

2023年度下期 デベロッパー調査 (首都圏マンション・戸建)

2024年3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(2024年1月時点)では、マンションデベロッパー25社、戸建デベロッパー12社にご協力いただきました(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全ての価格帯でさらなる価格上昇の継続が見込まれており、販売価格が高いほど上昇率が高い。**戸建市場では販売価格の相対的に低い住宅にて価格下落が生じており、この傾向が続くことが見込まれている。
- P4-5** ・マンション市場の売れ行き好調価格帯について、マンション市場については、**都心6区の平均価格の上昇率が突出している。**一方、戸建市場については、「世田谷区等」「練馬区等」では平均価格の上昇鈍化が生じており、「都区部周辺」ではやや下落が見られている。

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」「その他23区」「都区部周辺」で約7割、「郊外」で5割超が価格上昇との回答となった。
- P7** ・戸建のエリア別の素地価格について、半年前との比較については、「世田谷区等」「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」「郊外」では、それぞれ34%、27%に止まっている。半年後の予測については、「世田谷区等」では45%が上昇との回答だった。一方、「練馬区」「都区部周辺」「郊外」では、いずれも下落との回答が3割超となっている。
- 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70%、82%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**」がいずれの市場でも最上位回答となっている。

各市場の懸念材料

- P12** ・マンション市場での住宅ローン金利(変動)が上昇した場合(+0.5%)の市況影響については、供給戸数では「**供給戸数が減少する(10%以上)**」「**供給戸数が減少する(10%未満)**」がそれぞれ31%、46%、販売価格では「**販売価格が下落する(10%以上)**」「**販売価格が下落する(10%未満)**」がそれぞれ16%、56%なった。
- P13** ・戸建市場での住宅ローン金利(変動)が上昇した場合(+0.5%)の市況影響については、供給戸数では「**供給戸数が減少する(10%未満)**」が60%、販売価格では「**販売価格が下落する(10%以上)**」「**販売価格が下落する(10%未満)**」がそれぞれ20%、60%なった。

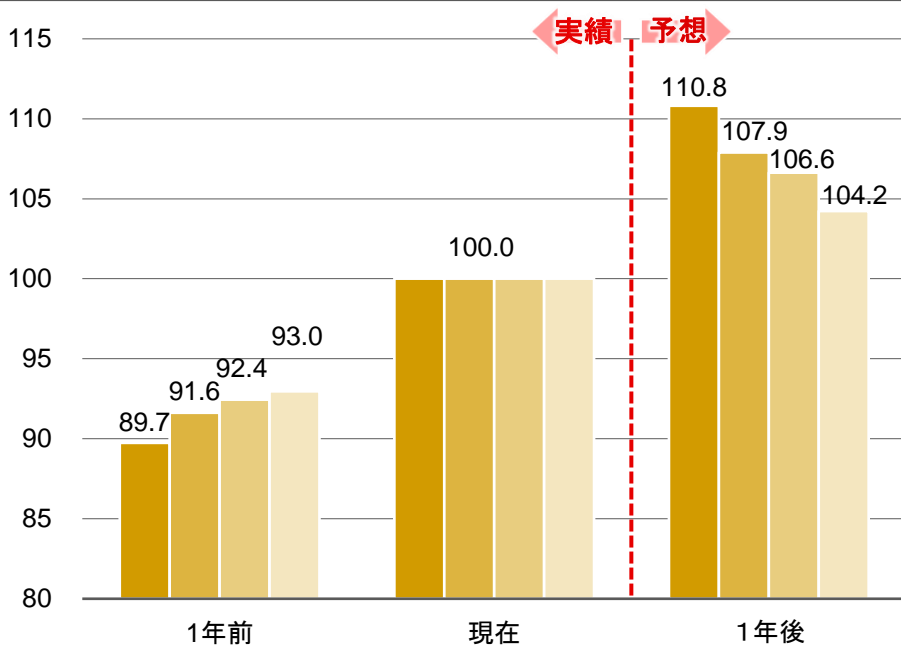
1. 販売価格の実績と予想

- ・ マンション市場では、全ての価格帯でさらなる価格上昇の継続が見込まれており、販売価格が高いほど上昇率が高い。
- ・ 戸建市場では、販売価格の相対的に低い住宅にて価格下落が生じており、この傾向が続くことが見込まれている。

→ 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

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。

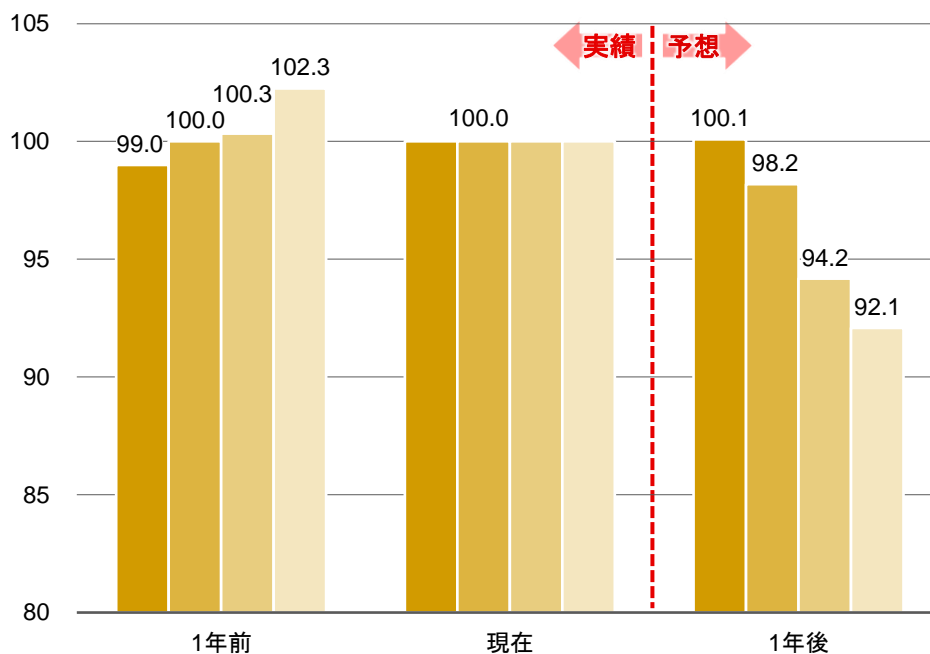
マンションの販売価格の実績と予想
(指数:現在=100)



■ 想定マンション(1億円以上) ■ 想定マンション(8,000万円~1億円)
■ 想定マンション(6,000~8,000万円) ■ 想定マンション(6,000万円未満)

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。

戸建住宅の販売価格の実績と予想
(指数:現在=100)



■ 想定住宅(1億円以上) ■ 想定住宅(8,000万円~1億円)
■ 想定住宅(6,000万円~8,000万円) ■ 想定住宅(6,000万円未満)

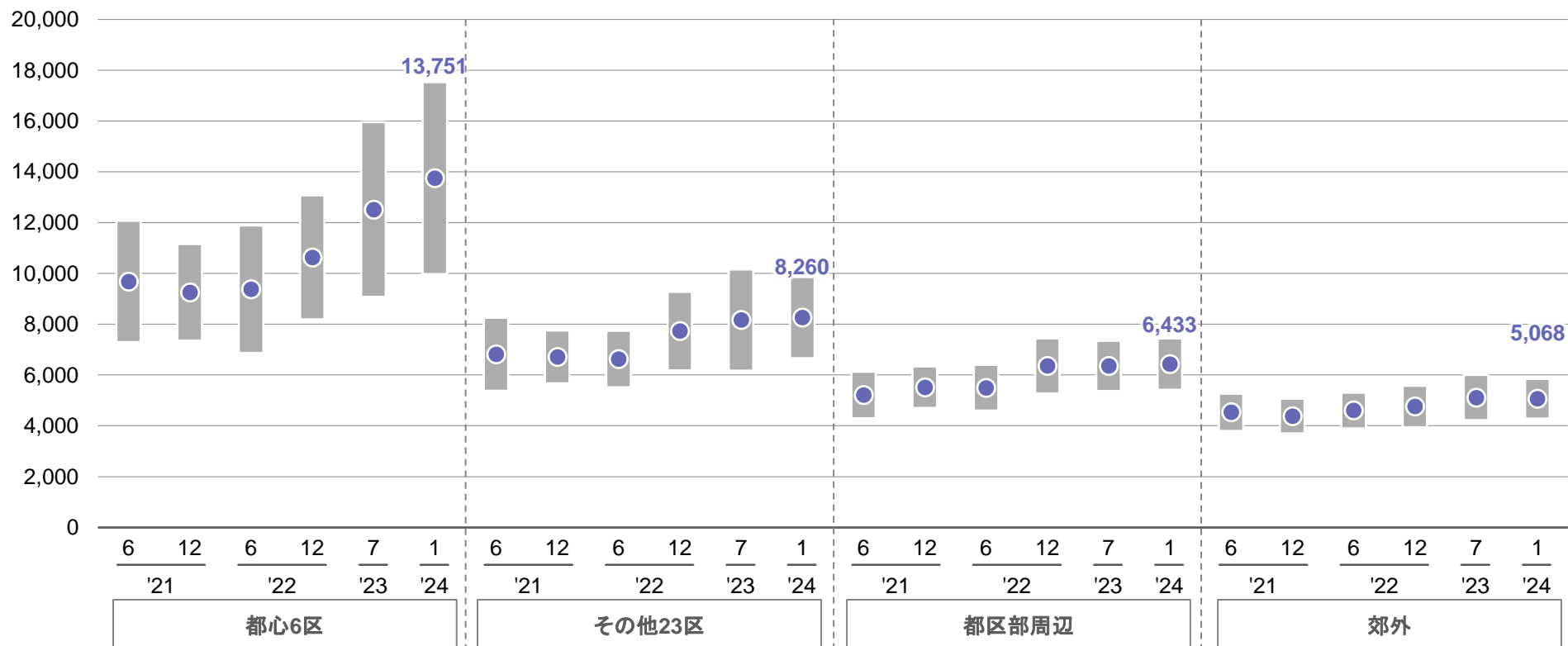
2-1. 売れ行き好調価格帯(マンション)

・都心6区の平均価格の上昇率が突出している。

➔相対的に価格の高い都心と都心以外での平均価格の上昇率に大きな差が生じている

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。

売れ行き好調価格帯
(万円)



■ 価格帯 ● 平均価格

(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＝東京駅から概ね20km圏内(都区部を除く/市川、調布、狛江、三鷹、川崎、川口等を含む)、郊外は東京駅から20km以上、と定義

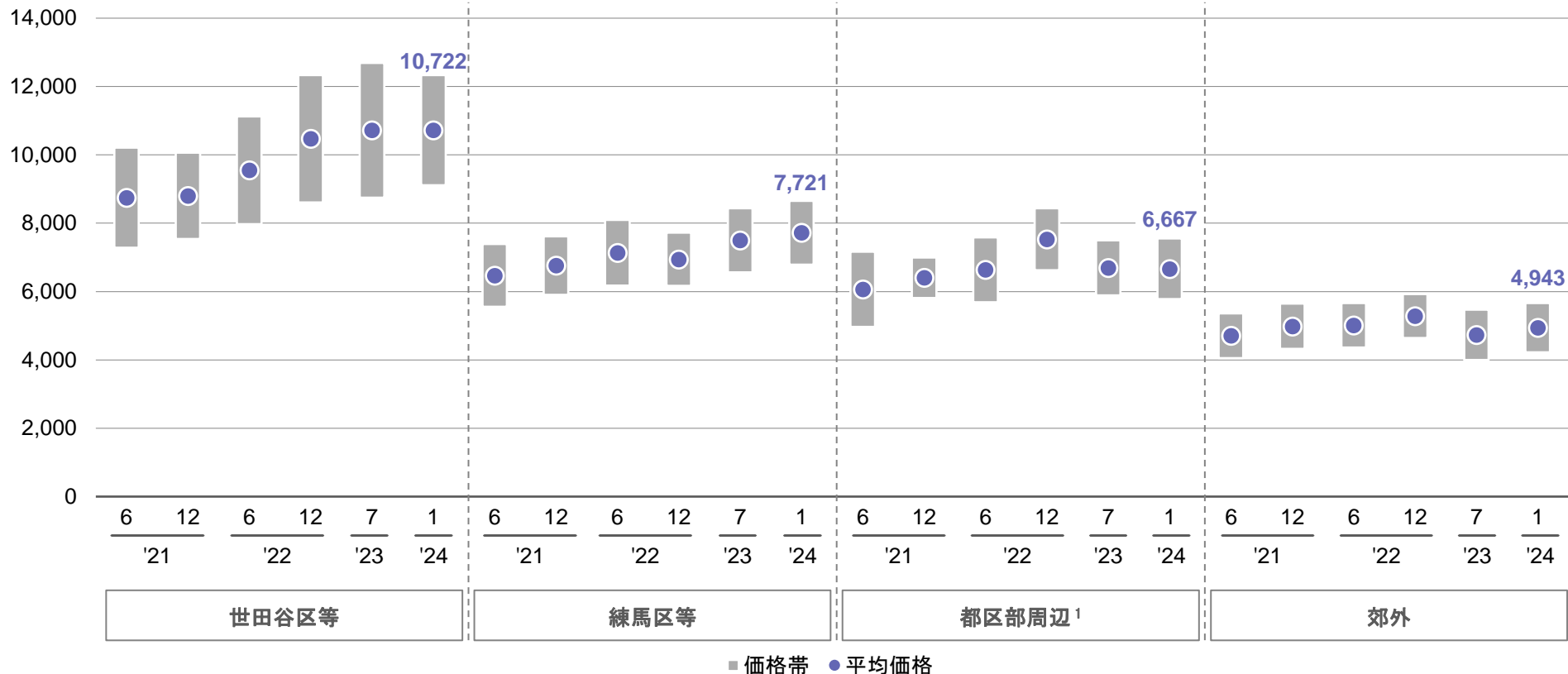
2-2. 売れ行き好調価格帯(戸建)

- ・売れ行き好調価格帯については、「世田谷区等」「練馬区等」では平均価格の上昇鈍化が生じており、「都区部周辺¹」ではやや下落が見られている。

→ 売れ行き好調価格帯の平均価格に上昇鈍化がみられている

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。

売れ行き好調価格帯
(万円)



(注) 1. 都区部周辺=東京駅から概ね20km圏内(都区部を除く/市川、調布、狛江、三鷹、川崎、川口等を含む)、郊外は東京駅から20km以上、と定義

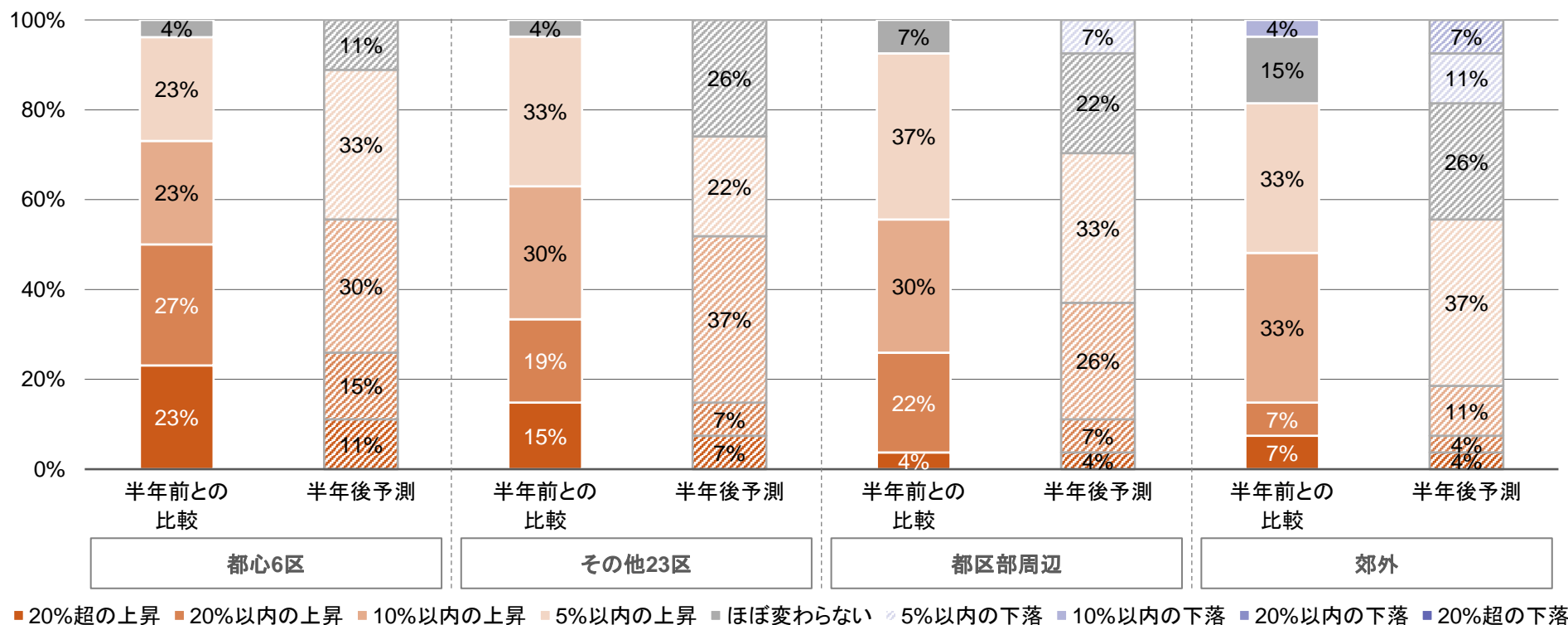
3-1. 素地価格動向(マンション)

- 半年前との比較では、**全てのエリアにて8割超が価格上昇**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」「その他23区」「都区部周辺」で約7割、「郊外」で5割超が価格上昇との回答となった。

➡ **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することが見込まれている**

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。

エリア別素地価格動向 (%)



(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=東京駅から概ね20km圏内(都区部を除く/市川、調布、狛江、三鷹、川崎、川口等を含む)、郊外は東京駅から20km以上、と定義

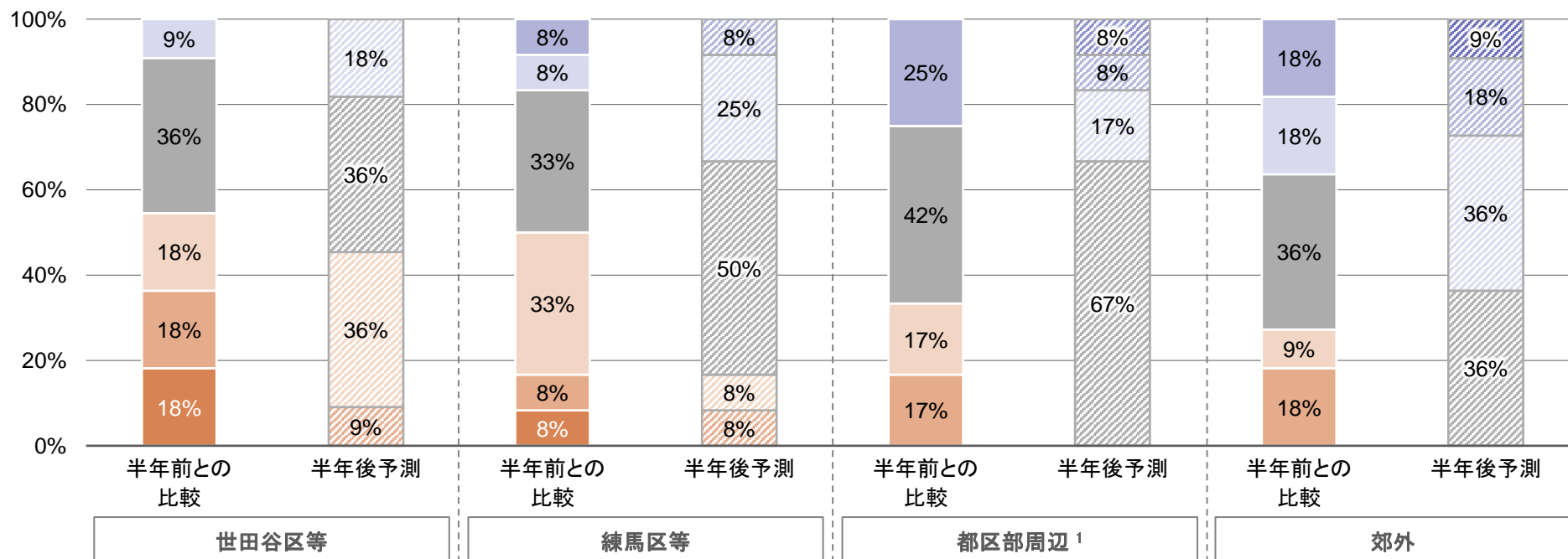
3-2. 素地価格動向(戸建)

- ・半年前との比較については、「世田谷区等」「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¹」「郊外」では、それぞれ34%、27%に止まっている。半年後の予測については、「世田谷区等」では45%が上昇との回答だった。一方、「練馬区」「都区部周辺」「郊外」では、いずれも下落との回答が3割超となっている。

➔ **足許の売れ行きが奮わないことが、素地価格の低下圧力となっている可能性がある**

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。

エリア別素地価格動向
(%)



■ 20%超の上昇 ■ 20%以内の上昇 ■ 10%以内の上昇 ■ 5%以内の上昇 ■ ほぼ変わらない ■ 5%以内の下落 ■ 10%以内の下落 ■ 20%以内の下落 ■ 20%超の下落

(注) 1. 都区部周辺=東京駅から概ね20km圏内(都区部を除く/市川、調布、狛江、三鷹、川崎、川口等を含む)、郊外は東京駅から20km以上、と定義

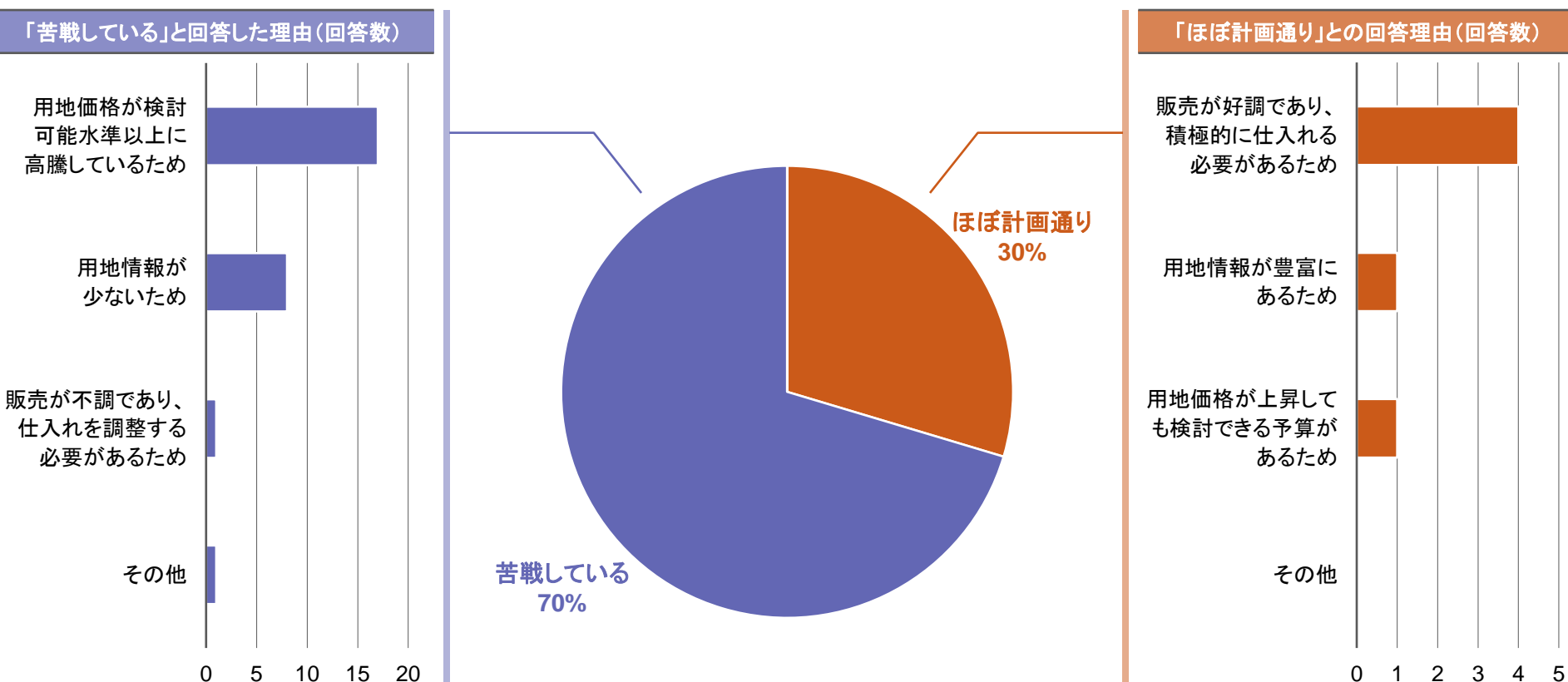
4-1-1. 仕入の進捗状況とその理由(マンション)

- 仕入の進捗状況については、「苦戦している」が70%と、「ほぼ計画通り」の30%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。建築費も上昇するなかでデベロッパーにとって仕入れの難易度は高い

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。

仕入の進捗状況とその理由
(%)



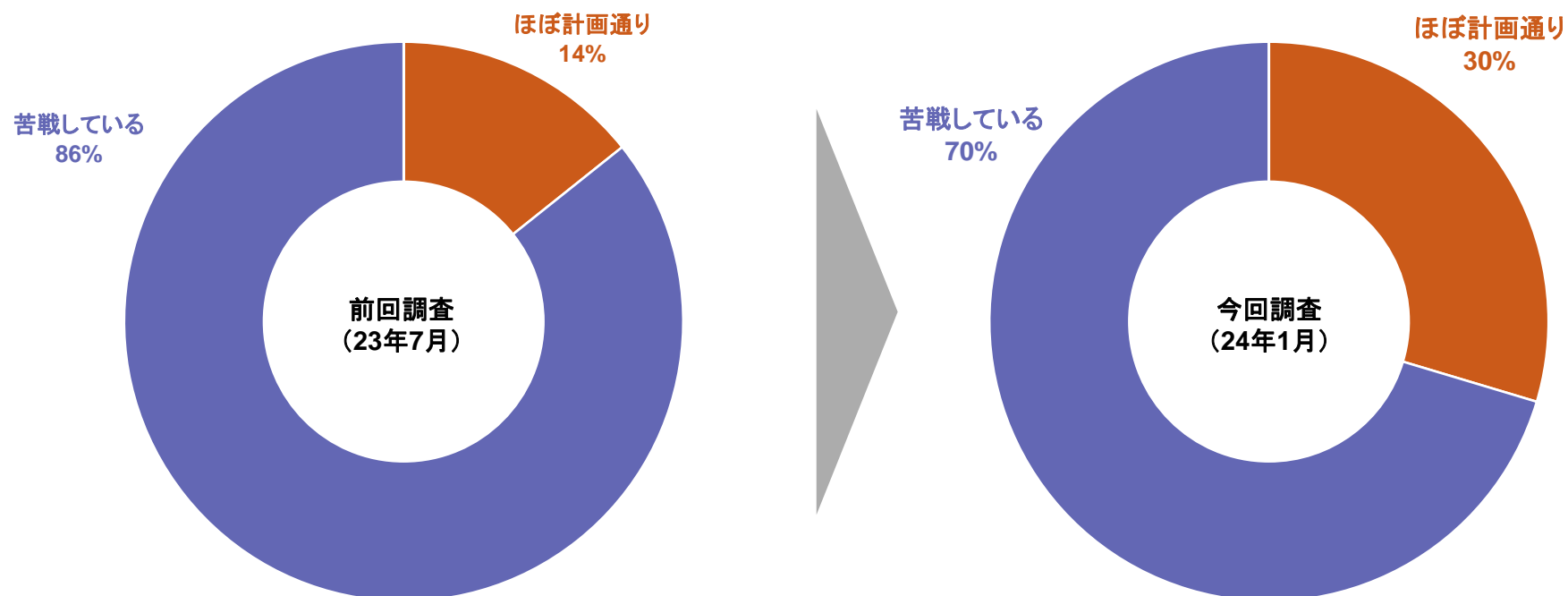
4-1-2. 仕入の進捗状況とその理由(マンション)

- ・ 前回調査と比較すると、「**ほぼ計画通り**」の割合が**上昇**しているが、「**苦戦している**」の割合は70%と高い水準のままである。

→ **仕入れの難易度は高いことに変わりはない**

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。

仕入の進捗状況とその理由
(%)



4-2-1. 仕入の進捗状況とその理由(戸建)

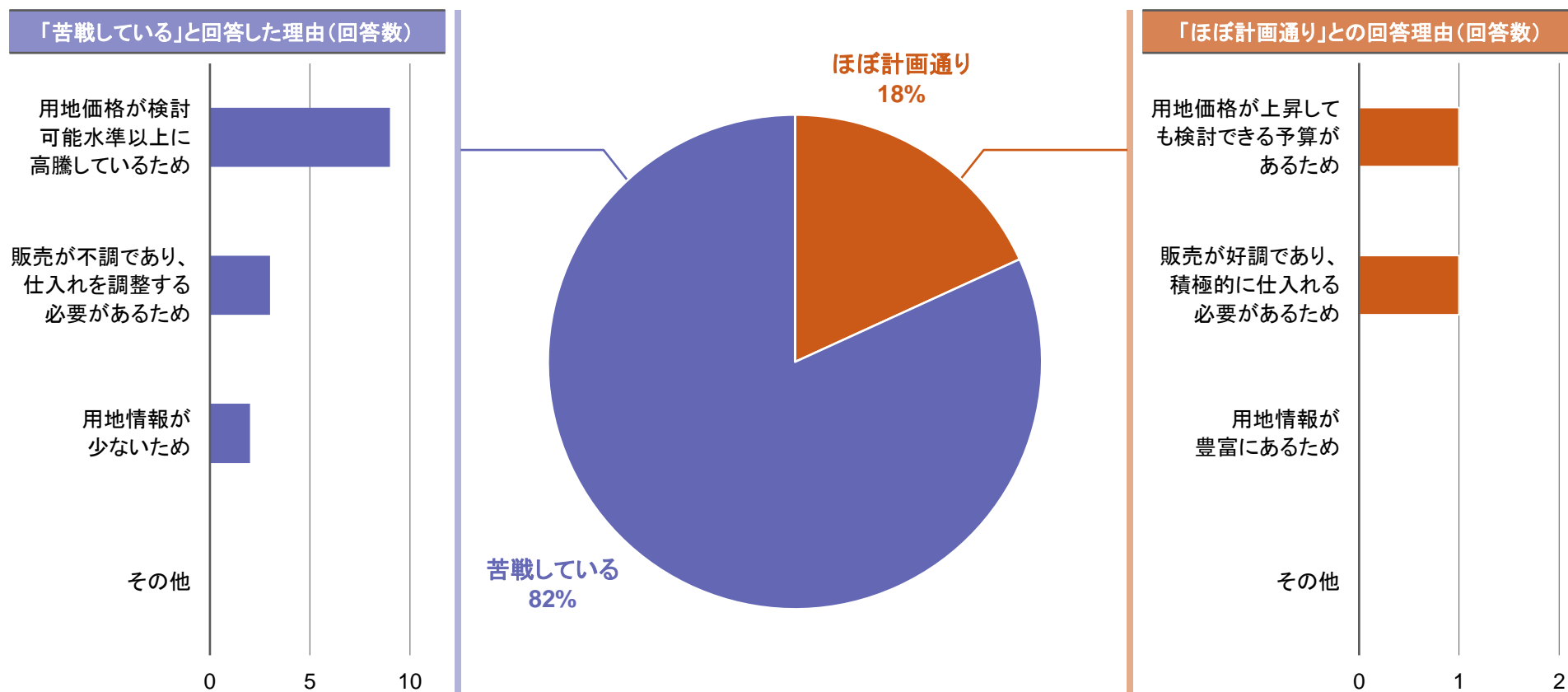
・用地仕入について、「苦戦している」との回答割合が82%だった。

「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

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。

仕入の進捗状況とその理由
(%)



4-2-2. 仕入の進捗状況とその理由(戸建)

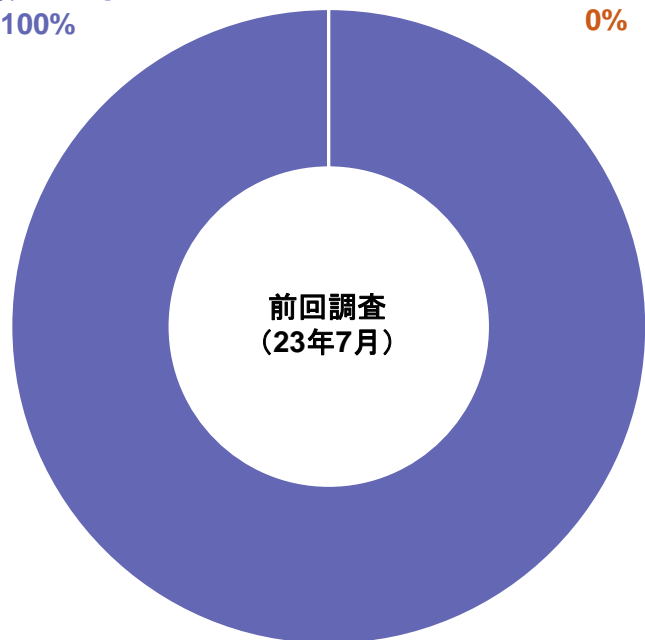
- ・ 仕入の進捗状況を前回調査と比較するでは「ほぼ計画通り」との回答が18%確認されたものの、「苦戦している」との回答割合は引き続き82%と高い。

→ **仕入れの難易度は、引き続き高いと思われる**

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。

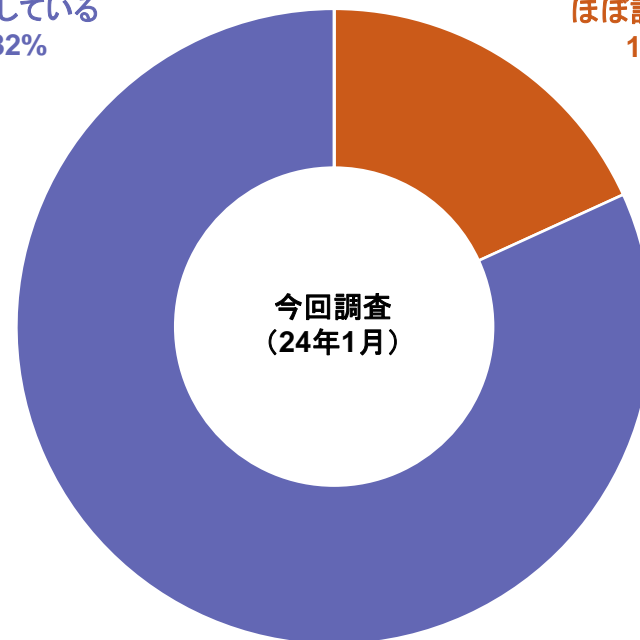
仕入の進捗状況とその理由
(%)

苦戦している
100%



ほぼ計画通り
0%

苦戦している
82%



ほぼ計画通り
18%

5-1.住宅ローン金利が上昇した場合の市況影響(マンション)

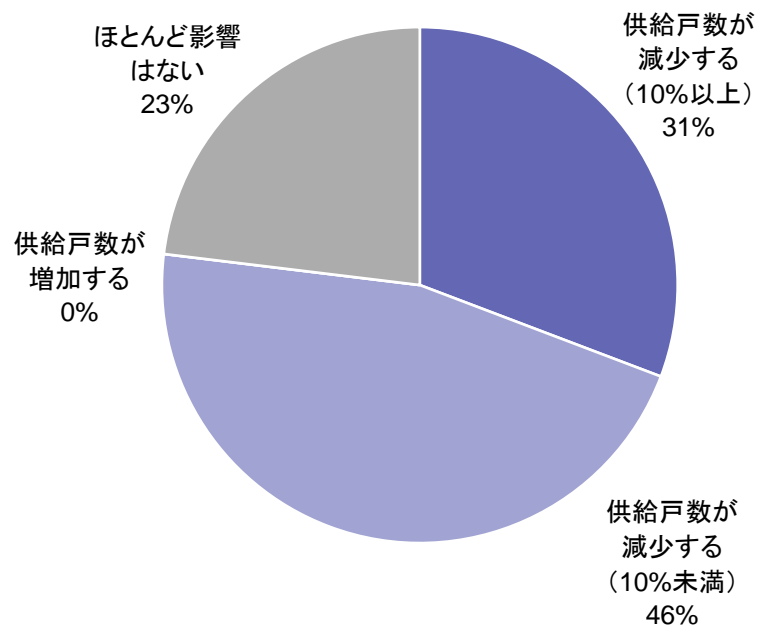
- 住宅ローン金利が上昇した場合(+0.5%)の市況影響については、供給戸数では「供給戸数が減少する(10%以上)」「供給戸数が減少する(10%未満)」がそれぞれ31%、46%、販売価格では「販売価格が下落する(10%以上)」「販売価格が下落する(10%未満)」がそれぞれ16%、56%なった。

→住宅ローン金利が上昇した場合、多くのデベロッパーが市況悪化することを見込んでいる

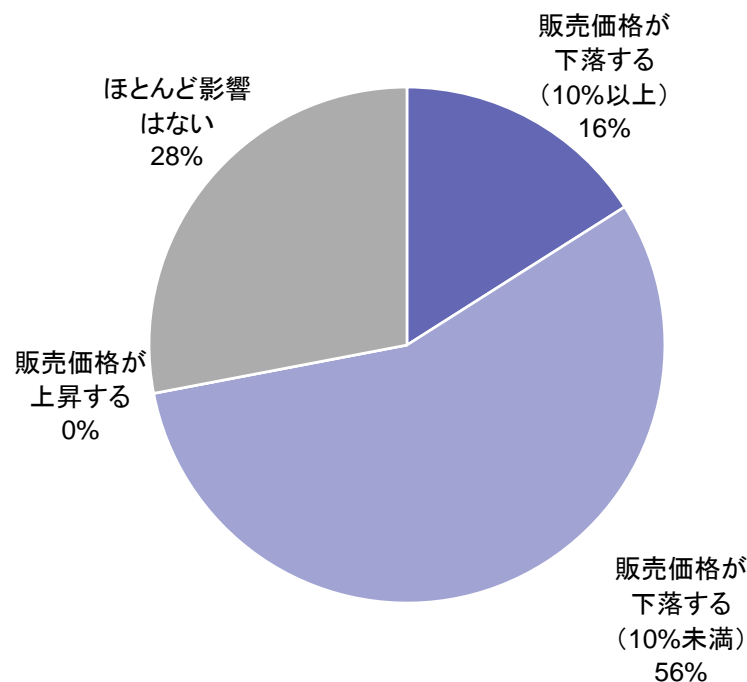
Q 日本銀行による金融政策の正常化が進んでいます。それに伴い、金利上昇が続いてきました。住宅ローン金利(変動)が2024年1月現在よりも0.5%上昇した場合、分譲マンション市場における供給戸数はどのように変化すると考えますか。

Q 日本銀行による金融政策の正常化が進んでいます。それに伴い、金利上昇が続いてきました。住宅ローン金利(変動)が2024年1月現在よりも0.5%上昇した場合、分譲マンション市場における価格はどのように変化すると考えますか。

住宅ローン金利が0.5%上昇した場合の供給戸数 (%)



住宅ローン金利が0.5%上昇した場合の販売価格 (%)



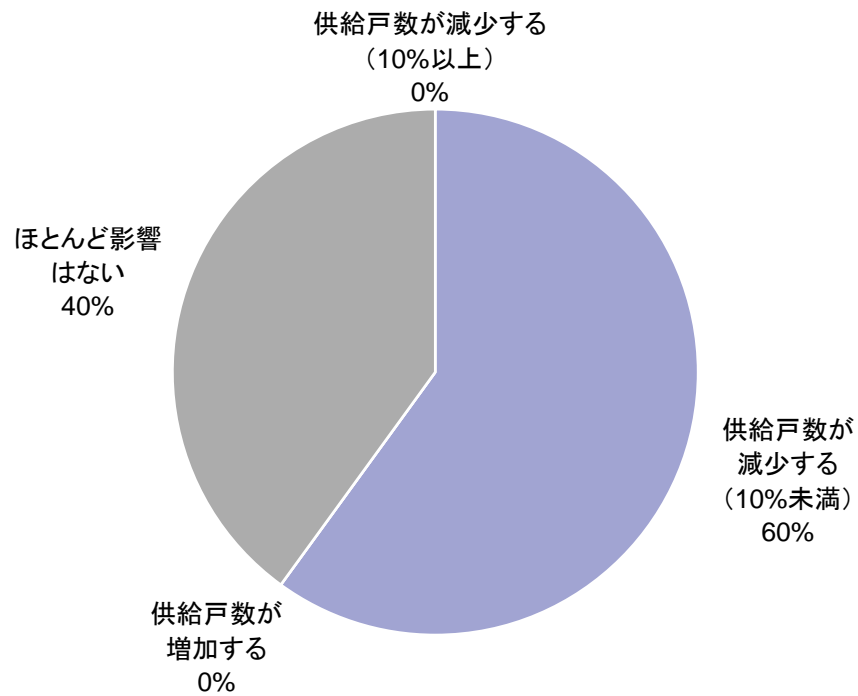
5-1.住宅ローン金利が上昇した場合の市況影響(戸建)

- 住宅ローン金利が上昇した場合(+0.5%)の市況影響については、供給戸数では「供給戸数が減少する(10%未満)」が60%、販売価格では「販売価格が下落する(10%以上)」がそれぞれ20%、60%なった。

→住宅ローン金利が上昇した場合に多くのデベロッパーが市況悪化することを見込んでいる

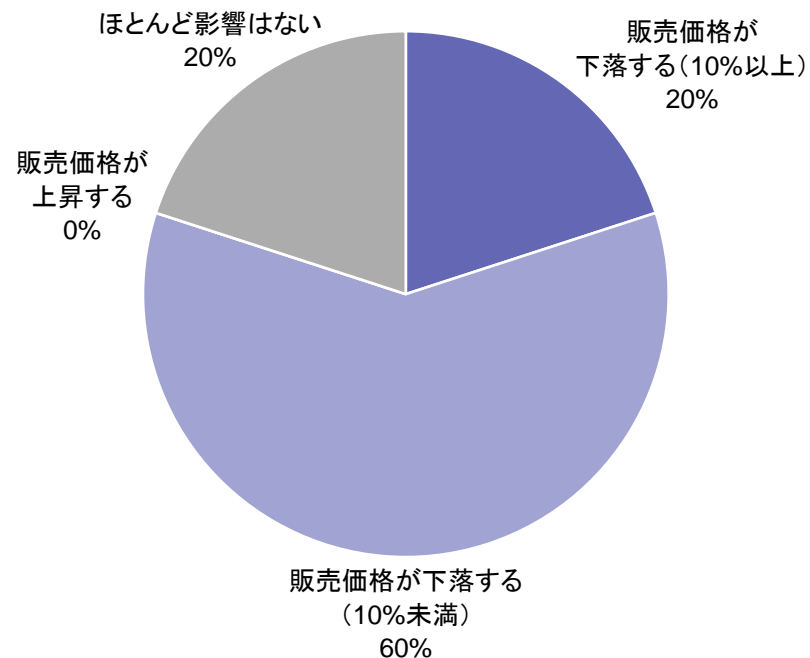
Q 日本銀行による金融政策の正常化が進んでいます。それに伴い、金利上昇が続いてきました。住宅ローン金利(変動)が2024年1月現在よりも0.5%上昇した場合、分譲戸建市場における供給戸数はどのように変化すると考えますか。

住宅ローン金利が0.5%上昇した場合の供給戸数 (%)



Q 日本銀行による金融政策の正常化が進んでいます。それに伴い、金利上昇が続いてきました。住宅ローン金利(変動)が2024年1月現在よりも0.5%上昇した場合、分譲戸建市場における価格はどのように変化すると考えますか。

住宅ローン金利が0.5%上昇した場合の販売価格 (%)



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