

2023年度上期 デベロッパー調査 (首都圏マンション・戸建)

2023年9月

三菱UFJ信託銀行株式会社
不動産コンサルティング部

「安心・豊かな社会」を創り出す信託銀行 *Create a Better Tomorrow*

三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。



エグゼクティブサマリー

- ・三菱UFJ信託銀行では半期ごとに、事業戦略や販売・仕入状況、相場観等について、デベロッパーにアンケート調査を行っています。
- ・今回の調査(2023年7月末時点)では、マンションデベロッパー26社、戸建デベロッパー11社にご協力頂きました(回答率100%)。以下は今回の調査の総括です。

販売環境

- P3** ・ 販売価格の実績と予想について、**マンション市場では年間1割程度の価格上昇の継続が見込まれている一方、戸建市場では6,000万円以上の価格帯で横ばい、6,000万円未満の価格帯で価格低下が見込まれている。**
- P4-5** ・ **マンション市場の売れ行き好調価格帯について、いずれのエリアにおいても価格帯・平均価格の上昇が見られている(とりわけ、「都心6区」、「その他23区」)。**一方、**戸建市場については、「世田谷区等」および「練馬区等」では価格帯・平均価格の上昇が見られた一方、「都区部周辺」および「郊外」では下落が見られた。**

仕入れ環境

- P6** ・ **マンションのエリア別の素地価格について、半年前との比較では、全てのエリアにて8割超の回答が価格上昇との回答となった。**都心に向かうほど、価格上昇幅が大きい傾向が確認できる。**半年後の予測については、「都心6区」および「その他23区」で約7割、「都区部周辺」で6割、「郊外」で約5割の回答が価格上昇との回答となった。**一方、「**郊外**」は**価格下落の割合が2割弱**となった。
- P7** ・ **戸建のエリア別の素地価格について、半年前との比較では、「世田谷区等」および「練馬区等」では半数以上が上昇との回答だった。**一方、「**都区部周辺**」および「**郊外**」では、それぞれ**40%、33%**に止まっている。**半年後の予測については、「世田谷区等」および「練馬区等」では3割以上が上昇との回答だった。**一方、「**都区部周辺**」および「**郊外**」では、**上記回答がいずれも10%で、下落との回答が4割以上**となっている。
- P8-11** ・ **マンション・戸建デベロッパーの仕入の進捗状況については、「苦戦している」の回答割合がそれぞれ86%、100%だった。**「**苦戦している**」と回答した理由は、「**用地価格が検討可能水準以上に高騰しているため**」が**最上位回答**となっている。

各市場の懸念材料

- P12** ・ **マンション市場の懸念材料として、「資材価格・労務費の上昇」、「金利水準の動向」、「用地費の上昇」が上位回答となった。**原価の上昇に加え、マンション価格を支える要素の一つである低利の住宅ローンの継続性も心配されているようだ。原価上昇を背景にマンション価格が高騰するなか、その継続性を心配するデベロッパーの姿が窺える。
- P13** ・ **戸建市場の懸念材料として、「消費者の購入意欲低下」、「用地費の上昇」、「資材価格・労務費の上昇」が上位回答となった。**また、日本銀行の金融政策にも注目が集まるなか、「金利水準の動向」も一定の票数を集めた。原価上昇を背景に住宅価格が高騰するなか、消費者の許容できる価格水準での住宅供給を工夫・腐心するデベロッパーの姿が窺える。

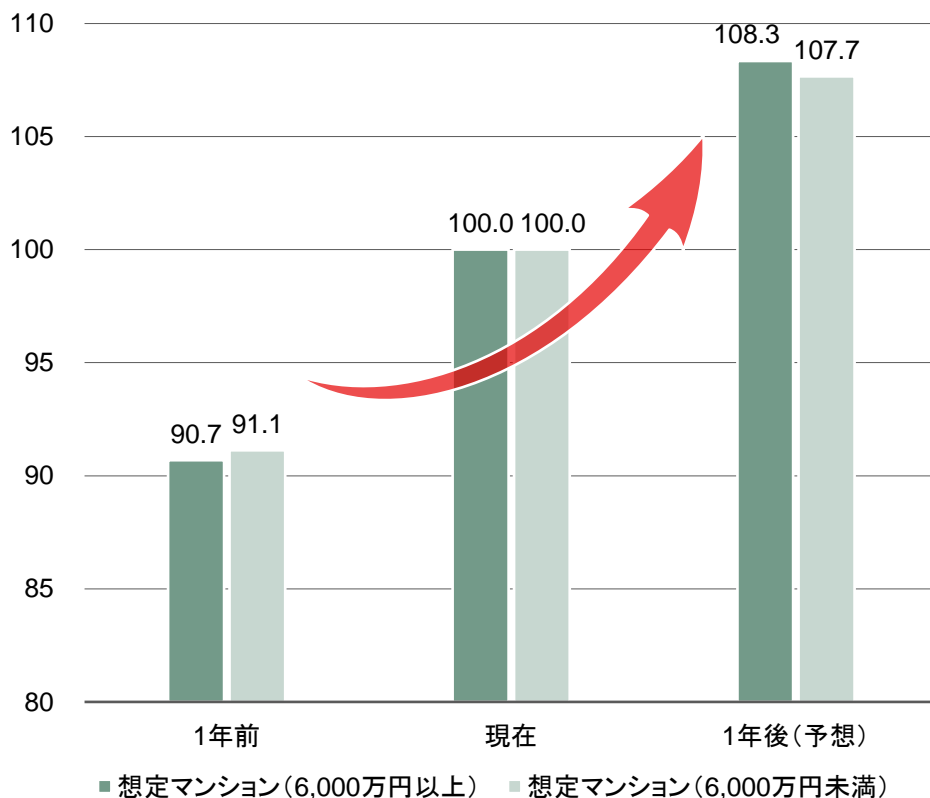
1. 販売価格の実績と予想

- 販売価格の実績と予想について、マンション市場では年間1割程度の価格上昇の継続が見込まれている一方、戸建市場では6,000万円以上の価格帯で横ばい、6,000万円未満の価格帯で価格低下が見込まれている。

→ **マンション市場と戸建市場で価格動向に違いが生じている**

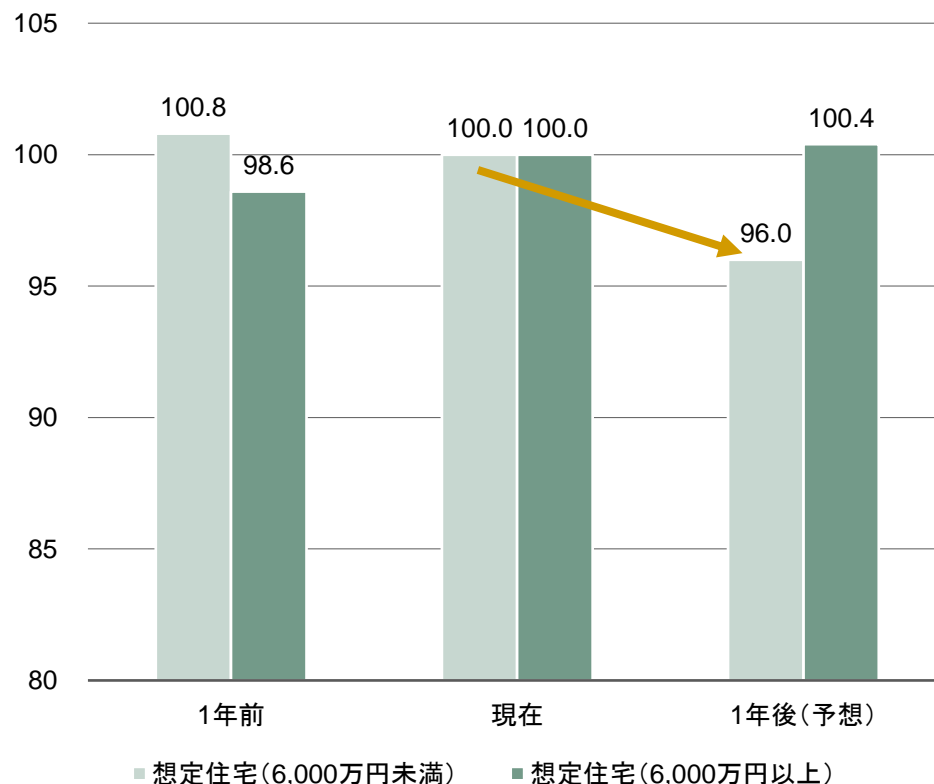
マンションの販売価格の実績と予想
(指数:現在=100)

Q. 現在の売値を100とすると、1年前の売値及び1年後の予想は凡そいくらですか。



戸建の販売価格の実績と予想
(指数:現在=100)

Q. 現在の売値を100とすると、1年前の売値及び1年後の予想は凡そいくらですか。



(注) 想定マンションは、「ファミリー向け/総戸数50戸」としている。

(注) 「販売価格の実績と予想」の設問について、外れ値として集計対象外とした回答あり

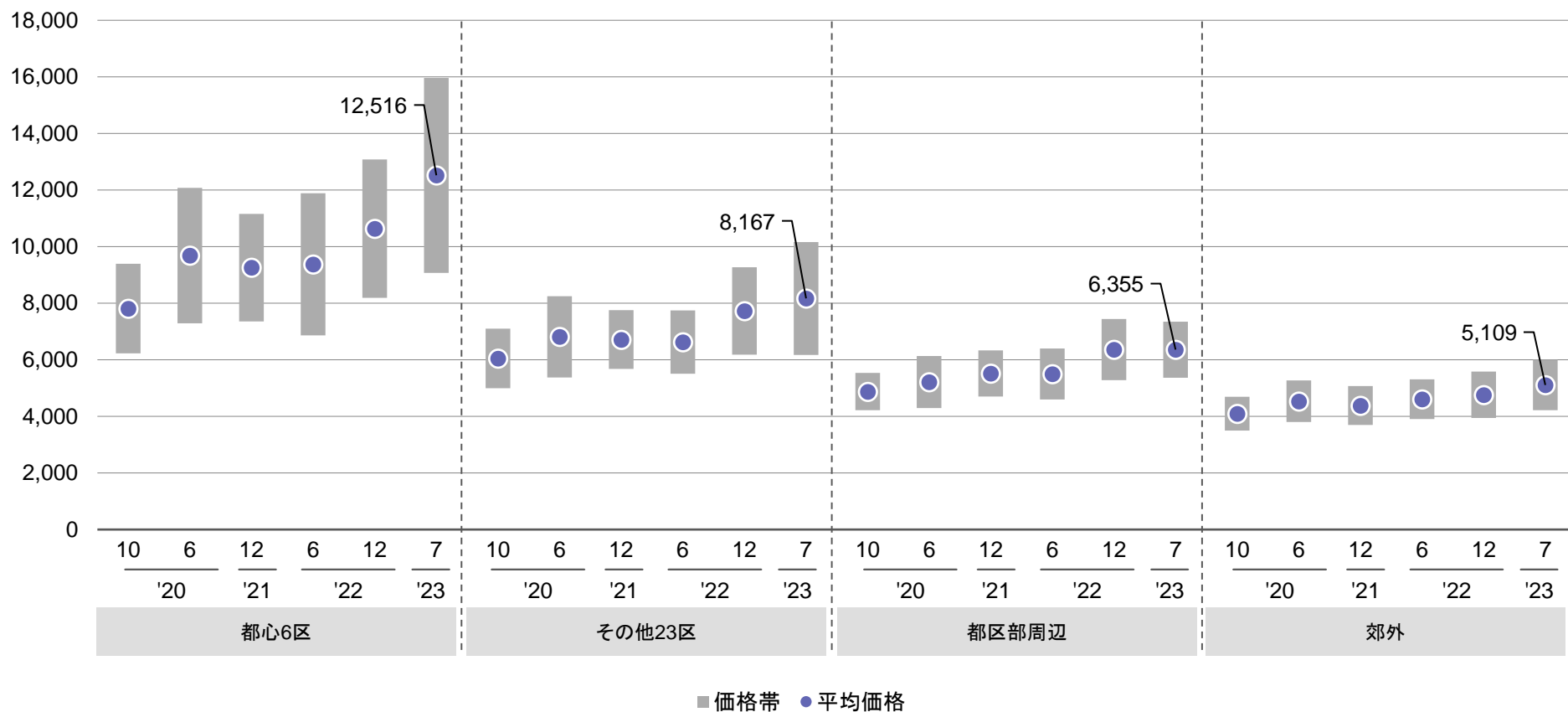
2-1. 売れ行き好調価格帯(マンション)

- ・ マンション市場の売れ行き好調価格帯については、**いずれのエリアにおいても価格帯・平均価格の上昇**が見られている(とりわけ、「都心6区」、「その他23区」)。
- ・ 「郊外」は「エリアによって優劣がはっきりしている」とのコメントも。

→ **相対的に価格の高い都区部での価格帯・平均価格の上昇が目立つ**

売れ行き好調価格帯 (万円)

Q. 現時点で、売れ行きが好調な物件の価格の範囲をお答え下さい。



(注) 都心6区は千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・文京区、都区部周辺は東京駅から20km圏内(都区部を除く)、郊外は東京駅から20km以上、と定義

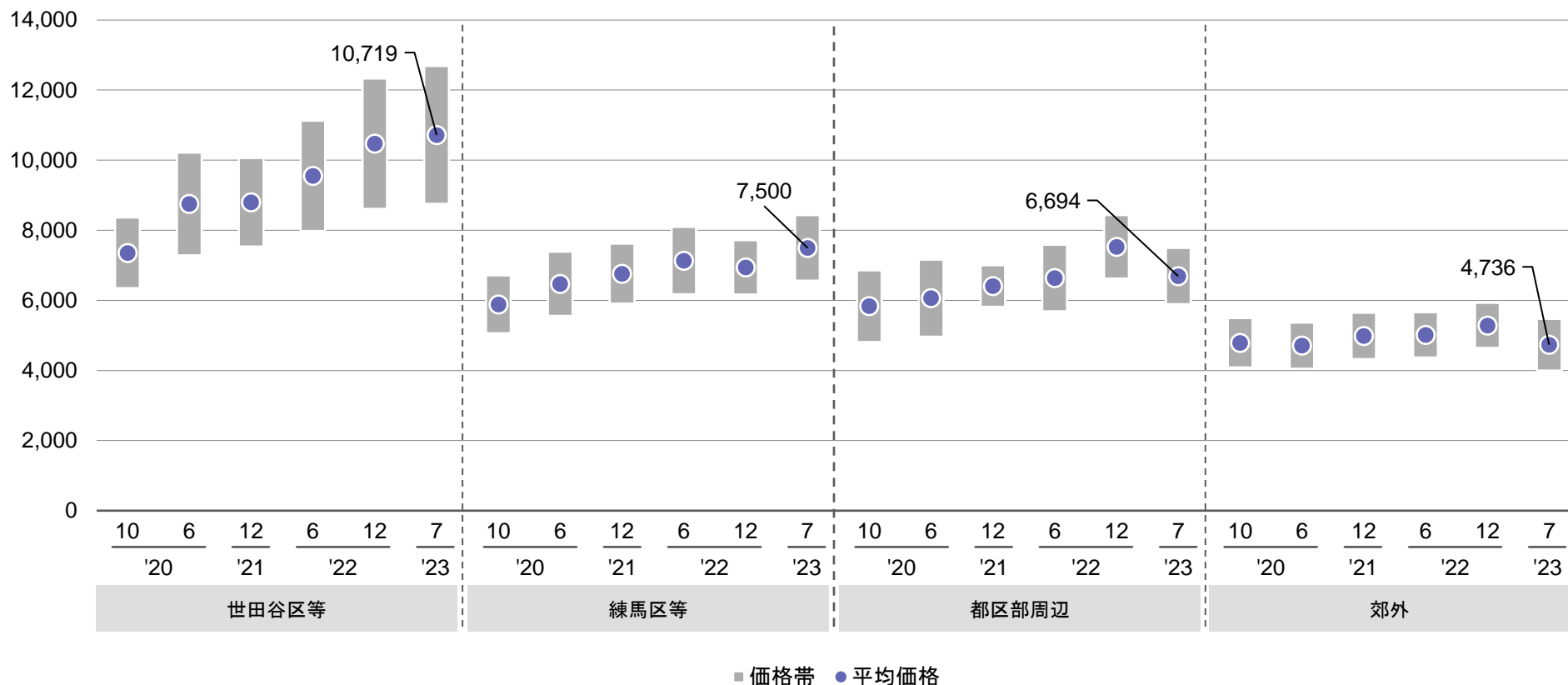
2-2. 売れ行き好調価格帯(戸建)

- 戸建市場の売れ行き好調価格帯については、「世田谷区等」および「練馬区等」では価格帯・平均価格の上昇が見られた一方、「都区部周辺」および「郊外」では下落が見られた。

→ **相対的な価格帯の高安で売れ行き好調価格帯の変化に違いが見られた**

売れ行き好調価格帯 (万円)

Q. 現時点で、売れ行きが好調な物件の価格の範囲をお答え下さい。



(注) 都区部周辺は東京駅から20km圏内(都区部を除く)、郊外は東京駅から20km以上、と定義

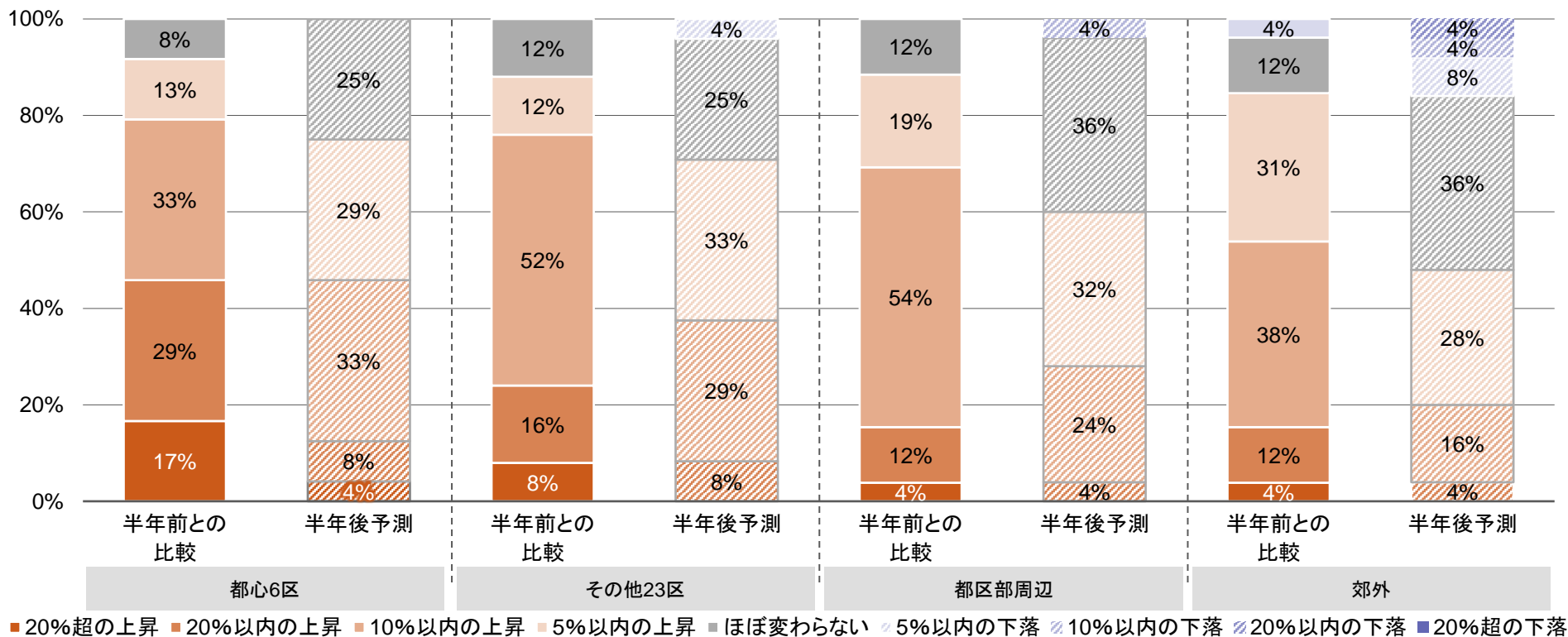
3-1. 素地価格動向(マンション)

- ・ マンションのエリア別の素地価格について、半年前との比較では、**全てのエリアにて8割超の回答が価格上昇**との回答となった。都心に向かうほど、価格上昇幅が大きい傾向が確認できる。
- ・ 半年後の予測については、「都心6区」および「その他23区」で約7割、「都区部周辺」で6割、「郊外」で約5割の回答が価格上昇との回答となった。一方、「郊外」は価格下落の割合が2割弱となった。

→ **素地価格は概して上昇が継続することが見込まれている。ただし、郊外に向かうほど減速が見られる**

エリア別素地価格動向 (%)

Q. 半年前と比べて、現在の素地価格はどのようになっていますか。また、半年後の予測もお答えください。



(注) 都心6区は千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・文京区、都区部周辺は東京駅から20km圏内(都区部を除く)、郊外は東京駅から20km以上、と定義

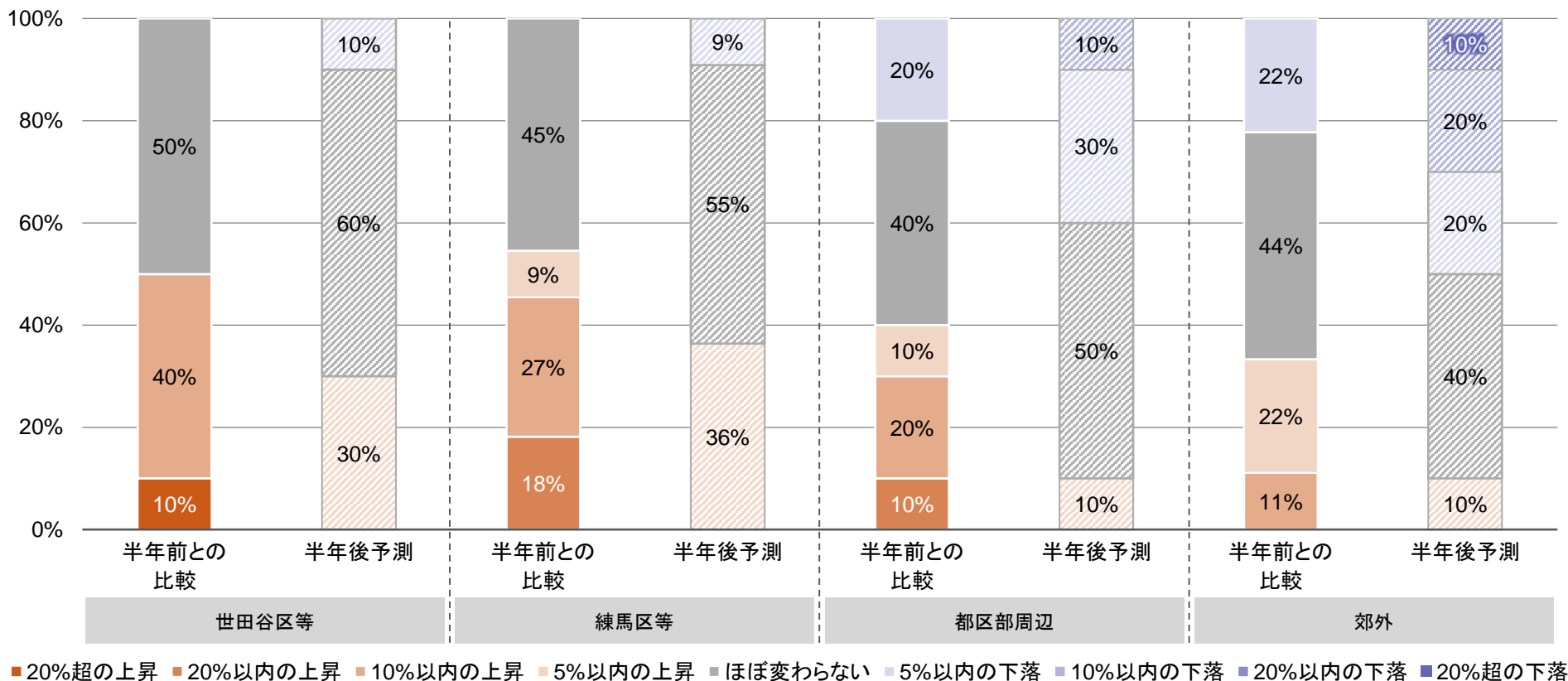
3-2. 素地価格動向(戸建)

- 戸建の素地価格の半年前との比較について、「世田谷区等」および「練馬区等」では半数以上が上昇しているとの回答だった。一方、「都区部周辺」および「郊外」では、それぞれ40%、33%に止まっている。
半年後の予測については、「世田谷区等」および「練馬区等」では3割以上が上昇との回答だった。一方、「都区部周辺」および「郊外」では、上記回答がいずれも10%で、下落との回答が4割以上となっている。

→ **足許の販売価格と売れ行きが奮わないことが、郊外の素地価格への低下圧力となっている可能性がある**

エリア別素地価格動向 (%)

Q. 半年前と比べて、現在の素地価格はどのようになっていますか。また、半年後の予測もお答えください。



(注) 都区部周辺は東京駅から20km圏内(都区部を除く)、郊外は東京駅から20km以上、と定義

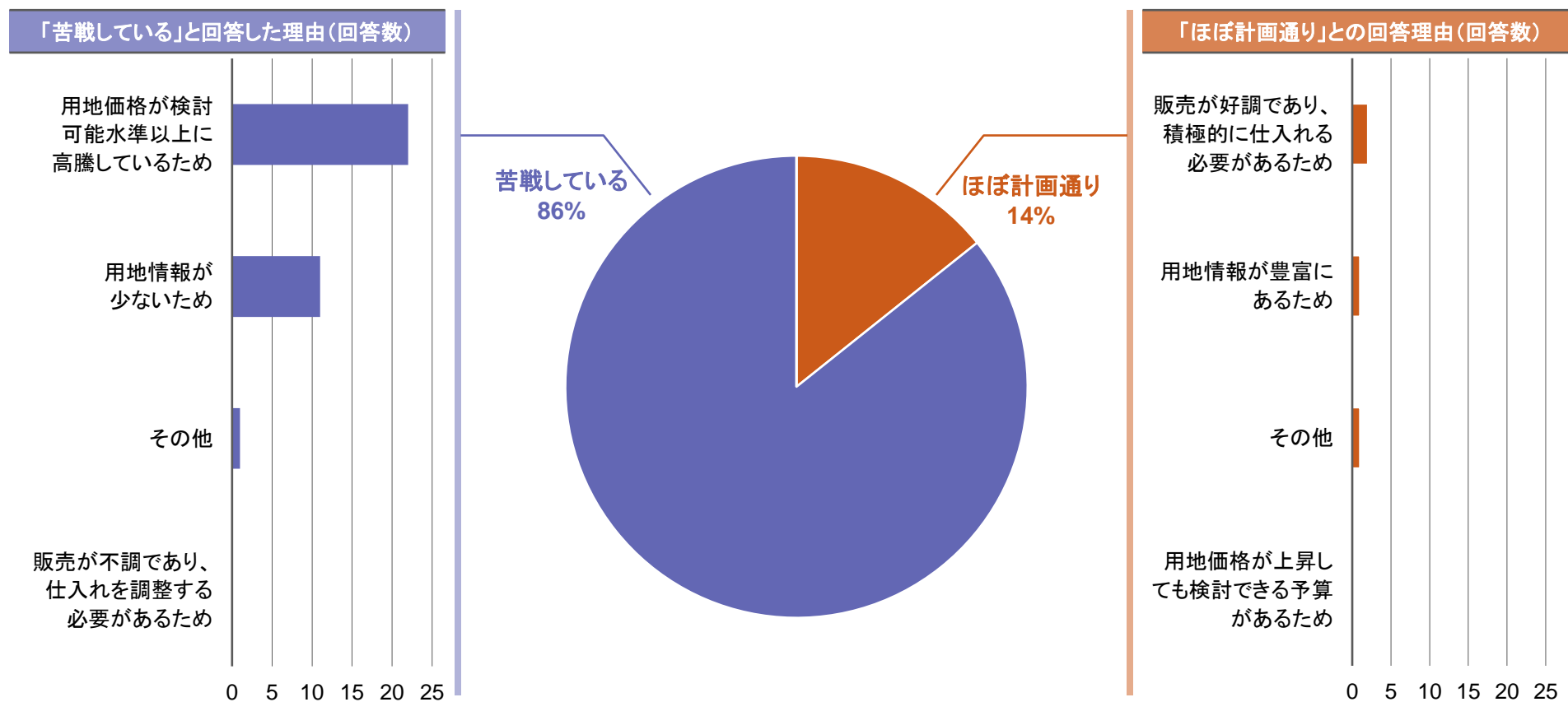
4-1-1. 仕入の進捗状況とその理由(マンション)

- ・ マンションデベロッパーの仕入の進捗状況については、「苦戦している」が86%と、「ほぼ計画通り」(14%)を大きく上回った。「苦戦している」と回答した理由は、「用地価格が検討可能水準以上に高騰しているため」、「用地情報が少ないため」が上位回答となっている。

→ マンション適地の出物は減っており、用地価格は高騰。デベロッパーにとって仕入れの難易度は高まっている

仕入の進捗状況とその理由 (%)

Q. 用地仕入に関し、最近の傾向で当てはまるものをいずれかご選択いただき、その理由をお答えください。



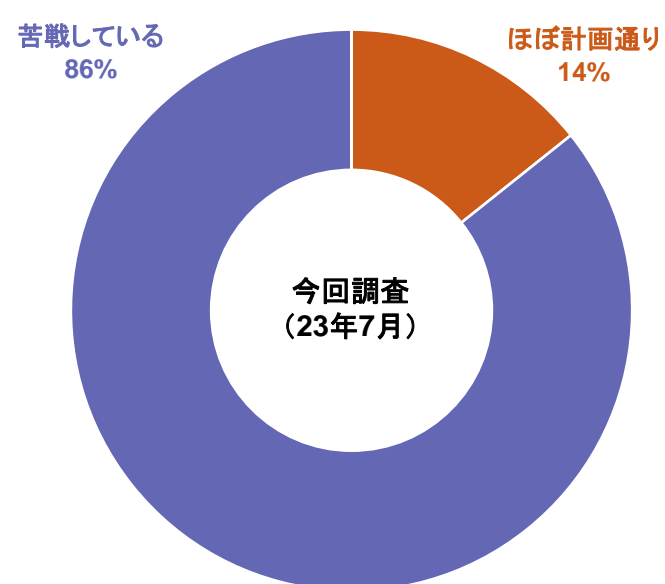
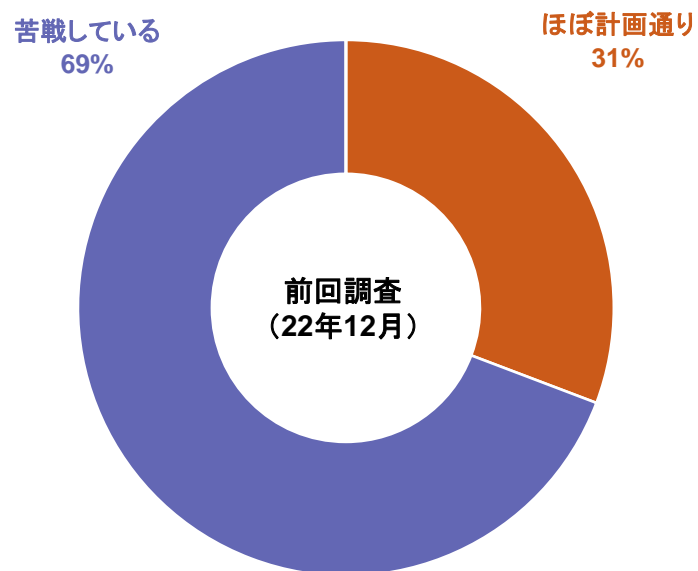
4-1-2. 仕入の進捗状況とその理由(マンション)

- 仕入の進捗状況を前回調査と比較すると、「苦戦している」の割合が大きく上昇している。

→ 仕入れの難易度は、昨年末よりも高まっていると思われる

仕入の進捗状況とその理由 (%)

Q. 用地仕入に関し、最近の傾向で当てはまるものをいずれかご選択ください。

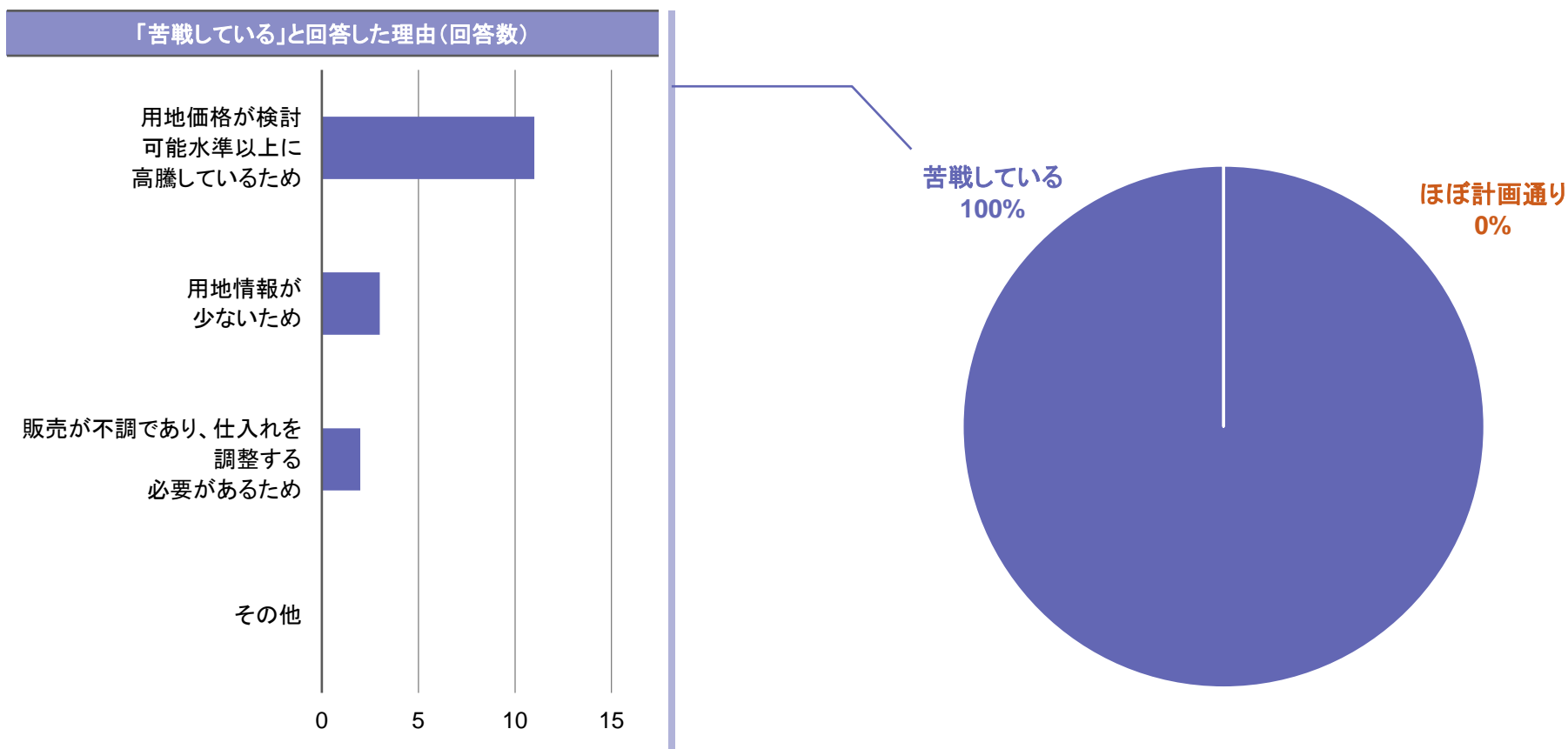


4-2-1. 仕入の進捗状況とその理由(戸建)

- 戸建デベロッパーの用地仕入については、「苦戦している」との回答割合が100%だった。
「苦戦している」と回答した理由としては、「**用地価格が検討可能水準以上に高騰しているため**」が最上位の回答だった。
- **販売価格と原価(土地・建築費)が高騰するなか、消費者に受け入れられる水準での用地取得が困難化している可能性がある。**

仕入の進捗状況とその理由 (%)

Q. 用地仕入に関し、最近の傾向で当てはまるものをいずれかご選択いただき、その理由をお答えください。



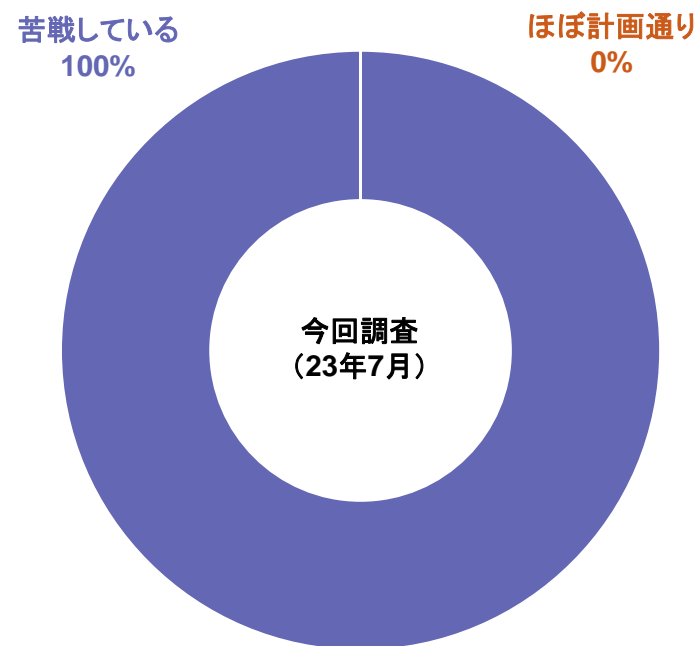
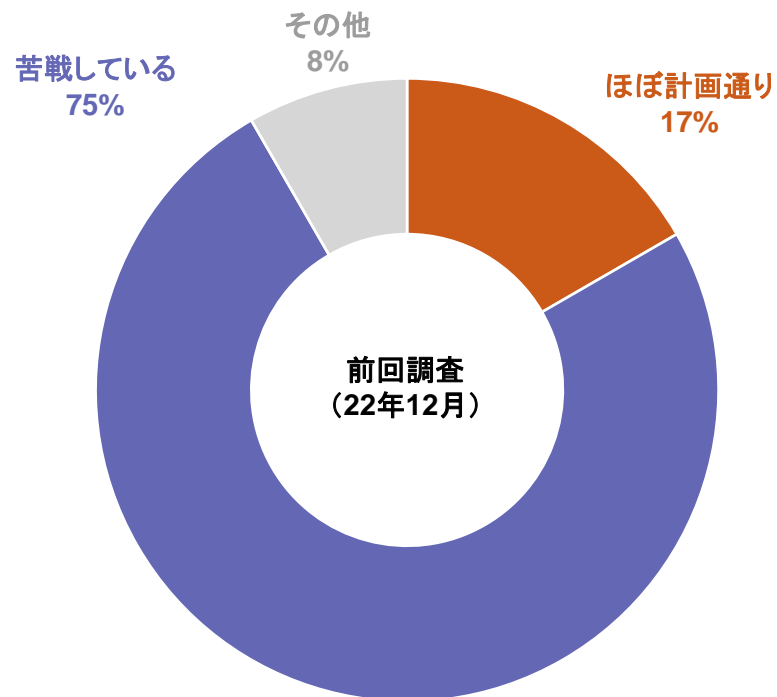
4-2-2. 仕入の進捗状況とその理由(戸建)

- 仕入の進捗状況を前回調査と比較すると、「ほぼ計画通り」との回答が無くなった。

→ 仕入れの難易度は、昨年末よりも高まっていると思われる

仕入の進捗状況とその理由 (%)

Q. 用地仕入に関し、最近の傾向で当てはまるものをいずれかご選択ください。



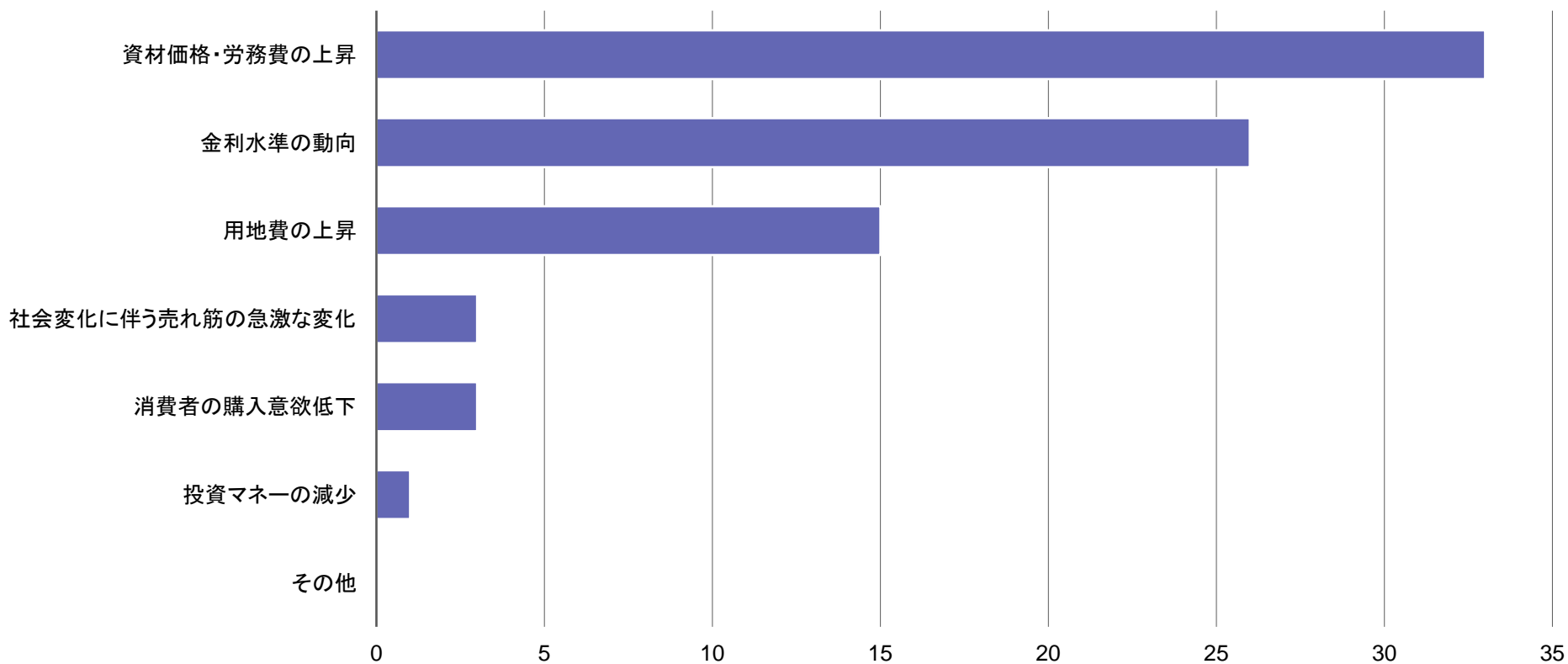
5-1. マンション市場の懸念材料

- ・ マンション市場の懸念材料として、「**資材価格・労務費の上昇**」、「**金利水準の動向**」、「**用地費の上昇**」が上位回答となった。原価の上昇に加え、マンション価格を支える要素の一つである低利の住宅ローンの継続性も心配されているようだ。

→ **原価上昇を背景にマンション価格が高騰するなか、その継続性を心配するデベロッパーの姿が窺える**

マンション市場の懸念材料¹ (Pts)

Q. 今後のマンション市場において以下の懸念材料が考えられる場合、最も懸念される材料、次に懸念される材料を選択してください。



(注)1. 1位:2pts 2位:1ptsとして計算し、合計値を集計。2023年7月の合計ptsは81pts

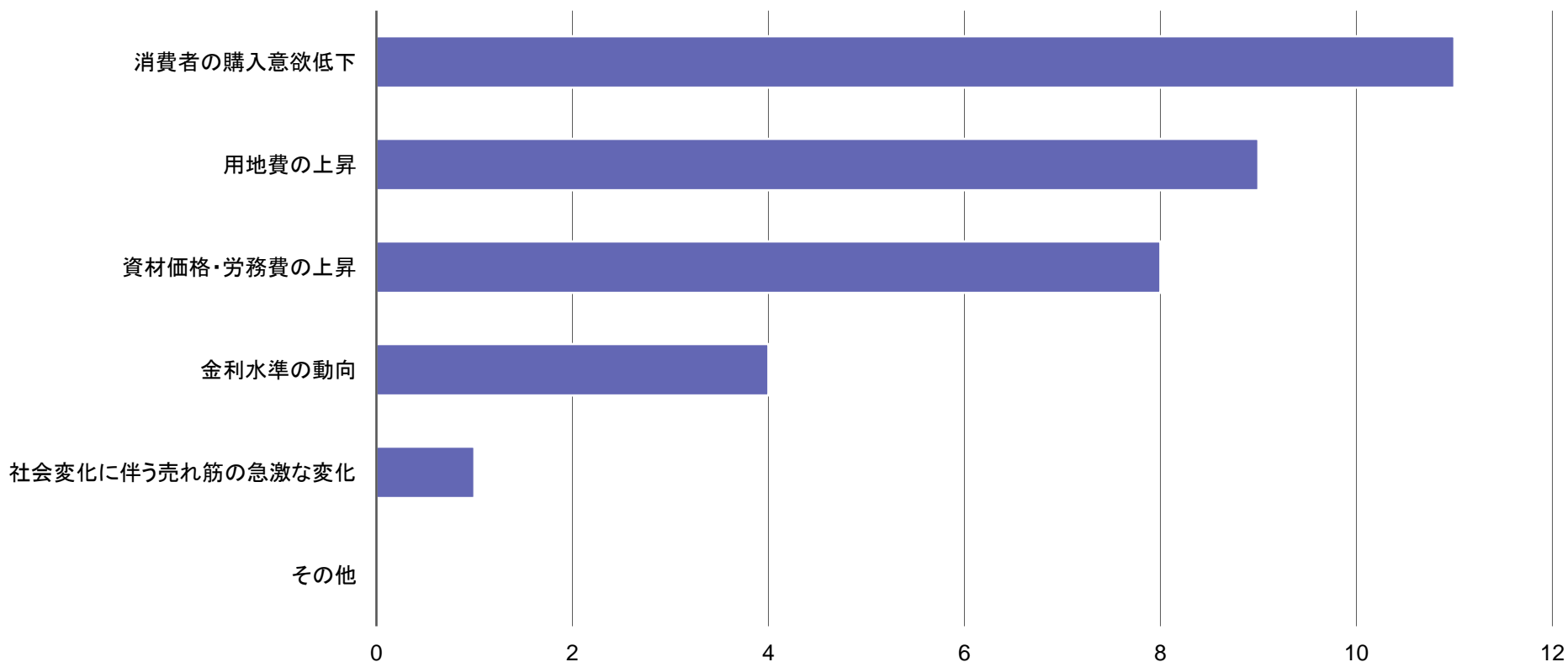
5-2. 戸建市場の懸念材料

- ・ 戸建市場の懸念材料として、「消費者の購入意欲低下」、「用地費の上昇」、「資材価格・労務費の上昇」が上位回答となった。また、日本銀行の金融政策にも注目が集まるなか、「金利水準の動向」も一定の票数を集めた。

→ **原価上昇を背景に住宅価格が高騰するなか、消費者の許容できる価格水準での住宅供給を工夫・腐心するデベロッパーの姿が窺える**

戸建市場の懸念材料¹ (Pts)

Q. 今後の戸建住宅市場において以下の懸念材料が考えられる場合、最も懸念される材料、次に懸念される材料を選択してください。



(注)1. 1位:2pts 2位:1ptsとして計算し、合計値を集計。2023年7月の合計ptsは33pts

ディスクレームー

本資料に記載している見解等は本資料作成時における見解等であり、経済環境の変化や相場変動等によって予告なしに内容が変更されることがあります。また、記載されている推計計算の結果等につきましては、前提条件の設定方法によりその結果等が異なる場合がありますので、充分ご注意ください。

本資料は、当社が公に入手可能な情報に基づき細心の注意を払って作成したのですが、元データのリリース後の訂正、データ選択におけるバイアス、データ加工時の誤謬等により、事実と相違が生じる場合があります。したがって、その内容の正確性・完全性を保証するものではありません。

本資料の分析結果・シミュレーション等を利用したことにより生じた損害については、当社は一切責任を負いません。

本資料の著作権は三菱UFJ信託銀行株式会社に属します。従いまして、本資料の取り扱いは貴社限りにてお願い申し上げます。

本資料に関するお問い合わせ先

三菱UFJ信託銀行株式会社 不動産コンサルティング部 船窪