	中央区月島1 53階
5	勝どき5丁目	都営月島アパート	1,400	中央区勝どき5 45階
6	麻布十番 第三、第五地区	戸田建設、三井不R、新日鉄	500	港区三田小山町3.5 38×2
7	白金一丁目	長谷工コーポレーション	800	港区白金1
8	田町	ヤナセ、三井不R、日土地、伊藤忠	1,000	港区芝浦1 ヤナセ
9	目黒駅前	東京建物、第一生命	840	品川区大崎3 41、38階
10	五反田	三井不動産レジデンシャル	500	品川区東五反田2 30階
11	北品川	新日鉄都市開発	850	品川区北品川5 39階
12	後楽園駅前・北	三井不動産レジデンシャル	520	文京区小石川1 44階
13	西新宿三丁目西	前田建設	2,500	新宿区西新宿3 66階
14	西新宿6丁目西	住友不動産	650	新宿区西新宿6 46階
15	西戸山	住友不動産	780	新宿区大久保3 45、30階 JR社宅
16	西富久町	野村不、三井不R、積水ハウス	1,120	新宿区西富久町14 54階
17	渋谷東	三菱地所レジデンス	300	渋谷区渋谷1 国立印刷局
18	池袋	東京建物、首都圏不燃公社	410	豊島区南池袋2 49階 日の出小
19	上板橋	板橋区	700	板橋区上板橋2 40階
20	板橋 加賀	住友不動産	375	板橋区加賀1 国立極地研究所
21	桜上水	野村不動産、三井不動産R	880	世田谷区桜上水4 団地建替え
22	三軒茶屋	東急不、大京、丸紅	500	世田谷区三軒茶屋2 40階
23	有明	住友不動産	2,000	江東区有明2 32階
24	東雲	三井不動産レジデンシャル	650	江東区東雲1 46階
25	滝野川	三井不動産レジデンシャル	586	北区滝野川7 32階
26	金町C街区	住友不動産	761	葛飾区新宿6 39階
27	京成立石北口	旭化成ホームズ、首都圏不燃公社	700	葛飾区立石4 20×3
28	三河島駅南	旭化成ホームズ、東急不動産	300	荒川区東日暮里6 33階
<東京都下>				
29	小金井公園	住友不動産	1,499	小平市花小金井南町1 NTT社宅
30	調布	積水ハウス 長谷工	315	調布市入間町2 NTT社宅
31	狛江	積水ハウス 長谷工	600	狛江市泉本町1 東京航空計器
32	多摩センター	有楽土地	359	多摩市落合2 サンピア多摩駐車場
33	諏訪団地	東京建物	1,200	多摩市諏訪2 団地建替え
34	武蔵村山	前田建設	843	立川市上砂町 日産自動車
<神奈川県>				
35	鹿島田駅前	三井不動産レジデンシャル	620	川崎市幸区鹿島田890 49階
36	武蔵小杉	東京機械製作所	770	川崎市中原区新丸子東3
37	武蔵小杉中央	組合(野村不、相鉄不動産)	590	川崎市中原区小杉町3 45階
38	新川崎F地区	ゴールドクレスト	2,514	川崎市幸区新小倉2 JR
39	川崎Ⅱ、Ⅲ	大和ハウス工業、京浜急行電鉄	953	川崎市川崎区港町1 478戸+475戸
40	新子安	三菱地所レジデンス、中央商事	1,200	横浜市神奈川区新子安1、日産グラウンド
41	磯子	東京建物、オリックス不、東急電鉄	1,250	横浜市磯子区磯子、磯子プリンスH
42	東戸塚	フージャースコーポレーション、長谷工	324	戸塚区柏尾町380
43	辻堂	大京	307	藤沢市辻堂神台
<埼玉県>				
44	川口	東急不動産	361	川口市金山町12 30階
45	浦和Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ	野村不動産	491	さいたま市浦和区前地1
46	大宮	大京、新日本建設	320	さいたま市桜区西堀
47	所沢	双日、総合地所、JFE	818	所沢市花園4 パイオニア
<千葉県>				
48	幕張SH2、H	三井不R、清水、三菱R、丸紅	758	千葉市美浜区打瀬 308戸+450戸
49	新船橋	三菱商事、野村不動産	1,500	船橋市本町1 複合 旭硝子
計			41,797	

マンション購入者の年齢構成推移 (株長谷工アパースト購入者分析より)



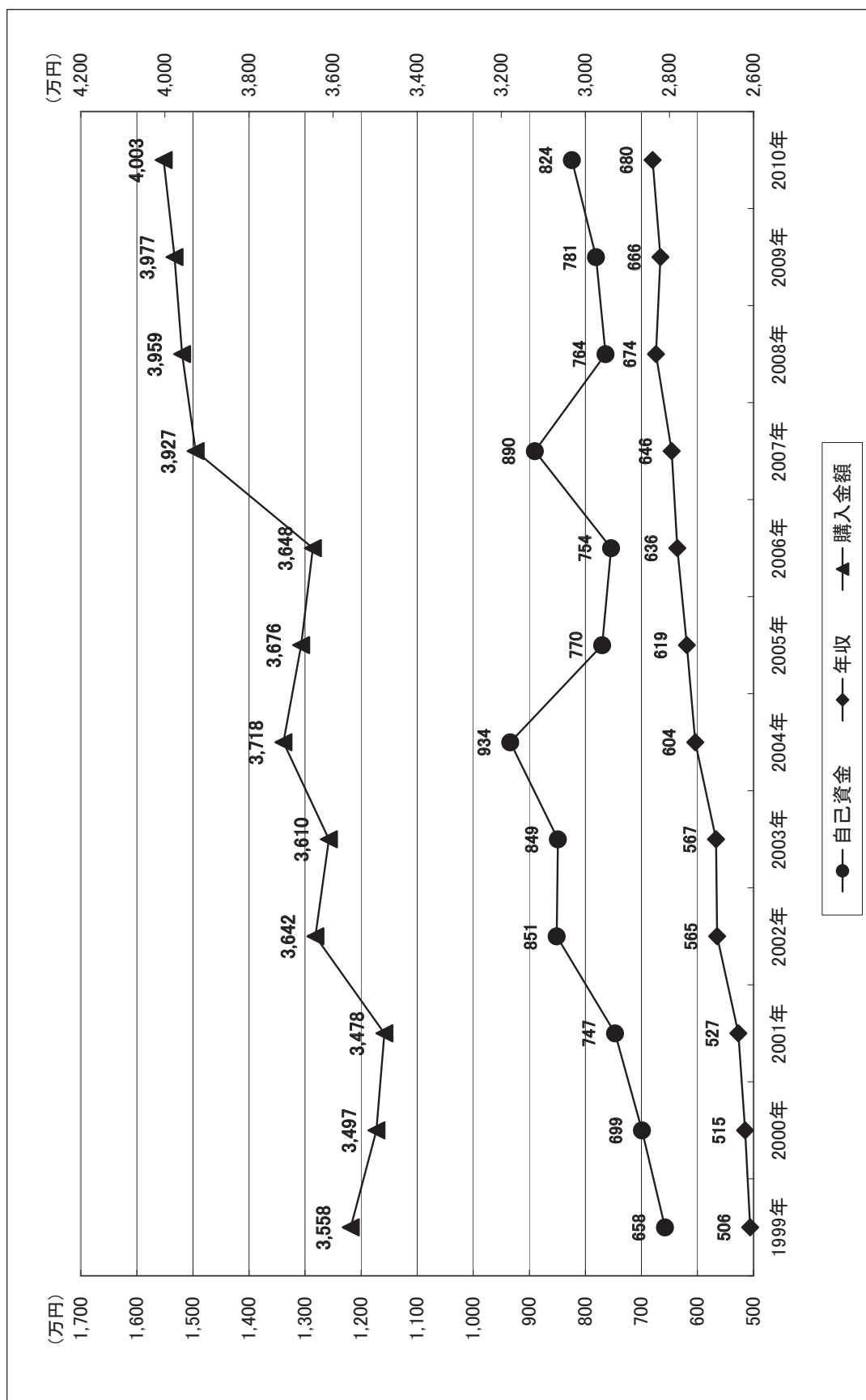
資料:株長谷工アパースト(禁断転載)

マンション購入者に占める団塊Jr、団塊Jrネクスト世代 (※長谷工アーベスト購入者分析より)



資料: 長谷工アーベスト(禁断転載)

団塊Jrの年収・自己資金と購入価格の変化 (㈱長谷工エアースト購入者分析より)



資料: ㈱長谷工エアースト(禁断転載)

(日本経済新聞 2011年1月3日付)

2010 株式年間高低

銘柄 始値 高値(月日) 安値(月日) 終値
(上場全 107 社)

【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】□新株落ちおよびライツ・イシューに伴う新株予約権無償割当の権利落ち、◎その他権利落ち、◎株式併合または減資▷・貸借銘柄、記号の白抜き表示と■は、特設注意市場銘柄▷売買単位A 100株(100口)、B 1株(1口)、C 10株(10口)、D 50株、E 500株、F 2000株、K 200株、無印1000株(1000口)

東京第1部

不 動 産				
銘柄	始値	高値(月日)	安値(月日)	終値
日本製薬場	41.4	49.5C 4/ 2)	33C(11/ 2)	37.65
A昭 栄	713	782C 4/16)	573C 8/26)	741
A東建物販売	297	344C 5/ 6)	205C(10/21)	276
A野村HD	1391	1673C 4/30)	1018C 7/22)	1479
Aビューリック	591	729C 3/16)	524C(10/ 5)	670
エコナック	40	57C 5/ 6)	26C(10/26)	32
Aバーク24	999	1068C 4/27)	756C(11/ 1)	869
・三井不	1574	1774C 4/30)	1213C 7/22)	1619
・愛地所	1476	1723C 4/30)	1153C 7/22)	1506
E平和不	294	313C 3/18)	196C 8/25)	256
・東建物	353	442C 4/30)	261C 7/ 1)	376
Aダイビル	663	928C 4/28)	592C(10/ 5)	681
Aザンビル	571	685C 4/27)	423C 7/20)	486
・東急不	344	413C(12/29)	300C 7/ 1)	408
A京阪神不	436	477C 4/26)	346C(11/ 4)	392
・住友不	1743	2001C(12/22)	1439C 7/22)	1939
A東宝不	526	610C 4/30)	432C 8/12)	592
有業地	296	383C 3/26)	296C 1/ 4)	375
・大 京	197	219C 4/30)	103C(10/ 5)	165
Aテオシー	348	459C 5/12)	300C 8/12)	348
楽天地	375	383C 1/14)	271C(11/ 2)	298
ALカリス	390	618C 4/26)	88C(11/ 1)	157
Aフジ住	329	441C(12/29)	292C 8/16)	435
A空港施設	476	532C 3/26)	294C 8/27)	354
A明和地所	427	734C 4/28)	381C 8/27)	646
C住友販売	3910	4795C 4/26)	3355C 8/ 4)	4200
Cニールケル	2570	2884C 1/19)	1476C 7/ 2)	2123
A東栄住宅	765	1395C(12/27)	652C 2/10)	1382
Aエスリード	784	1030C 4/27)	621C 8/27)	844
A東急リバ	789	1009C 4/27)	634C 2/15)	973
A飯田産業	1504	1888C 4/26)	1353C 3/ 4)	1854
A □	905	943C 4/30)	600C(11/ 1)	880
A日神不	386	715C 6/15)	352C 1/ 8)	660
Aアネスト	946	1073C(12/16)	814C 1/ 7)	1043
Aカカレバ	588	682C 1/28)	439C 3/10)	479
A □	381	744C(12/27)	304C 5/25)	735
Bサンパテ	790	895C 4/26)	715C(11/ 2)	835
Aイオンビル	1795	2300C(12/22)	1533C 3/ 4)	2180
B7-アネスト	88.1	411C(12/29)	87C 1/ 4)	396
Bセントシティ	22.8	46.85C 6/25)	16C 5/27)	25.35
Bタカホーム	830	960C(12/28)	507C 8/25)	950
Aランド	41	49C 4/ 1)	13C(10/20)	21
BNTT都市	624	923C 5/14)	615C 1/ 4)	800
Bサンプロネ	142	179C 4/16)	86.2C(10/28)	115.6
Bラビネズ	178	249C 4/19)	116.5C(10/29)	189.4
ABA空売ビル	1273	1636C 4/28)	1171C 2/ 1)	1253

(44 社)

東京第2部

不 動 産				
銘柄	始値	高値(月日)	安値(月日)	終値
・価値開発	32	64C 7/ 5)	25C 1/13)	30
Aセラルド	196	289C(12/29)	128C 8/19)	281
Bアレスナ	1619	2420C(12/30)	1600C 1/ 4)	2404
A常和HD	1290	1345C 4/30)	1111C 6/ 9)	1300
ケルベリス	20	38C 4/15)	18C 1/ 8)	29
A新立川	4380	6200C 6/30)	4160C(12/14)	4580
A立邦建企	4950	5990C 5/ 6)	4390C(12/20)	4725
AJ日HLD	1391	1401C 6/25)	1174C(10/12)	1370
BMGホーム	764	1270C 7/16)	661C(10/26)	808
イトーセイ	193	447C 5/14)	191.8C 1/ 4)	379.5
AFJネクスト	325	406C(12/30)	306C(10/ 1)	406
Bインテリクス	787	940C 4/30)	542C 9/15)	680
Bプランティ	368.5	539C(12/29)	340C 5/21)	527

(13 社)

ジャスダック

Jストック

不 動 産				
銘柄	始値	高値(月日)	安値(月日)	終値
日本証券場	40.3	47.4C 4/12)	33.95C(10/22)	38.65
A一建設	2935	3880C 2/ 2)	2040C 9/15)	2791
AイガルCH	303	424C(12/28)	266C(11/ 1)	418
6スターマイカ	814	1230C 4/27)	788C 8/27)	989
Bプロバスト	46.8	94C 6/15)	8.8C 5/ 7)	50.7
Bフィール	285	450C 4/23)	278C(11/10)	323
B7-アネスト	262.5	398C 4/26)	215C(10/28)	262
Bサムティ	259	355C 4/30)	240C 1/12)	304.5
BADワークス	124.8	325C 5/14)	122.5C 1/ 4)	200.4
B □	100	233.9C 7/20)	86C 7/ 1)	151.1
Bグルービル	544	919C 6/25)	483C 1/ 6)	919
Aアスコット	78	100C 1/28)	58C 8/25)	84
Aアツタケ	52	84C 2/ 2)	38C(11/ 2)	43
Aグルービル	934	1384C 7/22)	840C 8/19)	1120
EMCOG	11	20C 8/ 6)	8C 1/15)	13
AMAGHD	105	195C 3/30)	49C 7/21)	66
A港振興	1580	1750C 2/ 5)	1430C(11/ 9)	1700
R I S E	4	8C 2/12)	1C(12/13)	2
Aコスモス	445	460C 1/ 4)	196C(11/ 2)	256
Eスターツ	335	380C 4/26)	285C(11/ 5)	343
Aエイブル	769	898C 4/13)	676C(10/26)	699
Bラアトレ	265	625C 4/28)	220C 3/ 4)	285.5
BウッドF	1160	2300C 7/20)	1160C 1/ 5)	2080
Bリベラステ	920	1465C 4/30)	878C 7/22)	1021
B7-アネスト	36	50.5C 6/28)	26.6C(10/19)	32.4
Bリーサム	241	417C 4/19)	171.5C(10/20)	281
B日本エコー	50.5	89.6C 5/ 6)	49.2C 2/25)	58
A飯田建設	61	65C 9/13)	31C 9/ 6)	44
Bセッチュ21	2560	3070C 4/19)	2550C(11/24)	2635
Bセウレスタ	5.18	5.95C 1/ 4)	0.75C(10/14)	1.1
B □	0.82	1.33C(12/ 1)	0.64C(10/20)	0.69
Bサンウッド	607	799C 4/16)	520C(10/ 5)	622
A高コムネット	282	400C(10/27)	271C 1/ 4)	326
Bシノケン	120	237.8C 4/27)	107C 1/ 5)	160.2
A明豊エンジニア	183	283C 8/31)	91C 8/ 3)	130
A和田興産	340	397C 1/26)	250C 8/26)	376
Bロジコム	528	555C 4/16)	372C(12/20)	424
6国光証券開発	216.5	292C 1/12)	59C(11/ 9)	98
ジュネックス	110	164C 4/28)	100C 2/ 8)	130

(37 社)

マザーズ

B イントラス	88.9	229C 6/ 7)	71.5C 3/12)	146
B ティアライブ	172	312C 2/18)	165C 1/12)	260
B アルエイジ	460	637C 1/27)	302C(11/ 1)	417
B 町田建設	96.5	297.5C 5/10)	92.6C 1/ 8)	172
B メッツ	35.85	43.5C 4/30)	10.5C(10/22)	22.39
B バラカ	520	947C 4/27)	485C 1/ 7)	818
B エリアリス	16.69	31C 5/ 6)	15.35C(10/12)	19.7
B エリアック	41.7	53.3C 1/18)	27.3C(11/ 1)	38.05
B ジアース	58.7	191.7C 6/22)	37.5C(11/ 1)	68.5
B アルプロ	4.49	15.99C 9/15)	2.4C 5/26)	5.9
B 船井財産	275	485.5C 4/15)	261C 2/ 9)	318
B 社宅サービス	582	820C 5/ 6)	570C 1/13)	598
A □	593	648C(12/ 9)	563C(10/29)	625
B SBIライフ	520	1100C 4/27)	435C(11/ 1)	895

(13 社)

不動産投資信託(REIT)

東 証
(整理のスタートアップはジャスダック)

銘柄	始値	高値(月日)	安値(月日)	終値
B7アコモフ	4890	6380C(12/28)	4360C 6/21)	6280
BMIドリット	1970	2563C(12/16)	1680C 7/16)	2420
BDMマシヤル	1355	1470C 4/22)	771C 6/ 9)	964
B森ビルSR	2901	3165C(12/28)	1682C 8/12)	3140
B野村レジ	3420	4760C(12/30)	3200C 6/ 8)	4730
B産業ファンド	2400	4140C(12/27)	2233C 1/28)	3935
B7FPCN	1104	1853C(12/28)	1100C 3/ 2)	1818
Bセルファンド	7090	8570C(12/27)	6860C 6/30)	8330
BシャパンRE	6880	8640C(12/28)	6840C 1/ 4)	8420
B日本ホテル	4230	4380C 1/22)	3995C 1/ 8)	4245
B □	1025	1605C(12/28)	1003C 2/24)	1557
BオリアックスF	4620	5390C(12/30)	3700C 6/30)	5280
BJアラーム	1916	2567C(12/27)	1703C 2/ 1)	2500
Bプレミア	3040	4450C(12/ 1)	2846C 1/27)	4100
B東急RE	5010	5990C(12/28)	4075C 2/ 1)	5860
Bグローバル	6330	7630C(12/16)	5770C 4/23)	7500
B群芳オムス	5080	5990C(12/28)	4120C 8/26)	5860
Bライティド	4970	6270C 4/23)	4330C 2/12)	5810
B □	965	1083C(12/28)	957C(11/30)	1038
B森トラスト	7470	8420C 3/30)	6560C 6/30)	7950
BBLジャパン	2298	2318C 1/ 5)	2040C 2/ 1)	2090
B I N V	904	917C 1/ 4)	859C 1/20)	884
B □	168	179.5C 4/26)	120C(11/19)	132.3
B7ロフティ	6650	7850C(12/27)	5900C 7/ 2)	7750
B平和リゾート	1176	1745C 9/22)	1151C 1/ 4)	1700
B □	422	536C(12/ 2)	405.5C(10/ 6)	527
B日本ロジ	6820	7790C(12/28)	6020C 2/ 9)	7660
B福岡リート	4880	6490C(12/28)	4810C 2/24)	6360
Bプロリート	772	955C 4/26)	700C 2/25)	850
BJシノケン	1067	1300C 7/ 1)	811C 5/ 7)	1252
B7ネティグ	2530	3995C(12/15)	2310C 2/ 9)	3815
B横ハラス	1838	3710C(12/30)	1670C 2/18)	3710
BラサールJ	1170	1240C 1/22)	1120C 1/12)	1208
BFCレジ	1950	3040C 4/26)	1780C 1/29)	2543
B大和オフィス	2014	3050C(12/ 2)	1633C 1/27)	2887
B阪急リート	3580	4340C(12/28)	3405C 6/30)	4330
B7FPCN	3460	3530C 1/ 6)	3140C 2/ 1)	3230
Bスターツ	975	1298C(12/16)	939C 8/ 2)	1281
B L C P	691	700C 1/15)	580C 1/ 5)	675
BJホテル	1270	2689C(12/27)	1166C 2/10)	2602
Bトップリート	4130	5680C(12/16)	3840C 2/17)	5460
B7CINOR	880	1214C(12/ 8)	730C 9/17)	1017
Bヒューズ	4060	6040C(12/30)	3865C 7/13)	6020
B日本ホテル	1361	2699C(12/28)	1339C 1/13)	2651
B日興実	1437	1708C 1/ 5)	1004C 6/10)	1200
B □	300	362C(12/16)	252C(10/ 6)	358.5
Bイクセル	4130	5740C(12/27)	3860C 2/15)	5380

整 理

Bスターツ	830	1220C 8/30)	818C 1/29)	1053
-------	-----	-------------	------------	------

事業主別発売戸数ランキング ('01~'10年、全国上位20社)

年	'10年		'09年		'08年		'07年		'06年	
	事業主名	戸数	事業主名	戸数	事業主名	戸数	事業主名	戸数	事業主名	戸数
1	大井不動産	5,307	大井不動産	4,091	大井不動産	4,161	大井不動産	5,037	大井不動産	6,391
2	野村不動産	5,036	野村不動産	3,559	野村不動産	3,973	野村不動産	4,560	野村不動産	5,935
3	住友不動産	5,036	住友不動産	3,587	住友不動産	3,843	住友不動産	4,475	住友不動産	5,810
4	三井不動産	4,727	三井不動産	3,002	三井不動産	3,353	三井不動産	3,829	三井不動産	4,638
5	藤井不動産	3,380	藤井不動産	2,678	藤井不動産	2,864	藤井不動産	3,778	藤井不動産	3,924
6	大井不動産	2,411	大井不動産	2,604	大井不動産	2,778	大井不動産	3,411	大井不動産	3,812
7	三井不動産	2,044	三井不動産	2,407	三井不動産	2,568	三井不動産	3,229	三井不動産	3,432
8	大井不動産	2,042	大井不動産	2,188	大井不動産	2,080	大井不動産	2,952	大井不動産	3,123
9	東武不動産	1,877	東武不動産	2,076	東武不動産	1,865	東武不動産	2,199	東武不動産	2,777
10	東武不動産	1,744	東武不動産	1,523	東武不動産	1,720	東武不動産	2,195	東武不動産	2,769
11	近畿建設	1,708	近畿建設	1,391	近畿建設	1,657	近畿建設	2,103	近畿建設	2,503
12	近畿建設	1,582	近畿建設	1,349	近畿建設	1,583	近畿建設	2,039	近畿建設	2,270
13	伊藤忠不動産	1,549	伊藤忠不動産	1,312	伊藤忠不動産	1,503	伊藤忠不動産	1,975	伊藤忠不動産	2,269
14	伊藤忠不動産	1,513	伊藤忠不動産	1,181	伊藤忠不動産	1,482	伊藤忠不動産	1,897	伊藤忠不動産	2,136
15	伊藤忠不動産	1,422	伊藤忠不動産	1,067	伊藤忠不動産	1,307	伊藤忠不動産	1,841	伊藤忠不動産	1,942
16	伊藤忠不動産	1,386	伊藤忠不動産	1,042	伊藤忠不動産	1,229	伊藤忠不動産	1,730	伊藤忠不動産	1,898
17	伊藤忠不動産	1,211	伊藤忠不動産	1,005	伊藤忠不動産	1,197	伊藤忠不動産	1,703	伊藤忠不動産	1,837
18	伊藤忠不動産	1,166	伊藤忠不動産	958	伊藤忠不動産	1,156	伊藤忠不動産	1,681	伊藤忠不動産	1,837
19	伊藤忠不動産	1,131	伊藤忠不動産	947	伊藤忠不動産	1,108	伊藤忠不動産	1,657	伊藤忠不動産	1,711
20	伊藤忠不動産	1,092	伊藤忠不動産	901	伊藤忠不動産	1,106	伊藤忠不動産	1,591	伊藤忠不動産	1,669
合計		47,365		39,268		42,533		53,882		62,845

※ランキング対象には定期借地権マンション、投資用マンション等は含まれない。

年	'05年		'04年		'03年		'02年		'01年	
	事業主名	戸数	事業主名	戸数	事業主名	戸数	事業主名	戸数	事業主名	戸数
1	大井不動産	7,218	大井不動産	9,023	大井不動産	6,553	大井不動産	7,103	大井不動産	9,361
2	三井不動産	5,439	三井不動産	4,962	三井不動産	5,309	三井不動産	4,580	三井不動産	4,978
3	野村不動産	5,043	野村不動産	4,598	野村不動産	4,188	野村不動産	4,414	野村不動産	4,335
4	住友不動産	4,581	住友不動産	4,559	住友不動産	4,110	住友不動産	4,350	住友不動産	4,270
5	藤井不動産	4,481	藤井不動産	4,270	藤井不動産	3,896	藤井不動産	4,099	藤井不動産	4,169
6	大井不動産	4,321	大井不動産	3,877	大井不動産	3,877	大井不動産	3,529	大井不動産	3,901
7	三井不動産	4,129	三井不動産	3,715	三井不動産	3,833	三井不動産	3,337	三井不動産	3,859
8	東武不動産	4,039	東武不動産	3,025	東武不動産	3,411	東武不動産	3,300	東武不動産	3,685
9	東武不動産	3,051	東武不動産	2,935	東武不動産	3,362	東武不動産	3,064	東武不動産	3,531
10	オリックス・リアルエステート	2,889	オリックス・リアルエステート	2,756	オリックス・リアルエステート	2,713	オリックス・リアルエステート	2,751	オリックス・リアルエステート	3,058
11	オリックス・リアルエステート	2,729	オリックス・リアルエステート	2,736	オリックス・リアルエステート	2,601	オリックス・リアルエステート	2,722	オリックス・リアルエステート	2,760
12	オリックス・リアルエステート	2,549	オリックス・リアルエステート	2,707	オリックス・リアルエステート	2,528	オリックス・リアルエステート	2,692	オリックス・リアルエステート	2,263
13	オリックス・リアルエステート	2,270	オリックス・リアルエステート	2,130	オリックス・リアルエステート	2,490	オリックス・リアルエステート	2,566	オリックス・リアルエステート	2,309
14	オリックス・リアルエステート	1,968	オリックス・リアルエステート	2,079	オリックス・リアルエステート	2,470	オリックス・リアルエステート	2,333	オリックス・リアルエステート	1,802
15	オリックス・リアルエステート	1,839	オリックス・リアルエステート	1,950	オリックス・リアルエステート	2,271	オリックス・リアルエステート	2,098	オリックス・リアルエステート	1,797
16	オリックス・リアルエステート	1,810	オリックス・リアルエステート	1,822	オリックス・リアルエステート	1,945	オリックス・リアルエステート	1,869	オリックス・リアルエステート	1,661
17	オリックス・リアルエステート	1,727	オリックス・リアルエステート	1,718	オリックス・リアルエステート	1,565	オリックス・リアルエステート	1,834	オリックス・リアルエステート	1,596
18	オリックス・リアルエステート	1,707	オリックス・リアルエステート	1,619	オリックス・リアルエステート	1,476	オリックス・リアルエステート	1,734	オリックス・リアルエステート	1,534
19	オリックス・リアルエステート	1,679	オリックス・リアルエステート	1,598	オリックス・リアルエステート	1,469	オリックス・リアルエステート	1,649	オリックス・リアルエステート	1,461
合計		65,299		63,975		62,125		62,285		63,905

※同戸数・同順位の場合50音順

(株)不動産経済研究所

マンションデベロッパー 社数の推移

年 (暦年)	首都圏		近畿圏	
	社数	増減数	社数	増減数
2010	165	-4	108	-28
2009	169	-61	136	-13
2008	230	-51	149	-27
2007	281	-11	176	14
2006	292	-39	162	-14
2005	331	-3	176	3
2004	334	-26	173	-25
2003	360	-33	198	-39
2002	393	-39	237	-25
2001	432	19	262	-16
2000	413	23	278	24
1999	390	3	254	32
1998	387	-50	222	-55
1997	437	-44	277	-69
1996	481	-64	346	35
1995	545	-9	311	8
1994	554	-	303	-

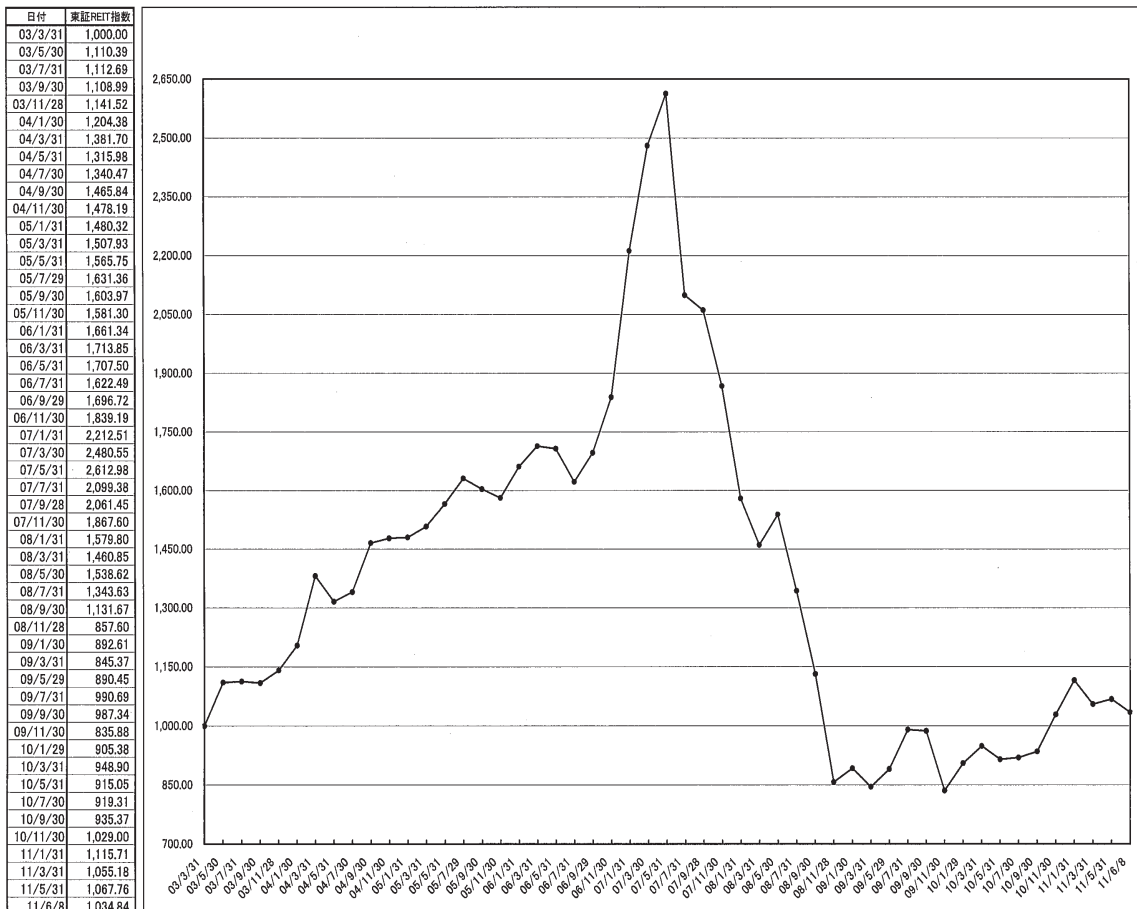
(株)不動産経済研究所)

◆東証株価指数ヒストリカルグラフ(不動産業)



(東京証券取引所HPより)

◆東証REIT指数



(東京証券取引所データ)

東北地方会員受託マンションの被災状況概要について

東日本大震災で被災した東北6県所在の会員受託マンションの被災状況アンケート調査を実施、その結果は以下のとおりです。

東北6県では会員の内25社が1,612の管理組合より1,642棟のマンションの管理を受託しています。

その結果81.2%に何らかの被害が生じていますが、倒壊・大破は無く、中破が1.6%、小破17.2%、軽微62.4%となっています。

また、津波による1階部分の被害は12棟、地震動による不同沈下や地下埋設物の損傷は81棟となっています。

(平成23年4月20日現在)

被害程度	(被害内容の概略)	棟数	割合 (%)
大破以上	(倒壊や建替えが必要な致命的被害)	0	0
中破	(大規模な補強・補修が必要)	26	1.6
小破	(タイル剥離、ひび割れ等補修が必要)	283	17.2
軽微	(外見上殆ど損傷なし)	1,024	62.4
被害なし		309	18.8
	合計	1,642	100.0

さらに、4月6日から8日の3日間で1,642棟の内、調査依頼のあった79棟について被災状況調査実施しました。

その結果概要としては、躯体に関しては建物傾斜についての要詳細調査は1棟、主要構造部に損傷がみられたものは中破又は小破が15棟、主要構造部以外の躯体損傷は中破又は小破18棟あった。その他、地盤沈下27棟、タイル剥落、ひび割れ38棟、エキスパンションカバー破損14棟、水槽類破損等16棟、津波被害を受けたものが1棟あった。結果は調査結果報告書が出来上がり次第、管理会社に提出、管理会社より管理組合に報告し、対処する手順となっています。

(社)高層住宅管理業協会)

平成23年4月21日

東日本大震災の概要（東北6県）

県名	管理組合数	管理戸数	管理棟数	地震被害(単位:棟)				津波被害(単位:棟)		液状化(単位:棟)		備考
				大破 致命的な被害 (建物が必要)	中破 大規模な補強・ 補修を要する	小破 相当な補修(タ イル剥離・ひび 割れ補修)	軽微 外観上は殆ど 構造的・又は 極めて軽微	被害無し	1階部分・エント ランス	2階部分以上 まで被害	建築物(柱・ 梁)の破損・ひび 割れ)	
青森	34 (2.1%)	1,755	34 (2.1%)				10	24				
秋田	67 (4.2%)	3,782	67 (4.1%)			3	4	60			3	
岩手	114 (7.1%)	7,072	116 (7.1%)			5	69	42			6	
宮城	1,134 (70.3%)	66,225	1,161 (70.6%)		23	249	776	113	12		42	
福島	186 (11.5%)	10,359	186 (11.3%)		3	26	139	18			30	
山形	77 (4.8%)	4,208	78 (4.8%)				26	52				
計	1,612 (100.0%)	93,401	1,642 (100.0%)		26	283	1,024	309	12		81	
					1.6%	17.2%	62.4%	18.8%	0.7%		4.9%	

広 報 資 料

平成23年6月6日
警察庁緊急災害警備本部

平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震の被害状況と警察措置

災害種別 都道府県	人的被害					建物被害								道 路 損 壊 箇 所	橋 梁 被 害 箇 所	山 崖 崩 れ 箇 所	堤 防 決 壊 箇 所	鉄 道 軌 道 箇 所	
	死 者 人	行 方 不 明 人	負 傷 者			全 壊 戸	半 壊 戸	流 失 戸	全 焼 戸	半 焼 戸	床 上 浸 水 戸	床 下 浸 水 戸	一 部 破 損 戸						非 住 家 被 害 戸
			重 傷 人	軽 傷 人	合 計 人														
北 海 道	1			3	3						301	476	5	473					
東 北	青 森	3	1	16	45	61	281	1020					77	1223	2				
	岩 手	4526	2826			166	20945	2811		15	1763	338	2085	1538	30	4	6		
	宮 城	9188	4983			3459	71980	30121		119	192	77	38289	16189	381	23	51	4	23
	秋 田			4	8	12							3	3	9				
	山 形	2		8	21	29	37	80							21		29		
	福 島	1594	385	84	152	236	14921	20821		77	3	57	334	61257	987	19	3	9	
東 京	7		14	76	90		11		3				257	20	13		3		
関 東	茨 城	24	1	33	661	694	1893	11589		37	1324	639	126410	7061	307	41			
	栃 木	4		18	118	136	245	1871					53730	295	257		40	2	
	群 馬	1		12	24	36		1					15428	195	7		4		
	埼 玉			6	36	42		5	1	1		1	1800	33	160				
	千 葉	19	2	24	225	249	742	3606		5	1014	681	20,756	374	1622		45	1	
	神 奈 川	4				139							8						
	新 潟				3	3							9	7					
	山 梨				2	2													
	長 野				1	1													
	静 岡			1	3	4							7	4					
中 部	岐 阜														1				
	三 重				1	1					2			9					
四 国	徳 島										2	9							
	高 知				1	1					5	11							
合 計	15,373	8,198			5,364	111,044	71,936		261	4,660	2,573	320,118	28,407	2,829	71	187	4	26	

※ 未確認情報を含む。

※ 4月7日に発生した宮城県沖を震源とする地震、4月11日に発生した福島県浜通りを震源とする地震、4月12日に発生した福島県浜通りを震源とする地震及び5月22日に発生した千葉県北東部を震源とする地震の被害を含む。