

暮らしをやさしくつむ家

首都圏の戸建分譲団地

供給動向

2011年上期

(2011年4月～2011年9月)

2011年11月

 細田工務店

目 次

●MRCエリア区分

2011 年度上期の分析

1.2011 年度上期の概要	4
2. 供給戸数の動向	6
3. 土地面積の動向	7
4. 建物面積の動向	8
5. 平均価格の動向	9
6. エリア別の供給価格帯と動向	10

項目別推移

7. 平均価格の推移	12
8. 新規供給戸数の推移	13
9. 売上率の推移	14
10. 在庫戸数の推移	15

MRCエリア区分

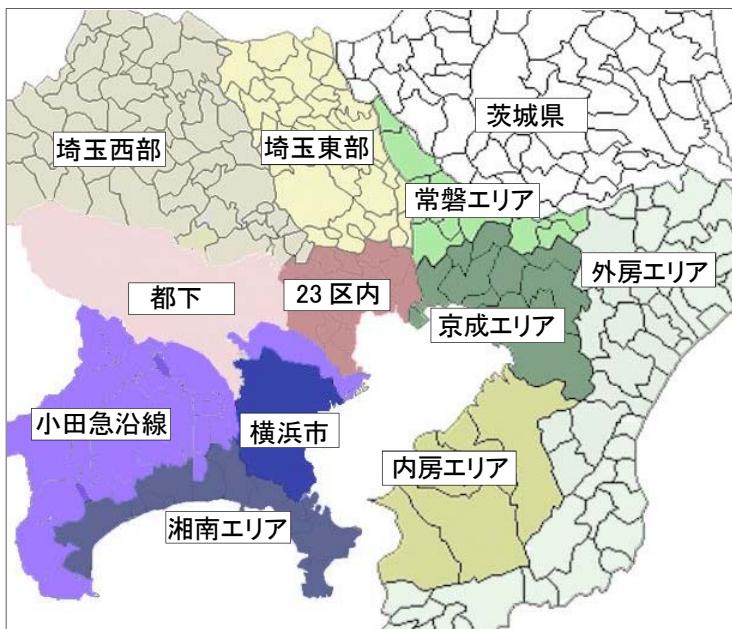
【神奈川県】 (1) 横浜市…横浜市全域
(2) 湘南エリア…三浦半島・東海道沿線
(3) 小田急沿線…川崎市・相模原市・座間市・大和市・海老名市・厚木市他

【東京都】 (1) 23区内
(2) 都下

【埼玉県】 (1) 西部…和光市・新座市・朝霞市・川越市・坂戸市・東松山市・所沢市・狭山市・飯能市・入間郡・比企郡他
(2) 東部…川口市・戸田市・蕨市・さいたま市・上尾市・桶川市・本庄市・八潮市・草加市・三郷市・越谷市・蓮田市・幸手市・吉川市・松伏町・栗橋町・白岡町他

【千葉県】 (1) 常磐線・野田線沿線…松戸市・柏市・流山市・野田市・我孫子市・印西市・印旛郡本塙村・栄町
(2) 京成・京葉・総武線沿線…浦安市・市川市・船橋市・習志野市・鎌ヶ谷市・白井市・八千代市・佐倉市・四街道市・印旛郡印旛村・千葉市
(3) 外房エリア…成田市・八街市・富里市・酒々井町・東金市・茂原市・山武郡・長生郡・佐原市・大網白里町・成東町他
(4) 内房エリア…市原市・君津市・袖ヶ浦市・富津市他

【茨城県】



【基礎データと分析方法について】

2ヶ月に1回発行されるMRC「分譲地と建売住宅売れ行き速報」の販売データを基に、当該期間の供給動向をまとめ、分析した。

※MRCの調査対象は、首都圏の分譲団地のうち「大手の供給物件、または5戸以上の供給団地で追跡調査が可能な物件」である。エリア区分は、上記による。

1. 2011年上期の概要 [MRCデータによる分析]

MRCデータによる2011年上期の供給動向を、過去2年間と比較すると、以下のようにまとめられる。

【全体概要】

2011年上期は物件数・戸数ともほぼ前年レベルとなった。しかし東京都や埼玉東部のように大きく戸数を伸ばしたエリアと、千葉京成エリアのように減少したエリアなど、今期の特徴として様々な面でエリア差が拡大していることがあげられる。

価格は平均では4%ダウンして4,417万円台となった。高額帯での供給が減少する一方、実需の中心価格帯や一段低い価格帯へ供給がシフトする動きが首都圏全般で見られる。

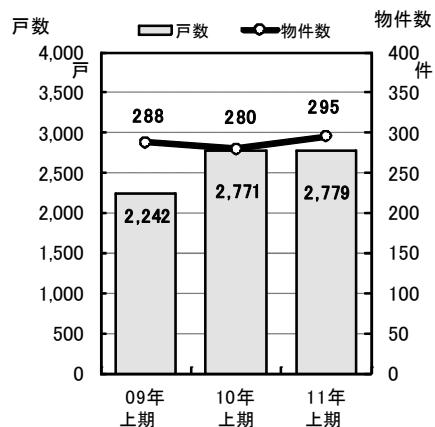
また物件の規模も、大型継続団地は少ないながらも前年同様の供給が見られるが、総区画数50区画～100区画程度のまとまった規模の物件が大きく減少する一方、総区画数20区画未満では前年度の98物件から163物件へと増加した。一回あたりの販売戸数は増加し、5戸未満は減少、5戸～15戸未満のゾーンが大きく増加と、供給意欲は上向きになっている。今期はパワービルダーのシェアが盛り返したことでも特徴である。前年度まで40%を切るシェアが続いたが、今期は58%に増加した。今期増加した「低めの中心価格帯への集中、総区画数の減少、1回あたり販売戸数の増加」はパワービルダー物件の特徴もある。

在庫戸数と売上率だが、供給戸数の伸びている都下や埼玉東部で在庫数の増加が顕著である。都下では新規物件の売上率は比較的好調で、在庫も短期に成約する動きがあるが、埼玉東部では新規の売上率が低く、在庫戸数が積みあがる懸念がある。とはいっても在庫の内容は販売開始後6ヶ月以内がほとんどで、1年を越す在庫は全体の6%程度である。

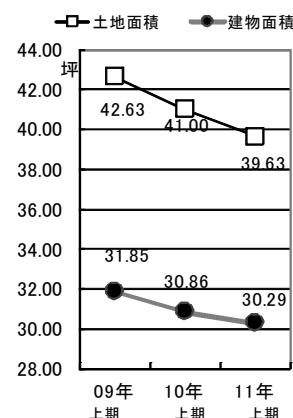
東京都・埼玉県と近郊エリアでパワービルダーによる小規模物件の活発な販売が行われている反面、引き続き郊外エリアでの低迷は続いている。在庫の積み上げは一部のエリアで懸念材料ではあるものの、総じて積極的な供給意欲は見られ、実需の価格帯での堅実な販売が、今後しばらくは続くものと思われる。

また商品面では、太陽光発電搭載の物件が増加した。さらに電気自動車充電コンセントを装備した住宅も登場している。今回の対象には含まれないが家庭用蓄電池付の住宅など、環境・省エネ系への注目度が高まっているのが今期の特徴である。

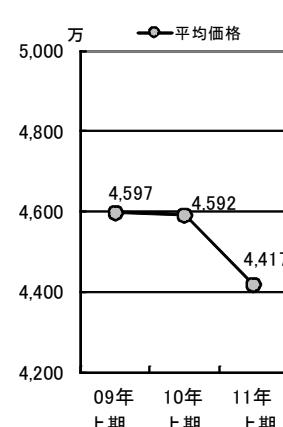
■戸数・物件数



■平均面積



■平均価格



■新規物件の概要

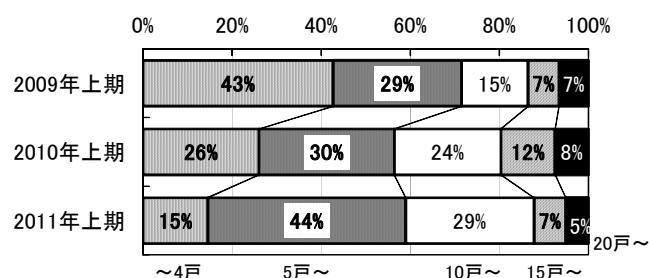
年	物件数	戸 数		平均面積		平均価格 万円	初月 売上率	期末 在庫数
		戸数	1回当り	土地/坪	建物/坪			
2011年上期	295	2,779	9.42	39.63	30.29	4,417	44.9%	1,372
2010年上期	280	2,771	9.90	41.00	30.86	4,592	58.8%	980
差	15	8	-0.48	-1.37	-0.57	-175	-13.9%	392
2007/2006	105%	100%	95%	97%	98%	96%	—	—
2009年上期	288	2,242	7.78	42.63	31.85	4,597	48.5%	1,368
差	7	537	1.64	-3	-1.56	-180	-3.6%	4
2007/2005	102%	124%	121%	93%	95%	96%	—	—

【1回当たりの供給戸数】

1回あたりの平均供給戸数は0.48戸減少して9.42戸となった。

5戸から14戸までのゾーンでの増加が大きく、全体の73%を占める。特に5～9戸のゾーンで増加が目立つ。4戸以下と15戸以上の供給は減少しており、1回あたり供給戸数の集中傾向が見られる。

■ 1回当たりの供給戸数（物件数の構成比）



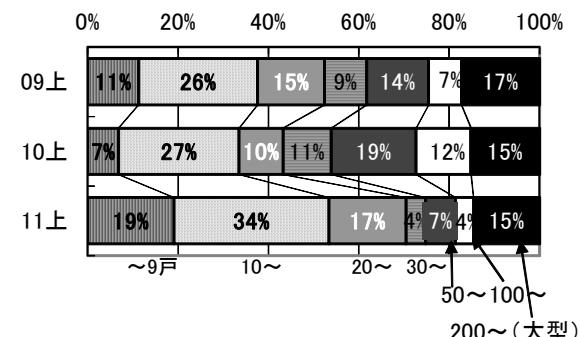
年度	(物件数)							
	~4戸	5戸～	10戸～	15戸～	20戸～	25戸～	30戸～	計
2009年上期	123	83	43	20	14	4	1	288
2010年上期	73	85	67	34	10	4	7	280
2011年上期	43	131	85	21	9	2	4	295
2009年上期	43%	29%	15%	7%	5%	1%	0%	100%
2010年上期	26%	30%	24%	12%	4%	1%	3%	100%
2011年上期	15%	44%	29%	7%	3%	1%	1%	100%

【総区画数別の構成比と詳細】

総区画数別の構成は、10区画台が大きく増加し全体の34%を占めている。10区画未満も増加する一方、30区画以上の物件は減少している。今期の総区画数は10～29区画のゾーンへの集中が顕著となった。

大型継続団地のシェアはほぼ前年度と同じ15%。

■ 総区画数別の供給戸数の構成比



■ 総区画数別の供給数（物件数・戸数）

区分	【物件数/戸数】						【構成比】						
	■物件数			■戸数			■物件数			■戸数			
	09上	10上	11上	09上	10上	11上	09上	10上	11上	09上	10上	11上	
大型継続団地	42	42	54	386	420	405	15%	15%	18%	17%	15%	15%	
大型以外(小規模)	246	238	241	1,856	2,351	2,374	85%	85%	82%	83%	85%	85%	
小規模内訳	~9	45	26	76	254	191	532	16%	9%	26%	11%	7%	19%
	10～	81	72	87	590	739	953	28%	26%	29%	26%	27%	34%
	20～	34	27	40	331	269	474	12%	10%	14%	15%	10%	17%
	30～	26	35	10	210	296	119	9%	13%	3%	9%	11%	4%
	50～	39	55	17	307	520	185	14%	20%	6%	14%	19%	7%
	100～199	21	23	11	164	336	111	7%	8%	4%	7%	12%	4%
総計		288	280	295	2,242	2,771	2,779	100%	100%	100%	100%	100%	100%

※大型継続団地……総区画数200以上の物件(区画整理地含む)

2. 供給戸数の動向 [MRCデータによる分析]

2-1. 都県別の供給動向

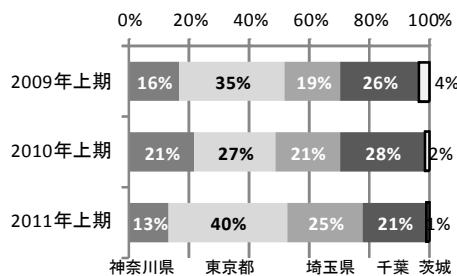
【都県別の供給戸数】

東京都・埼玉県では増加、神奈川県・千葉県・茨城県では減少した。

特に東京都は前年比47%の増加と大きく伸びた。

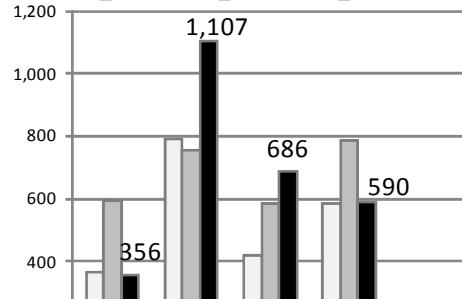
【都県別のシェア】

東京都のシェアは大きく伸びて40%となった。
埼玉県は25%に増加、神奈川県と千葉県は減少した。



■都県別の供給戸数

□2009年上期 ■2010年上期 ▨2011年上期



年度	神奈川県	東京都	埼玉県	千葉県	茨城県	計
2009年上期	365	789	419	583	86	2,242
2010年上期	595	754	585	787	50	2,771
2011年上期	356	1,107	686	590	40	2,779
2009年上期	16%	35%	19%	26%	4%	100%
2010年上期	21%	27%	21%	28%	2%	100%
2011年上期	13%	40%	25%	21%	1%	100%

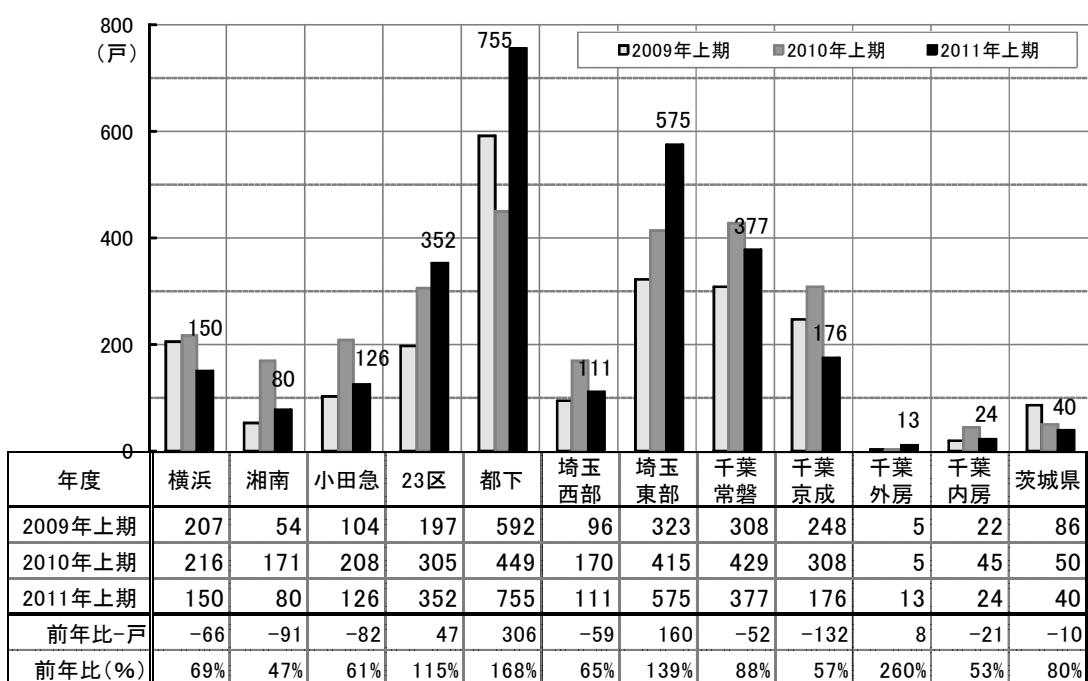
2-2. 各エリア特性と、供給動向

首都圏12エリアのうち増加しているのは4エリア、減少は8エリア。

供給戸数が最も多いのは都下で、今期は小平市・西東京市など西武沿線での活発な供給が目立つ。

埼玉東部も大きく伸びており、川口市・草加市・春日部など東武沿線で供給が多かった。

一方、神奈川県や千葉県ではどのエリアも減少しており、遠隔の千葉外房・内房・茨城県の供給も非常に少ない。



3. 土地面積の動向 [MRCデータによる分析]

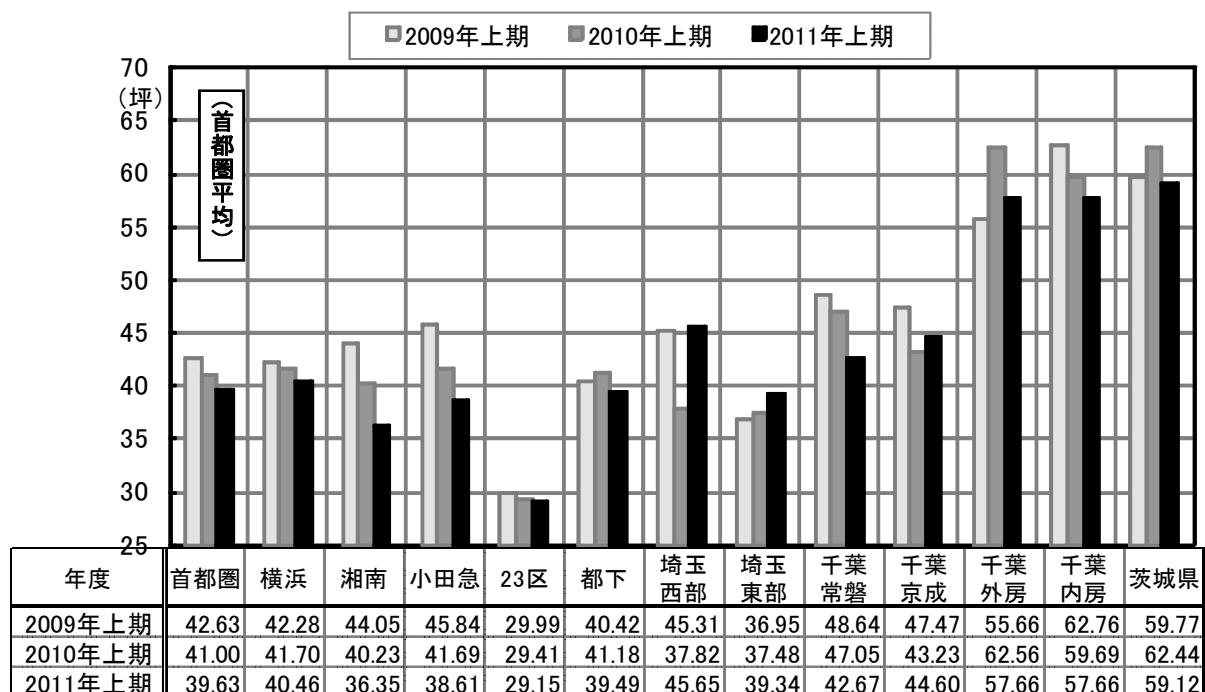
3-1. エリア別の土地面積

首都圏 12 エリアのうち、増加したのは3エリア、減少は9エリア。

増加の幅は埼玉西部が7.8坪増加と大きいが、これは前年度のマイナスが大きかったためで今期は例年レベルに戻っている。

また常磐沿線で4坪以上のマイナスであるが、土地面積の広い大型継続団地が減少したためである。

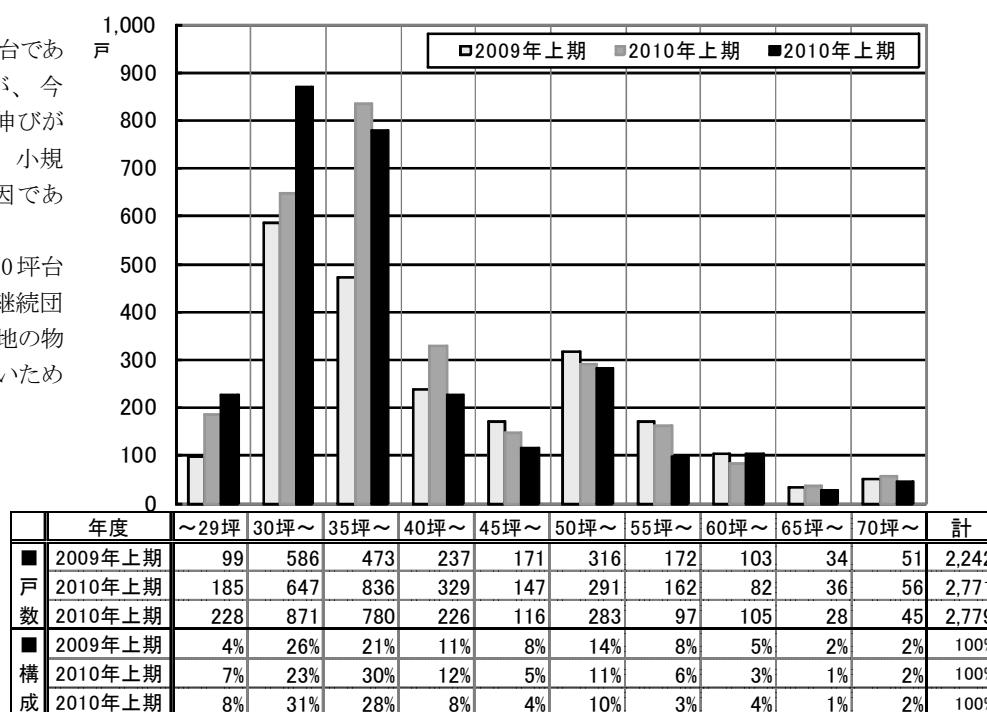
おおむね、23区内は30坪前後、神奈川県と都下・埼玉県は30坪台、千葉常磐・京成は40坪前後、大型継続団地のシェアが高い外房・内房・茨城県は50坪以上が中心の面積帯である。



3-2. 面積帯別の分布

中心の面積帯が30坪台であることは例年同様だが、今期は30坪台前半の伸びが顕著である。これは、小規模物件の増加が要因である。

もうひとつのピークは50坪台前半にあるが、大型継続団地や大規模区画整理地の物件がこの面積帯に多いためである。



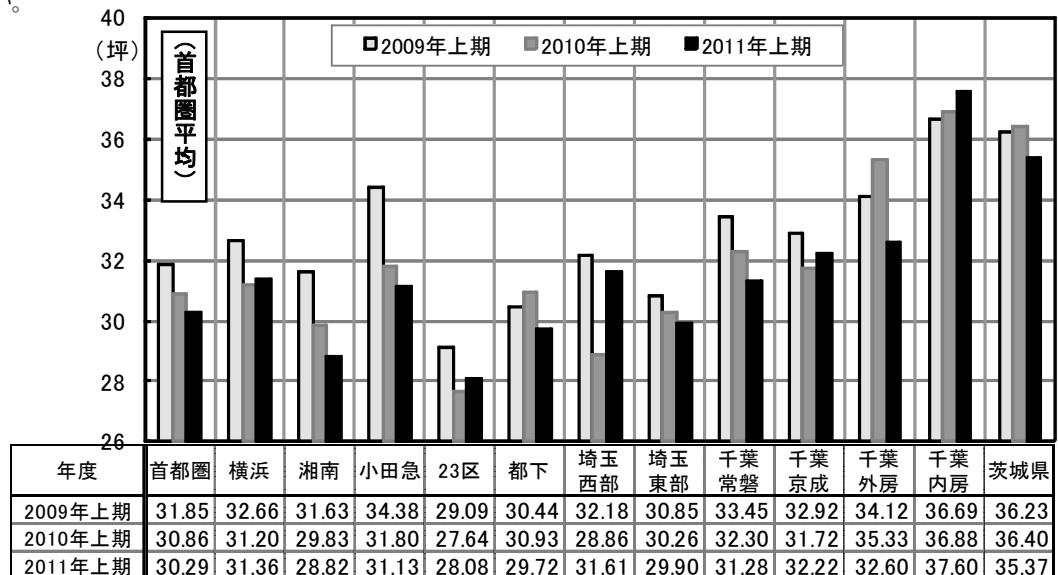
4. 建物面積の動向 [MRCデータによる分析]

4-1. エリア別の建物面積

首都圏 12 エリアのうち、建物面積が増加したのは 5 エリア、減少したのは 7 エリアである。

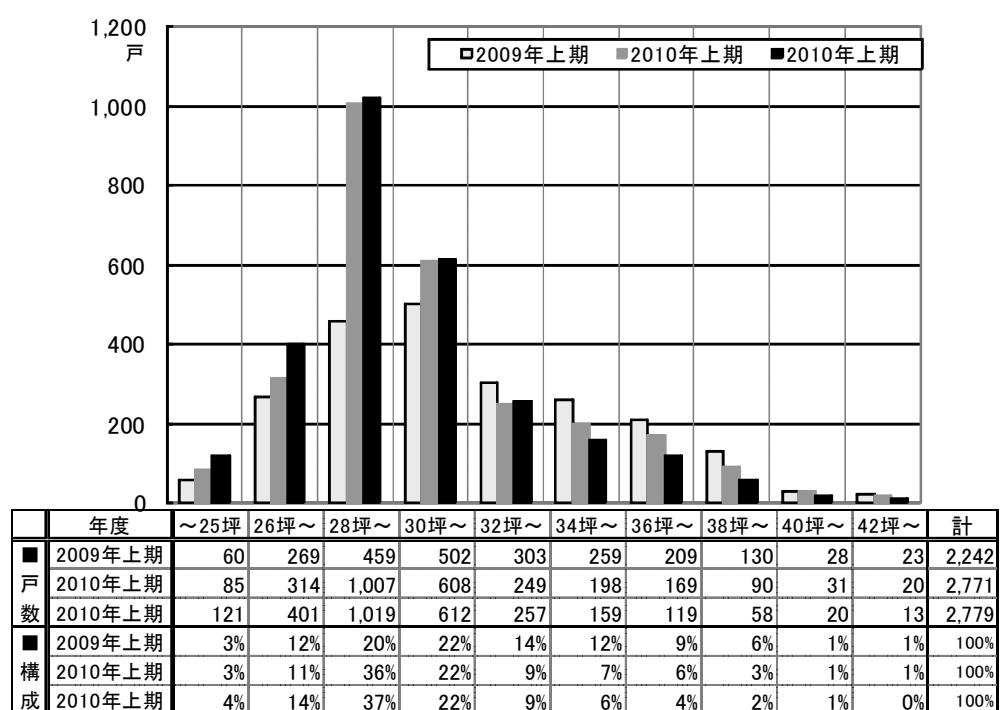
前期に建物面積が大きく減少した埼玉西部と物件数が少ない千葉外房を除くと、面積の増減は 1 坪内外と小さい。

平均建物面積が広いのは大型継続団地が多い千葉内房と茨城県で、その他のエリアは 30 坪内外のところが多い。



4-2. 面積帯別の分布

建物面積が集中しているのは 28 ~ 29 坪のゾーンで、全体の 37% を占める。34 坪以上は減少しているが、前年度との差はそれほど大きくはない。

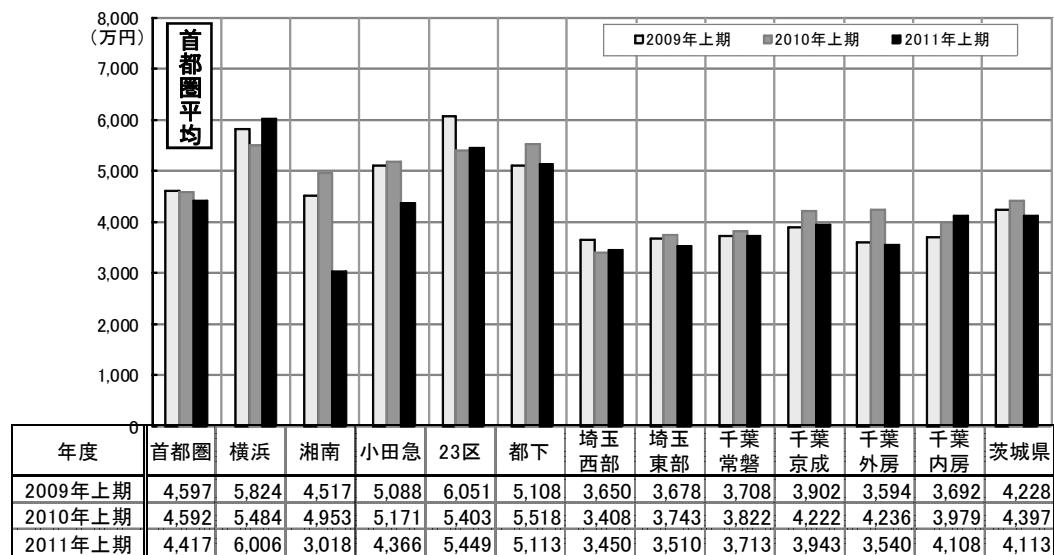


5. 平均価格の動向 [MRCデータによる分析]

5-1. エリア別の平均価格

首都圏 12 エリアのうち、平均価格が上昇しているのは 4 エリア、下落は 8 エリアである。価格の上昇の幅は横浜市の 522 万円の増加を除いて小さい。一方下落の幅は 500 万円以上が 3 エリアと多くなっている。

平均価格帯は、横浜市が突出して 6,000 万円台、23 区内・都下が 5,000 万円台。4,000 万円台は小田急・千葉内房エリア・茨城県、3,000 万円台が湘南エリア、埼玉両エリアと内房を除く千葉県。

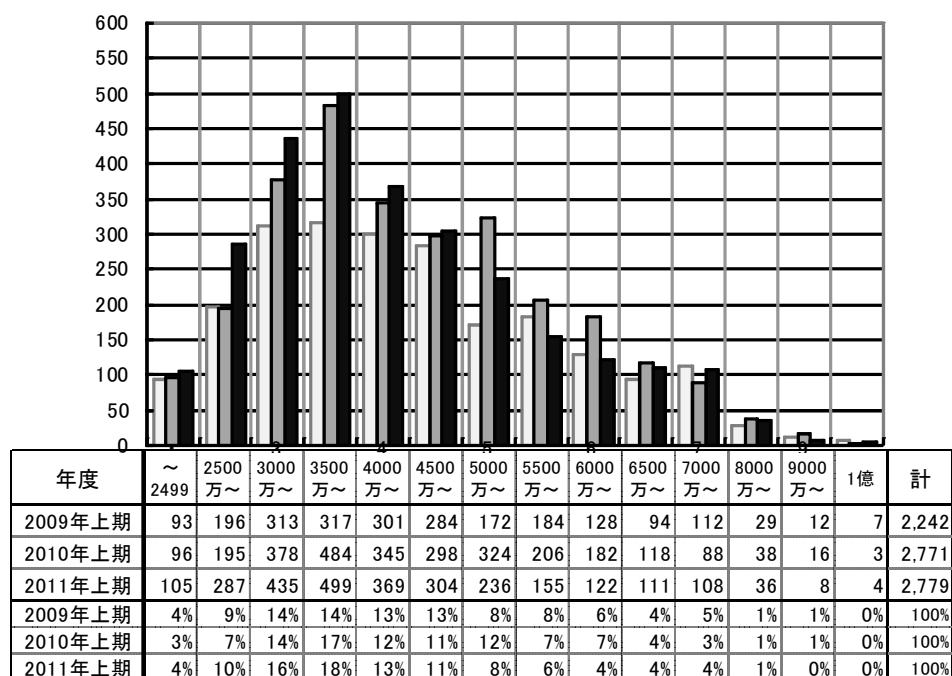


5-2. 価格帯別の分布

3,000 万円台を中心であることは前年度と同様である。価格は全般的に低額帯にシフトしている。

伸びが大きいのは 2,000 万円台後半で、2,000 万円台のシェアは 14% を占める。

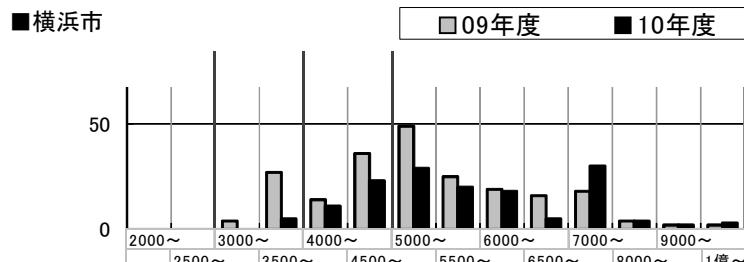
一方 5,000 万円以上の価格帯は、前期は伸びたが今期は減少している。



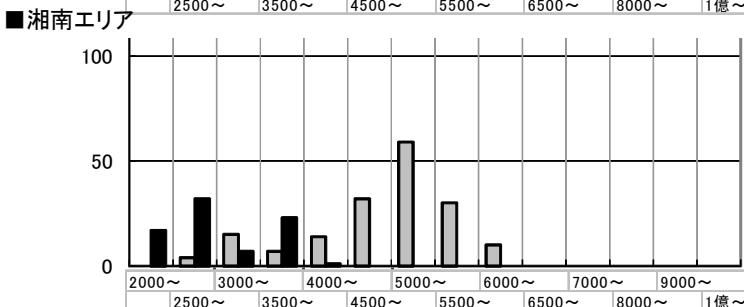
6. エリア別の供給価格帯と動向 [MRCデータによる分析]

首都圏12エリアの価格帯別戸数をまとめた。

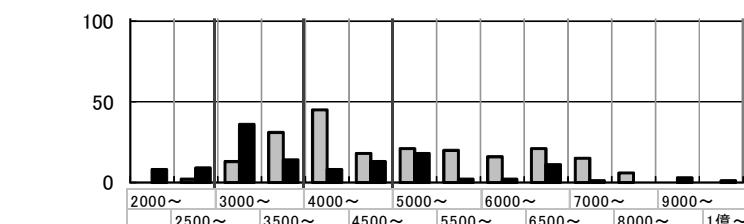
■横浜市



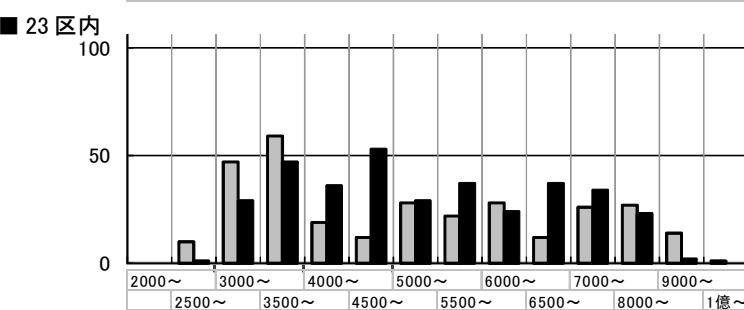
■湘南エリア



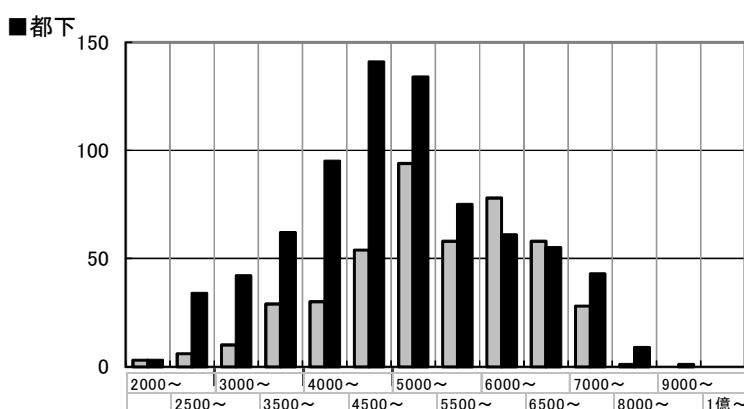
■小田急・県央



■23区内



■都下



【横浜市】

3,000万円台後半の減少は、都筑区・戸塚区の狭小物件の供給が今期は行われなかったため。4,000万円台～5,000万円台前半の減少も目立つが、都筑区・青葉区での都市型物件の減少が大きい。7,000万円台の増加は、青葉区などでの大型継続団地が前年度並みに供給されたのに加え、中区・港北区で単発物件がこの価格帯に供給されたため。

【湘南エリア】

総じて供給戸数の減少が大きい。前年度にあった茅ヶ崎市・平塚市・藤沢市の4,000～50,000万円台の大型物件が終了。今年度はパワービルダーの2,000～3,000万円台の小規模物件のみとなっている。

【小田急・県央エリア】

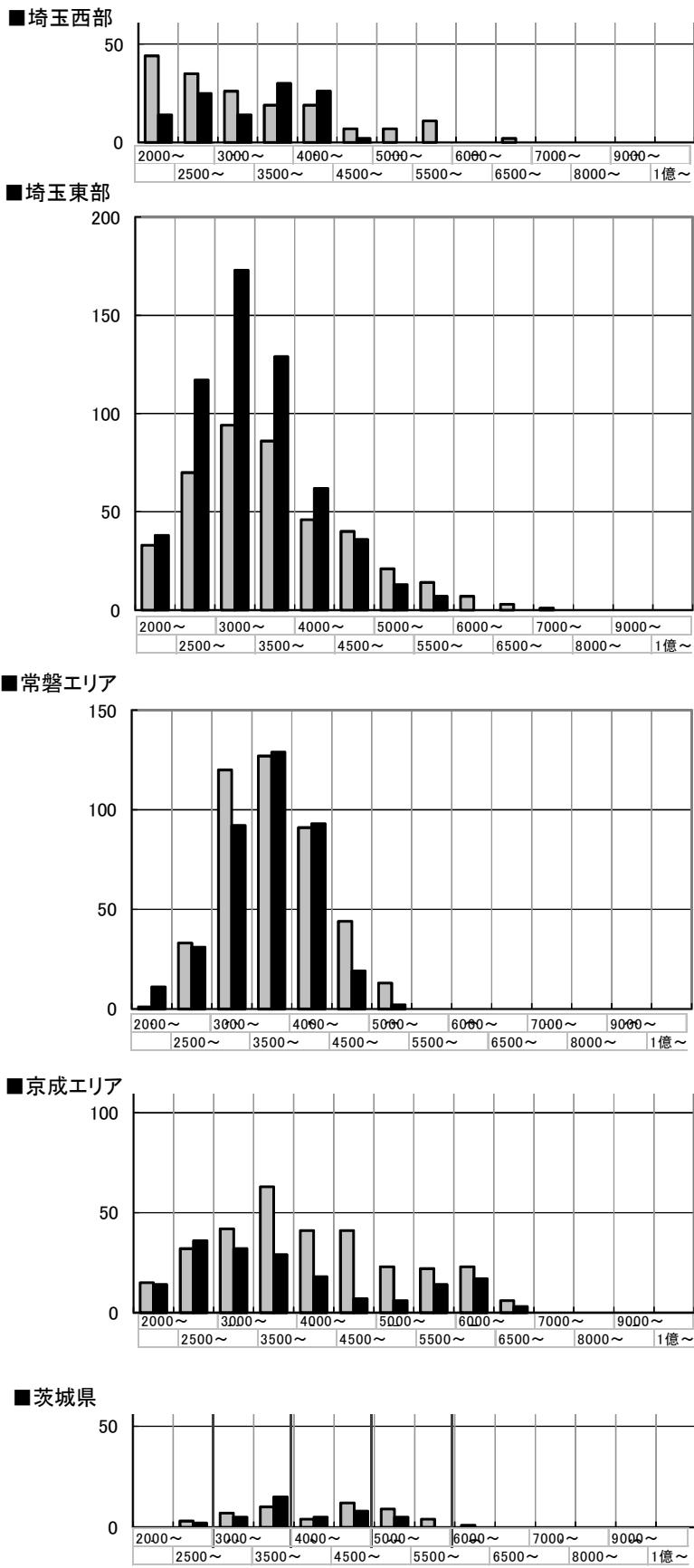
今期は3,000万円台と5,000万円台前半、6,000万円台後半に小さなピークがあるが、3,500万円以上の価格帯では供給は減少している。3,000万円台は相模原市の小規模物件が中心。6,000万円台の小さなピークは麻生区の大型区画整理地の物件だが戸数は前年度より減少している。

【23区内】

3,000万円台から8,000万円台まで価格帯は幅広い。練馬区の供給が突出して多く、足立区、世田谷区が次ぐ。足立区・江戸川区など城南・城北区では3,000～4,000万円台、練馬区では4,000～6,000万円台、世田谷区・杉並区では6,000～8,000万円台が中心の価格帯である。9,000万円以上は今期は非常に少ない。今期はすべて総区画数25区画未満の小規模物件である。

【都下】

ほぼどの価格帯も増加したが、とりわけ4,000万～5,000万円台前半の伸びが顕著である。八王子市と小平市の大型継続団地は供給は減少しているとはいえない戸数としてはまとまった供給が続いている。総区画数50～100区画の規模の供給も多い。供給がまとまっているのは狛江市、小平市、西東京市など。



【埼玉西部】

2,000～3,000万円台前半は減少、3,500万円～4,000万円台前半までは増加、4,500万円以上の供給は少ない。4,000万円前後では、新座市と川越市の小規模物件、東松山市の大型区画整理地などでまとまった供給があつた。

【埼玉東部】

4,000万円台前半までの供給の伸びが大きく、全体の80%を占める。4,500万円以上は前年より減少している。供給がまとまったのは草加市、川口市で、ついで春日部市、吉川市、越谷市、上尾市、さいたま市西区、緑区。今期は総区画数の小さい物件が多く、総区画数20区画未満の物件が81%を占める。

【常磐エリア】

ピークの価格帯は3000万円台後半。3,000万～4,500万円までのゾーンに集中している。供給のある各市でも特に価格帯の偏りはみられない。

戸数では柏市が最も多く、前年比で20%増加している。松戸市・流山市の小規模物件、印西市の大型継続団地で供給がまとまったが、これらは前年比では減少した。

【京成エリア】

中心は2,000万円台後半～3,000万円台だが、6,000万円台に小さな山が見られる。前年度と比較すると、3,500万～5,000万円台前半のゾーンで減少が大きい。前年度はこの価格帯に佐倉市の大型区画整理地や、千葉市花見川区・美浜区、船橋市など都心寄りエリアでの供給が多かったが、今期は見られない。

今期の6,000万円台は船橋市と千葉市緑区での規模のまとまった2物件である。他は鎌ヶ谷市、船橋市、千葉市若葉区などで2,000～3,000万円台の小規模物件など。供給は全般的に低調である。

【茨城県】

物件数は少なく、古河市の3,000万円台、牛久市の4,000万円台、守谷市の5,000万円台と様々だが土地面積・建物面積はどれも広い。

7. 平均価格の推移 [MRCデータによる分析]

2003年10～11月期以降の2ヶ月ごとの平均価格の推移は、下グラフの通りである。

平均価格は2004年4～5月期の4,023万円を底として持ち直し、上昇に転じた。2006年6～7月期から2008年12月～翌年1月期は5,000万円を前後する価格帯で推移したが、以後下落傾向し、4500万円前後を前後する数字が続いている。2011年4～5月は4,415万円に下落したが、その後は4,500万円を超えるまでに回復している。

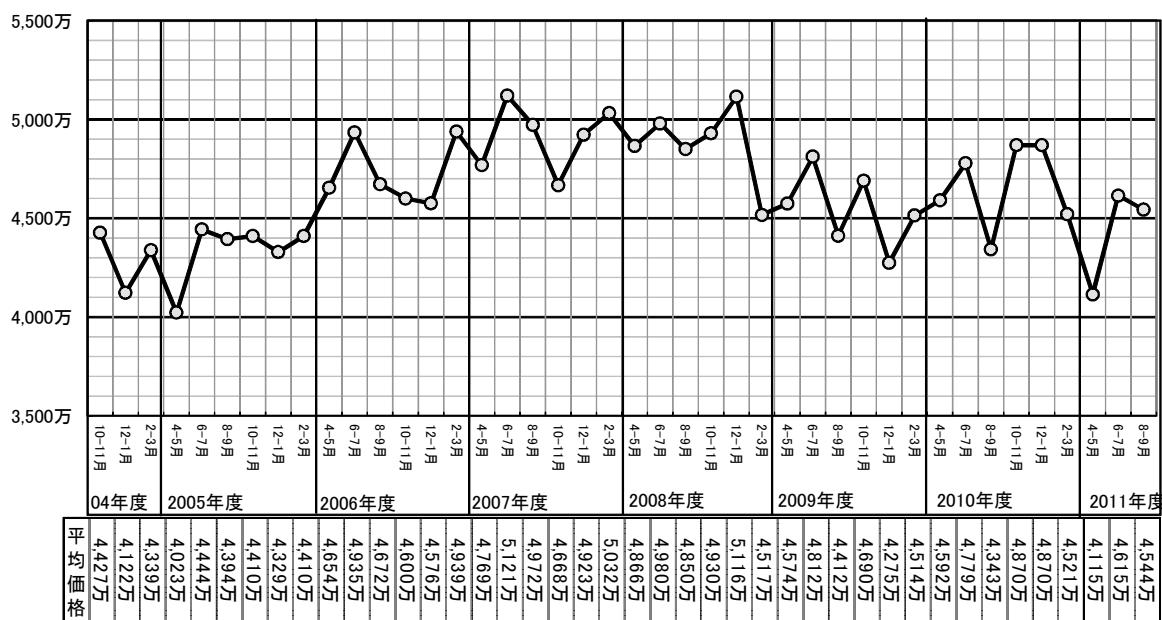
【2011年4月以降の動き】

4,000万円台中盤を上下していた平均価格は、4～5月にいったん大きく下がったが、6～7月期には4,615万円に戻している。下落傾向が見られるわけではないが、上昇する兆しもない。

今期は供給戸数の回復が見られるが、前年度に比較して高額帯で伸びているのは23区内と、戸数の少ない埼玉西部のみであり、伸びの幅も小さい。高額帯の供給がなくなった湘南エリア、小田急線央エリア、中心～低額帯で大きく伸びた都下、中心価格帯が伸びた埼玉東武・常磐エリアなど、まとまつた供給のあるエリアで伸びているのは中心価格帯～低額帯である。

一部市場に活気は戻りつつあるが、需要の中心は実需の価格帯に留まっており、今後の価格の伸びは鈍いものと推定される。

■平均価格の推移



8. 新規供給戸数の推移 [MRCデータによる分析]

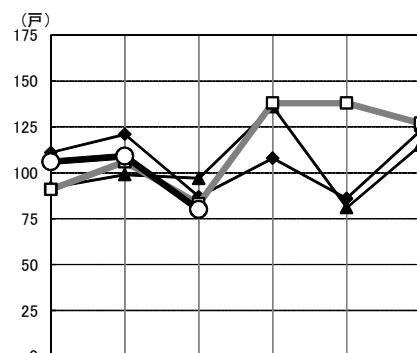
2008年4～5月からの2ヶ月ごとの供給動向は、以下の通りである。内容を分析してみると、以下の点が挙げられる。

全体傾向として2ヶ月ごとの供給量の動きは、物件数・戸数とも例年10～11月期をピークとし、6～7月期と2～3月期にもヤマが見られるのが通例である。

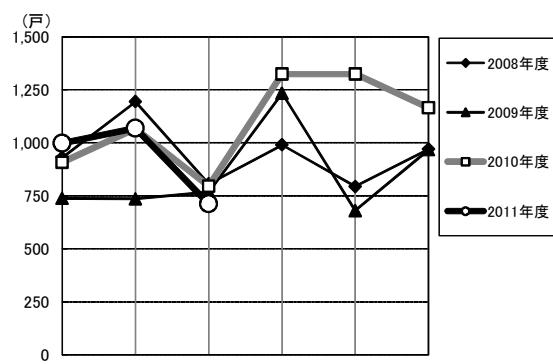
2008年8～9月期から顕著に見られた戸数の減少傾向は、2010年度に入ってからは戸数は前年同期を上回り、下期に入ってからはさらに物件数も上回っており、戸数の面では本格的な回復基調に入ったと見られた。2011年4月以降は物件数・戸数ともほぼ前年並みで推移している。しかし、東京都、埼玉県東部などの供給が盛んなエリアがある一方、千葉県京成・千葉外房・内房などではさらに減少しており、供給の勢いはエリアにより差が見られ、前年度下期のように回復基調が首都圏全般に見られるわけではない。

首都圏の住宅着工戸数は、3月の震災後も減る傾向が見られず、従来のペースでの供給が続いている。

【物件数】



【戸数】

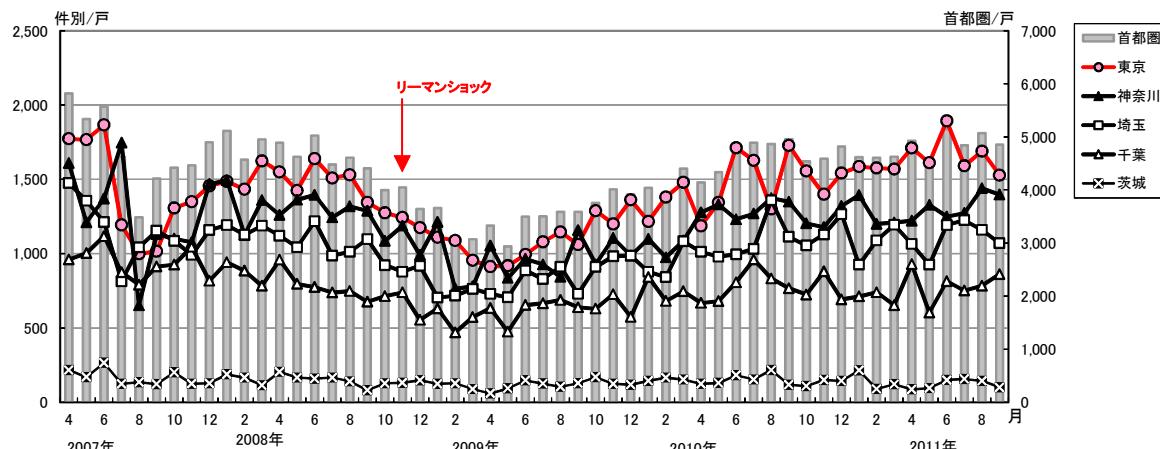


戸数	4-5月	6-7月	8-9月	10-11月	12-1月	2-3月	年度計
2008年度	111	121	87	108	86	123	636
2009年度	92	99	97	136	81	115	620
2010年度	91	106	83	138	138	127	683
2011年度	106	109	80				

戸数	4-5月	6-7月	8-9月	10-11月	12-1月	2-3月	年度計
2008年	931	1,194	806	990	794	970	5,685
2009年	738	736	768	1,233	680	967	5,122
2010年	908	1,067	796	1,324	1,324	1,165	6,584
2011年	998	1,069	712				

【参考】

国土交通省[新設住宅着工戸数] 月次推移（首都圏 - 分譲一戸建て）



9. 売上率の推移 [MRCデータによる分析]

MRCの調査期間内（2ヶ月間）に供給された物件が、同調査期間内に成約に至った割合が、売上率である。2003年度下期以降の売上率の推移は、以下の通りである。

【新規物件の売上率】

新規物件の売上率は、2003年度～2004年度は60%前後で推移したが、徐々に低下し、2007年8～9月期以降は40%前後にまで低下した。しばらく低迷した状態が続いたが、2009年6～7月期以降は50%～60%を超えるまでに回復した。

売上率が上昇に転じた2009年6～7月期は新規供給の底で、在庫処理が一段落した時期とほぼ一致している。売上率の上昇の背景にはエリアにより品薄感もあったのではないかと推測される。

2011年に入ると2010年度下期の急激な増加を受けて売上率は下落傾向となり、2011年8～9月は40%近くまでに下がった。

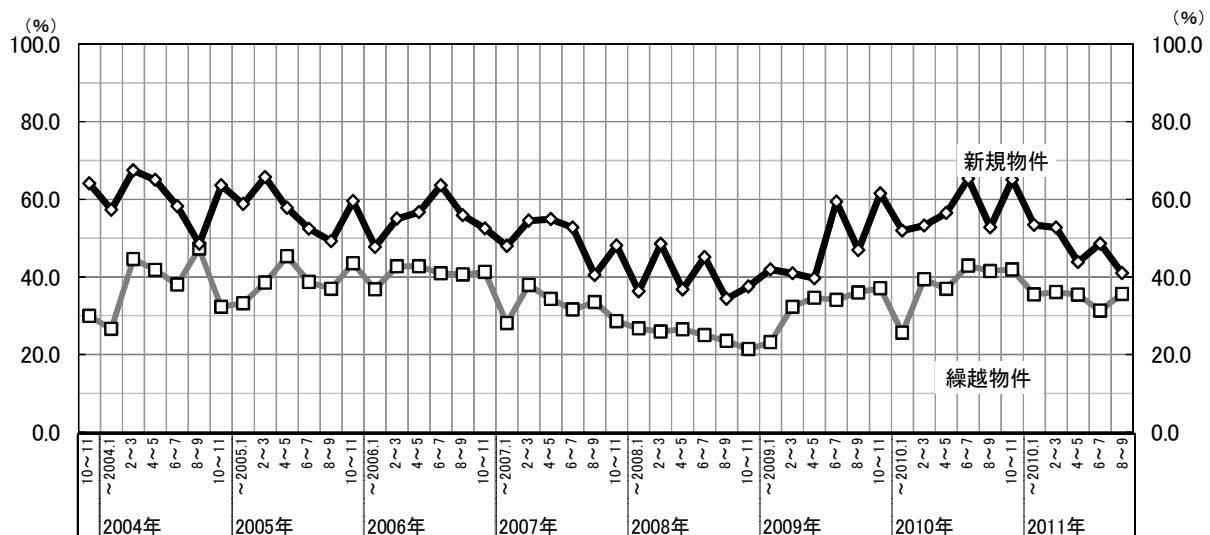
【繰越物件の売上率】

繰越物件の売上率は2008年10～11月期を底として上昇に転じた。翌期以降、在庫の急激な減少とともに、繰越物件の売上率も回復し、2010年6～7月期以降は40%を超える数字となった。その後2010年12月～2011年1月期以降は活発な供給のために在庫が増加し、売上率もやや低下した。その後も在庫戸数の積み上げを背景に、売上率は35%程度で推移している。

新規の売上率は、横浜市や東京都、常磐沿線など比較的都心に近いエリアでは好調なもの、湘南エリア（今期は郊外が中心）、埼玉県、茨城県など郊外に近い物件で低調なものが多く、二極分化の傾向が見られる。

一方繰り越し物件は供給が急増している都下や埼玉東部で在庫の積み上げが見られるが、比較的短期に完売に至りやすい規模の小さい物件が多く、極端な低下となる可能性は薄いと思われる。

■売上率の推移



11. 在庫戸数の推移 [MRCデータによる分析]

【在庫戸数の推移】

2003年度下期からの在庫戸数の推移は、以下の通りである。

2003年下期以降、在庫戸数は増加傾向をとっている。2006年9月末にいったん1,250戸レベルに減少したが再び増加を続け、2008年11月末は2,500戸近くにまで増加した。これをピークとし、2009年3月末から7月末にかけては期間内で300戸以上の減少が続き急激な在庫処理が行われた。この急激な在庫減は2009年9月末以降は一段落し、ゆるやかな減少傾向となった。2010年9月末からは1000戸前後を推移したが、2010年度下期の新規供給戸数の増加を受けて、増加の傾向となった。

繰越在庫数の2009年3月末からの急激な減少は2009年11月末には一段落し、以後ゆるやかな減少傾向にあったが、2011年1月末からは新規物件の増加を受けて増加している。

【2011年9月末の在庫と今後の動向】

今期の総在庫数は、2011年7月末の1479戸に対しては減少し、1,372戸でほぼ2009年末と同レベルである。

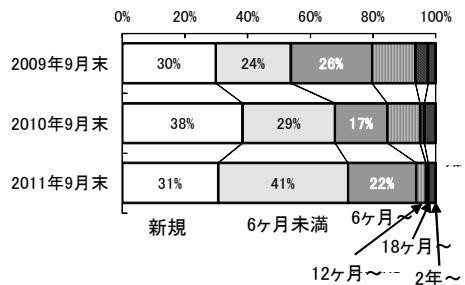
在庫の内容は販売開始後6ヶ月未満が72%と多くを占め、1年以上経過したものは6%程度にすぎず、比較的新しい在庫が中心となっている。全体での供給戸数は上期は極端な増加がないものの在庫が積み上がっているが、在庫は供給が集中している都下や埼玉東部、常磐エリアに多い。

これらのエリアでは区内や都下など売上率が高いエリアがある一方、埼玉県東部は新規の売上率は低く、在庫は今後積みあがる可能性も見られる。

横浜市など在庫も少なく新規の売上率も高いエリアがある一方、苦戦が続く郊外エリアもある。

在庫の内容は決して悪いものではないが、エリアにより状況が大きく異なっており、在庫戸数は当面このレベルが続くものと推測される。

■経過月数別の比較



年度	年度						計	
	新規	6ヶ月未満	6ヶ月～	12ヶ月～	18ヶ月～	24ヶ月以上		
戸数	2009年9月末	408	328	354	190	54	34	1368
	2010年9月末	376	289	164	102	14	35	980
	2011年9月末	420	568	299	42	11	32	1372
構成	2009年9月末	30%	24%	26%	14%	4%	2%	100%
	2010年9月末	38%	29%	17%	10%	1%	4%	100%
	2011年9月末	31%	41%	22%	3%	1%	2%	100%

■在庫数の推移

