

2024年度上期 デベロッパー調査 (首都圏マンション・戸建)

2024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(2024年7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%)。

(なお、2024年7月30日～31日の金融政策決定会合前にアンケート票を回収しています)

販売環境

- ・販売価格の実績と予想について、マンション市場では、**いずれの価格帯でも価格上昇が続いており、販売価格が高いほど上昇率が高い傾向**。一方、戸建市場では、価格帯によって販売価格の実績と予想に違いが生じている。**「8,000万円以上1億円未満」以上の価格帯では上昇傾向**だが、**上記未満の価格帯では下落傾向**と見られている。(P3)
- ・売れ行き好調価格帯について、マンション市場では**いずれのエリアでも平均価格の上昇が確認**されている。戸建市場では、**「世田谷区等」、「都区部周辺」、「郊外」では平均価格が上昇している**。(P4、5)

仕入れ環境

- ・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、**「都心6区」「千代田区・港区・中央区」「その他23区」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も、**「都心6区」「千代田区・港区・中央区」「その他23区」で6割超が価格上昇**との回答となった。(P6)
- ・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、**「千代田区・港区・渋谷区」「世田谷区等」「練馬区等」で6割超が上昇**との回答だった。一方、**「都区部周辺」「郊外」では、それぞれ36%、20%に止まっている**。半年後の予測では、**「千代田区・港区・渋谷区」「世田谷区等」では6割超が上昇**との回答だった。一方、**「都区部周辺」「郊外」では、いずれも下落との回答が5割以上**となっている。(P7)
- ・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68%、73%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。(P8、9、10、11)

各市場の懸念材料

- ・マンション市場での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27%、38%**、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8%、50%**となった。(P12)
- ・戸建市場での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54%**、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15%、31%**となった。(P13)

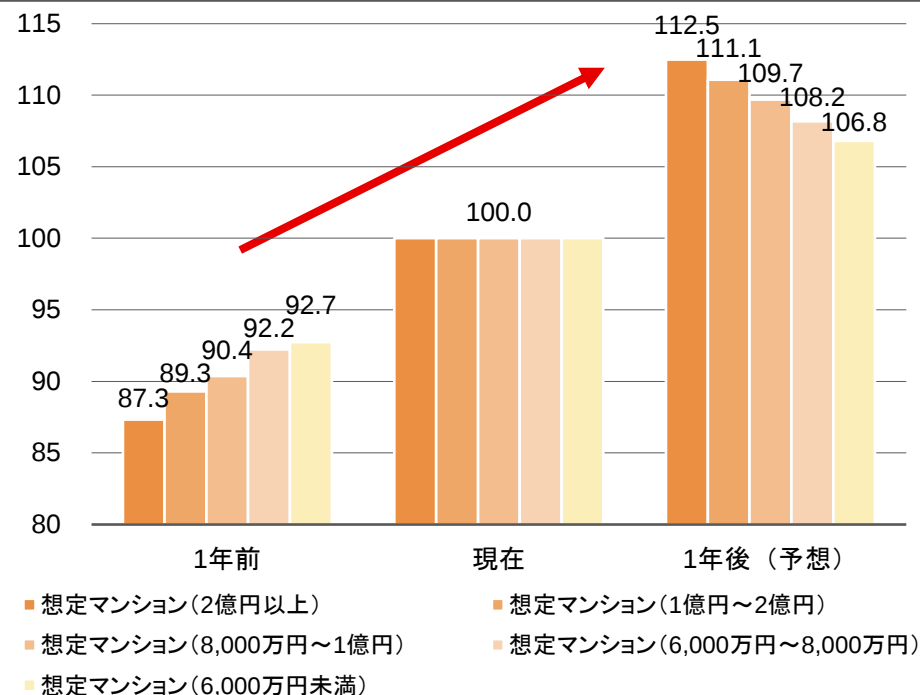
1. 販売価格の実績と予想

- ・ マンション市場では、**いずれの価格帯でも価格上昇が続いており、販売価格が高いほど上昇率が高い傾向。**
- ・ 戸建市場では、価格帯によって販売価格の実績と予想に違いが生じている。**「8,000万円以上1億円未満」以上の価格帯では上昇傾向だが、上記未満の価格帯では下落傾向と見られている。**

➡ 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

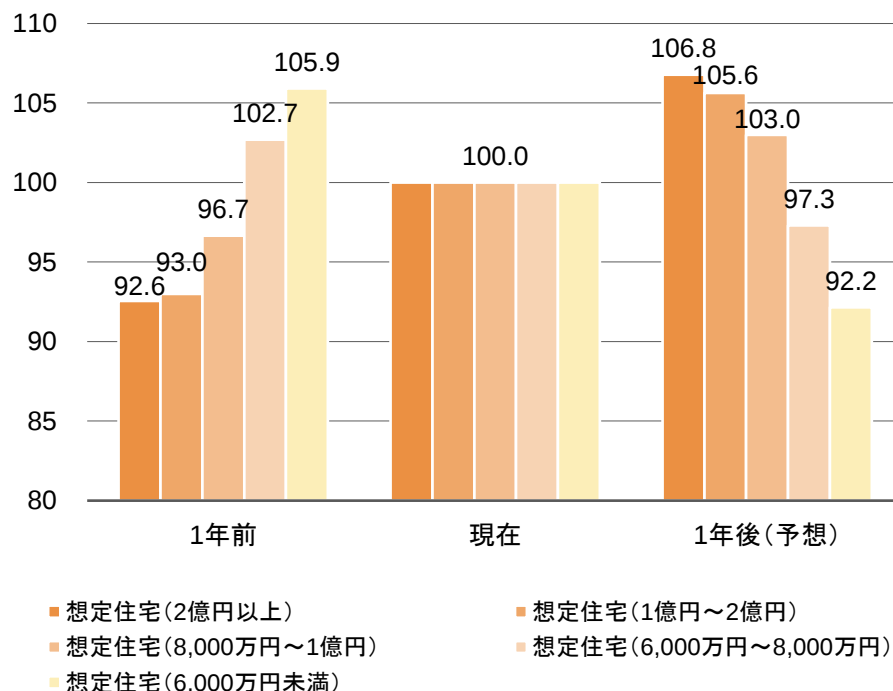
Q 現在の売値を100とすると、1年前の売値及び1年後の予想は凡そいくらですか。

マンションの販売価格の実績と予想
(指数:現在=100)



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)



(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。

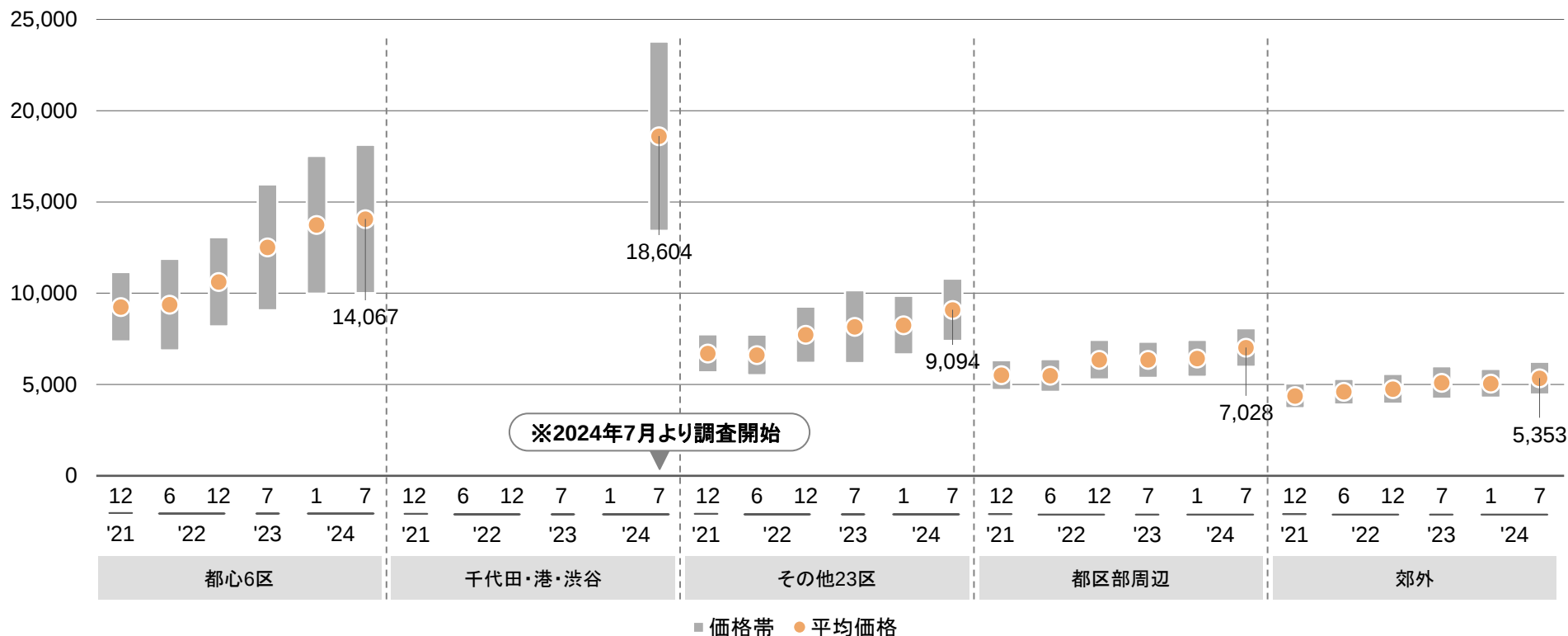
2-1. 売れ行き好調価格帯(マンション)

・ 売れ行き好調価格帯については、**いずれのエリアでも平均価格の上昇が確認**されている。

➡ **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幅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)



(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

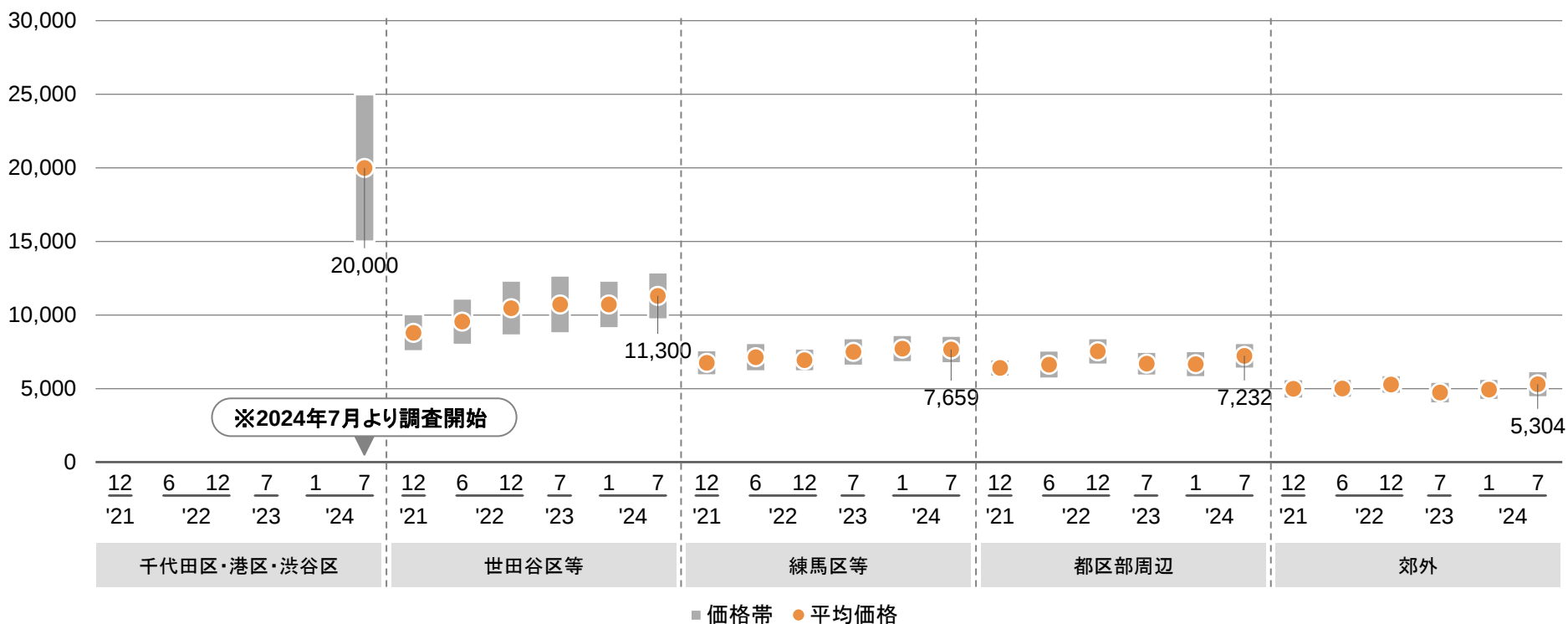
2-2. 売れ行き好調価格帯(戸建)

- ・ 売れ行き好調価格帯については、「世田谷区等」、「都区部周辺¹⁾」、「郊外」では平均価格が上昇している。

→ 原価上昇を背景に、全体としては上昇傾向が見られる

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)



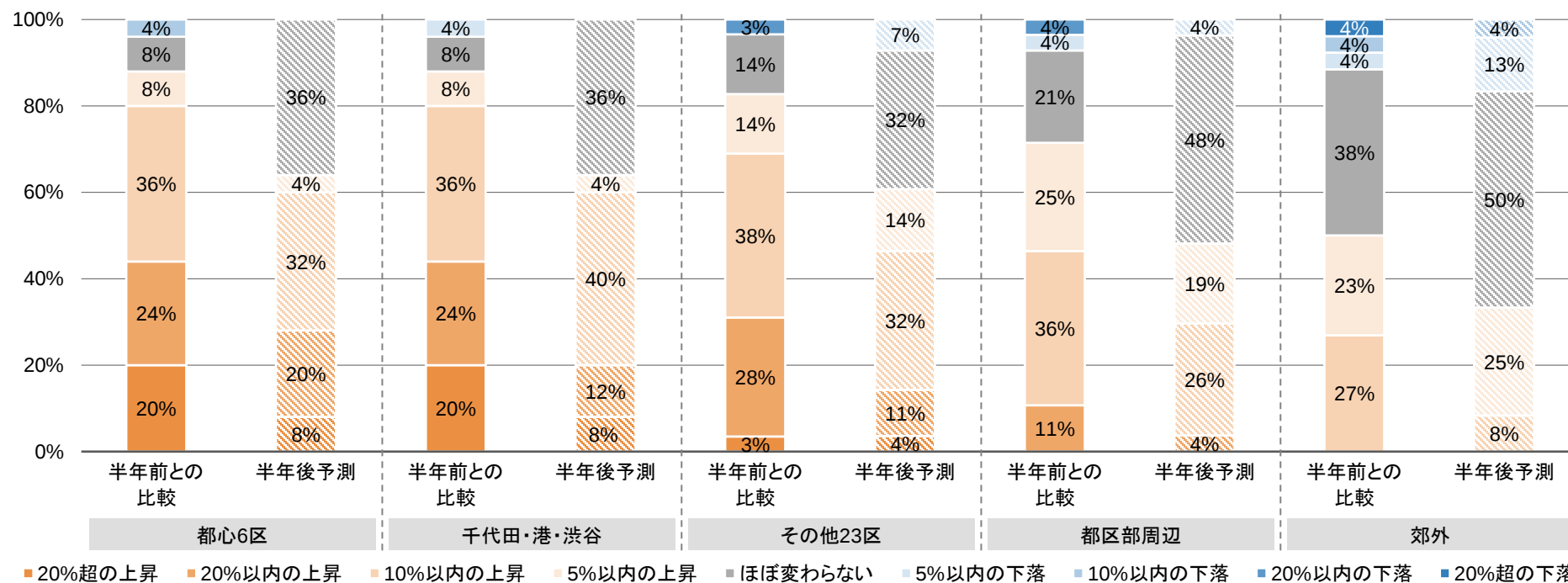
(注) 1. 都区部周辺＝東京駅から概ね20km圏内(都区部を除く／市川、調布、狛江、三鷹、川崎、川口等を含む)、郊外は東京駅から20km以上、と定義

3-1. 素地価格動向(マンション)

- ・半年前との比較では、「都心6区」「千代田区・港区・中央区」「その他23区」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も、「都心6区」「千代田区・港区・中央区」「その他23区」で6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

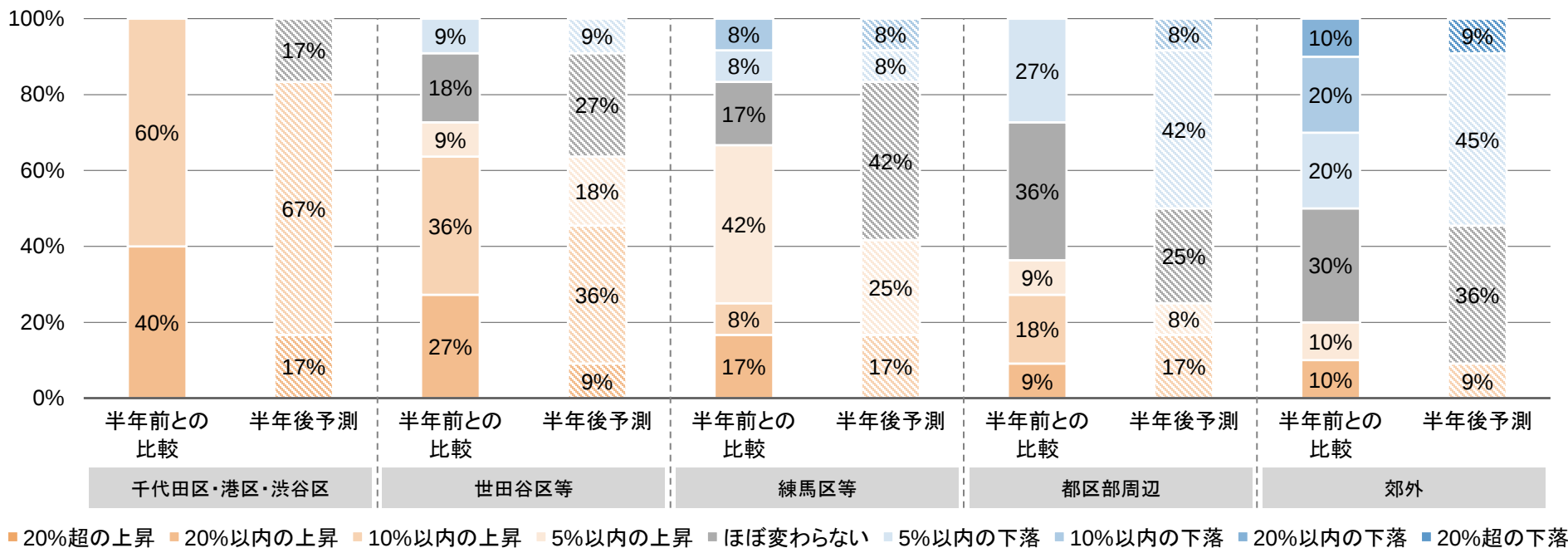
3-2. 素地価格動向(戸建)

- ・素地価格の半年前との比較については、「千代田区・港区・渋谷区」「世田谷区等」「練馬区等」では、6割超が上昇との回答だった。一方、「都区部周辺¹」「郊外」では、それぞれ36%、20%に止まっている。
- ・半年後の予測については、「千代田区・港区・渋谷区」「世田谷区等」では6割超が上昇との回答だった。一方、「都区部周辺」「郊外」では、いずれも下落との回答が5割以上となっている。

➡都区部周辺・郊外等においては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
(%)



(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

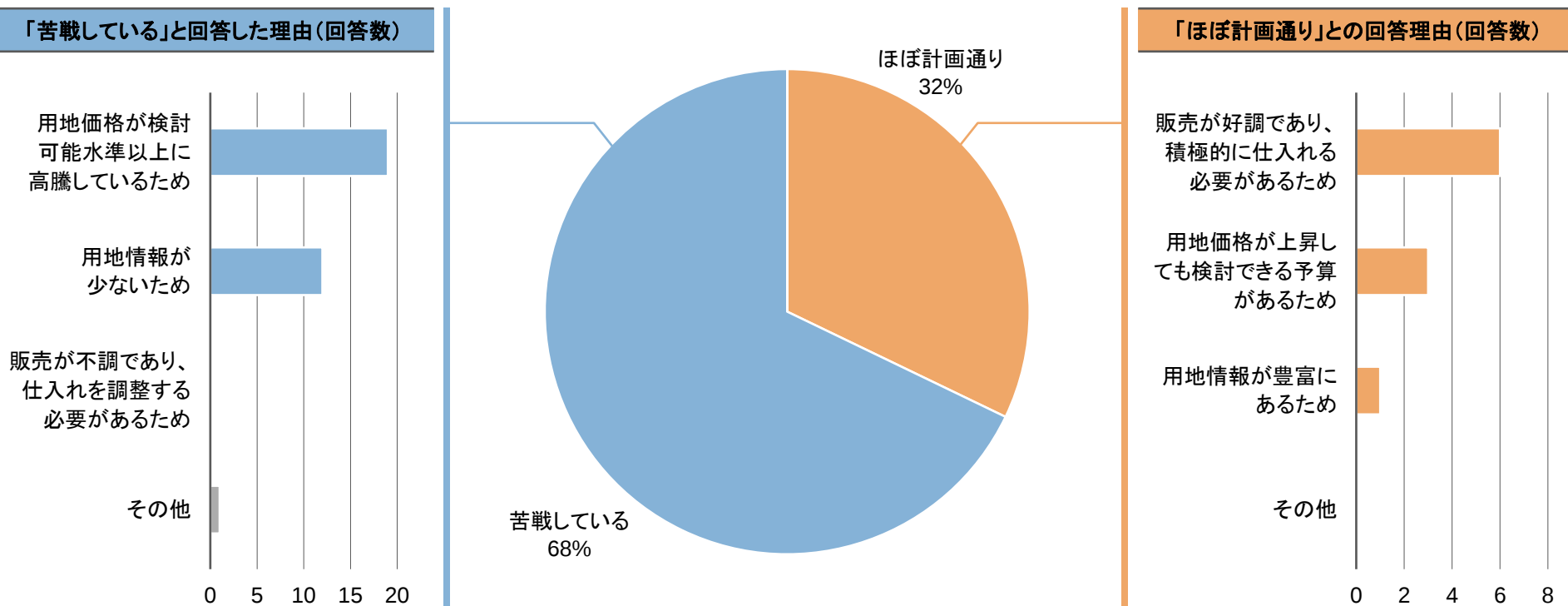
4-1-1. 仕入の進捗状況とその理由(マンション)

- ・ 仕入の進捗状況については、「苦戦している」が68%と、「ほぼ計画通り」の32%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。

→ マンション適地は希少で、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
(%)



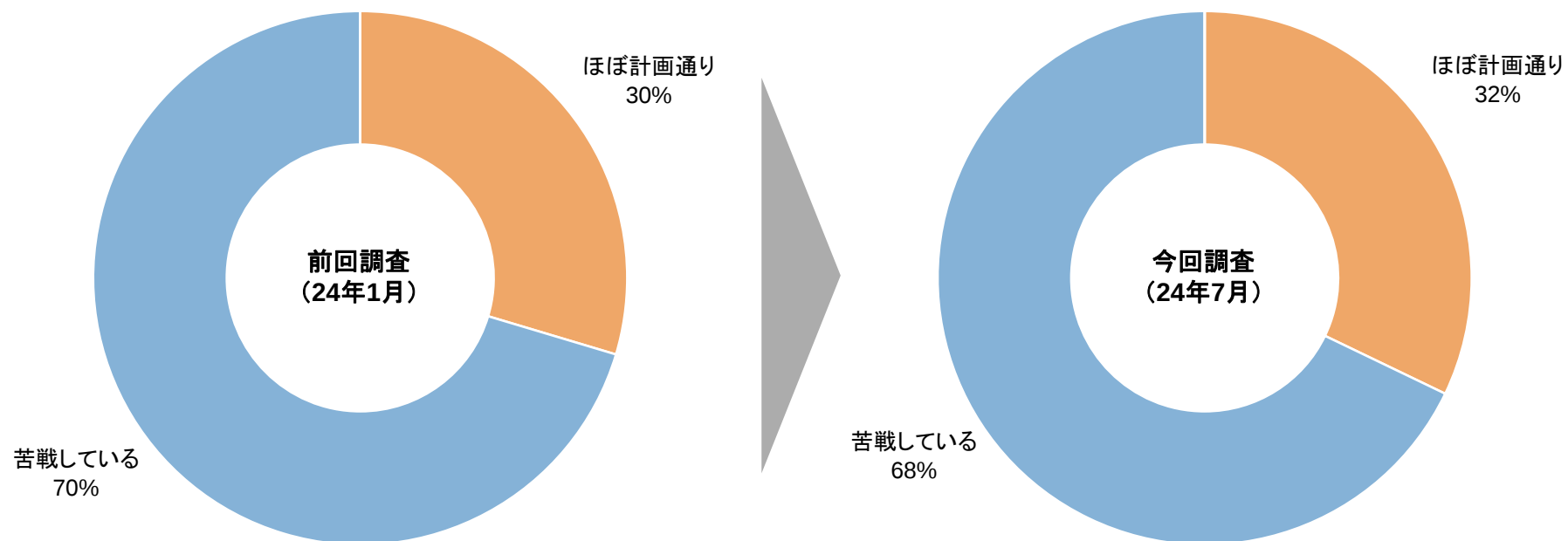
4-1-2. 仕入の進捗状況とその理由(マンション)

- ・ 前回調査と比較すると、「**ほぼ計画通り**」、「**苦戦している**」の割合はほぼ変わらず。

➡ **仕入れの難易度は引き続き高い**

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)

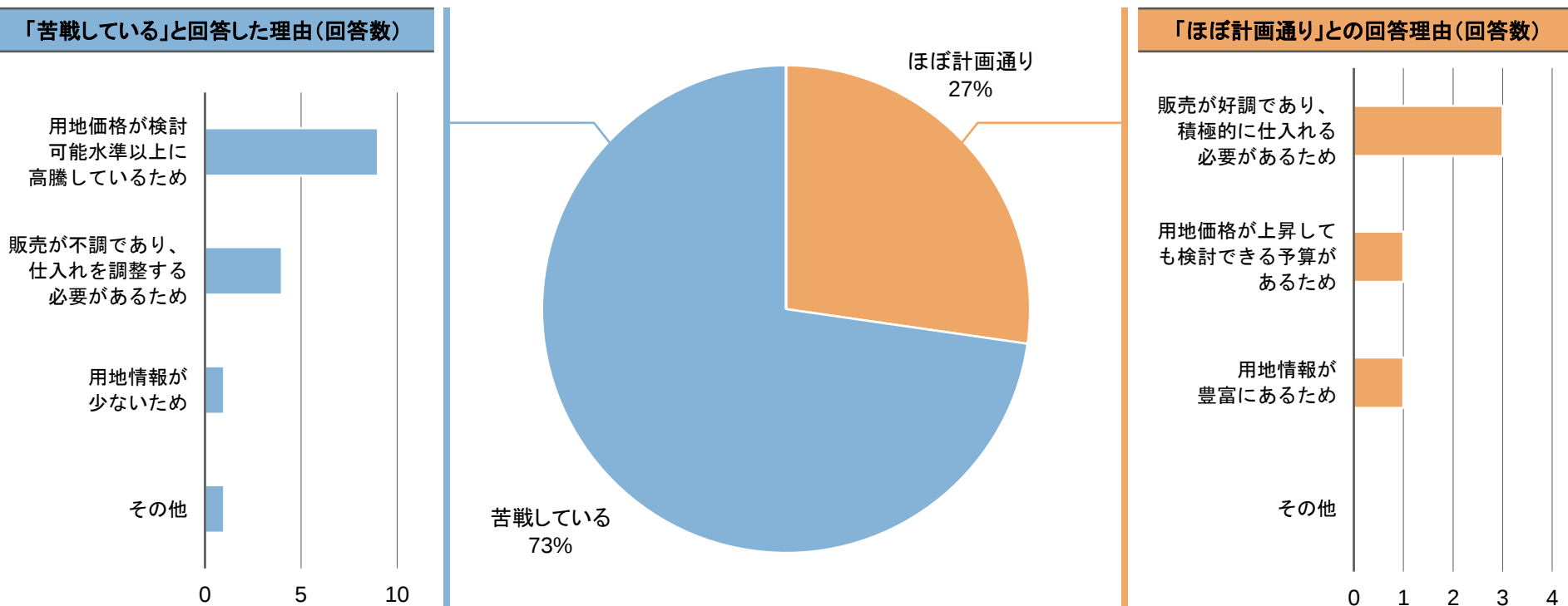
- ・用地仕入について、「苦戦している」との回答割合が73%だった。

「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
(%)



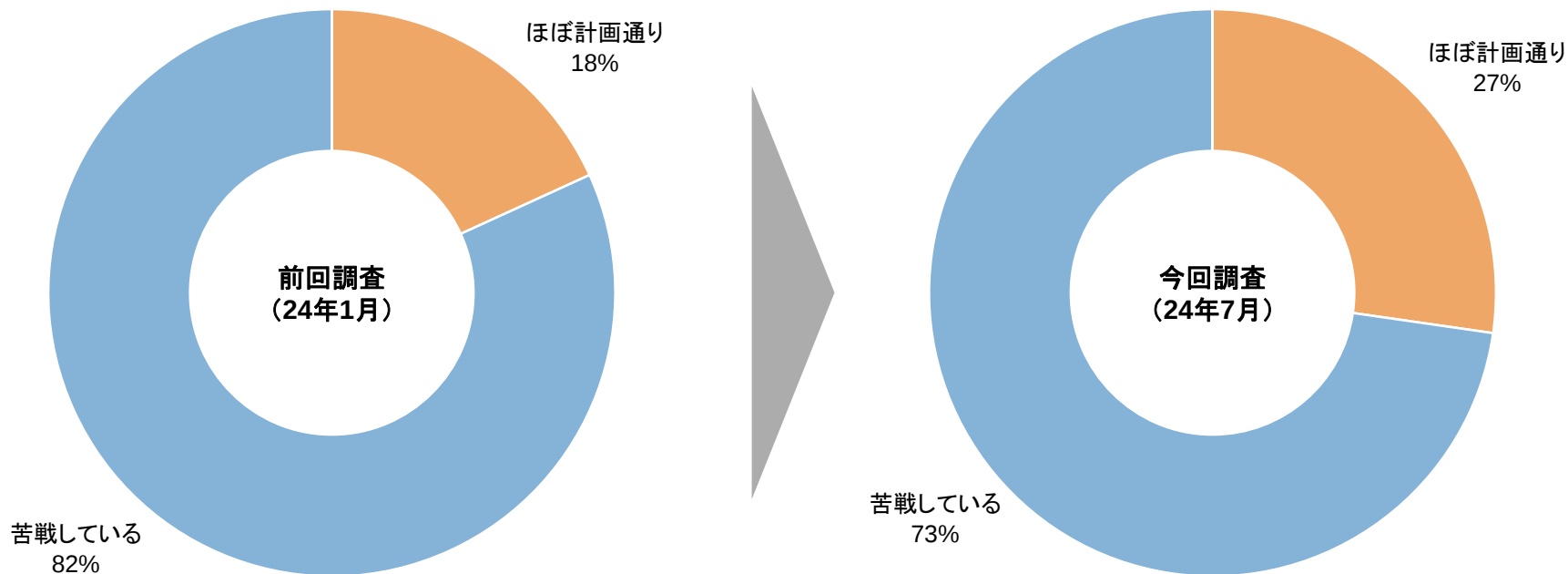
4-2-2. 仕入の進捗状況とその理由(戸建)

- 仕入の進捗状況を前回調査と比較すると、「**ほぼ計画通り**」との回答割合が上昇したものの(前回調査18%→今回調査27%)、「**苦戦している**」との回答割合は引き続き73%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
(%)



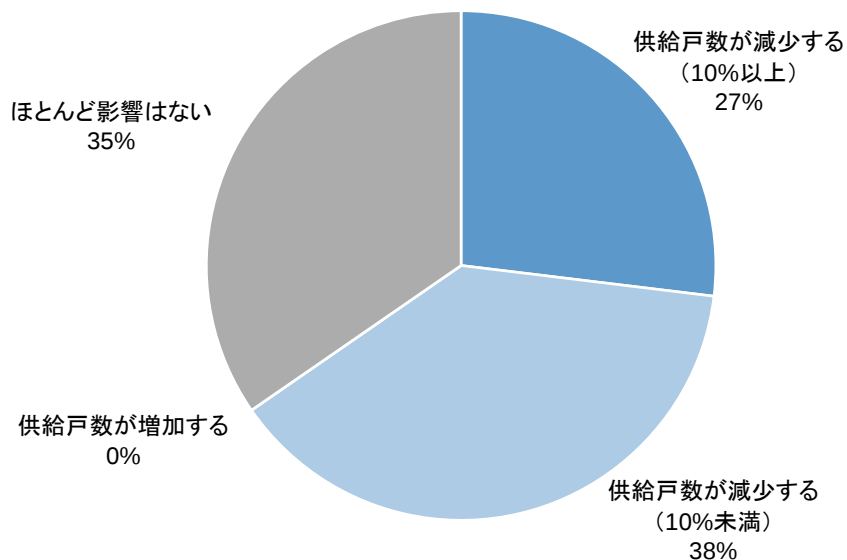
5-1. 住宅ローン金利が上昇した場合の市況影響(マンション)

- 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27%、38%、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8%、50%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

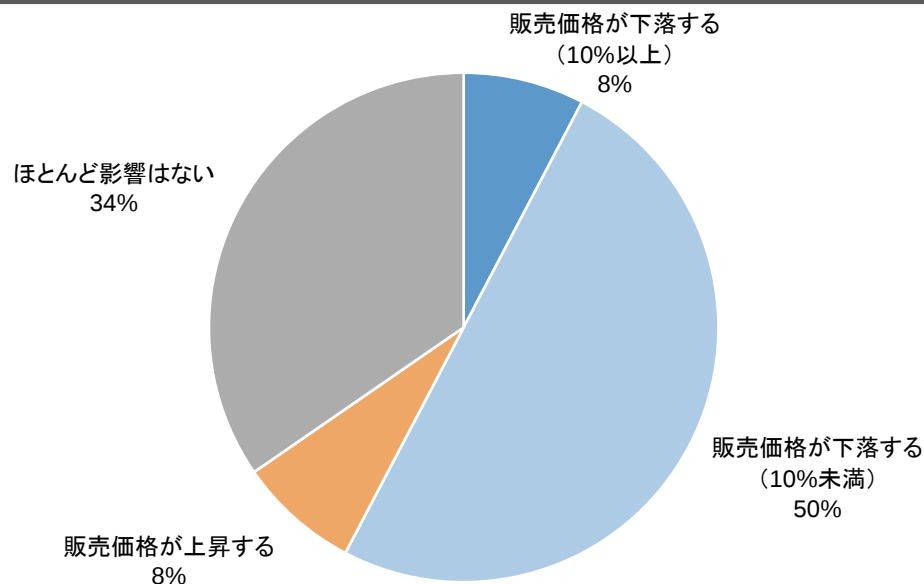
Q 日本銀行による金融政策の正常化が進んでいます。それに伴い、金利上昇が続いてきました。住宅ローン金利(変動)が2024年7月現在よりも0.5%上昇した場合、分譲マンション市場における供給戸数はどのように変化すると考えますか。

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7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%上昇した場合の販売価格 (%)



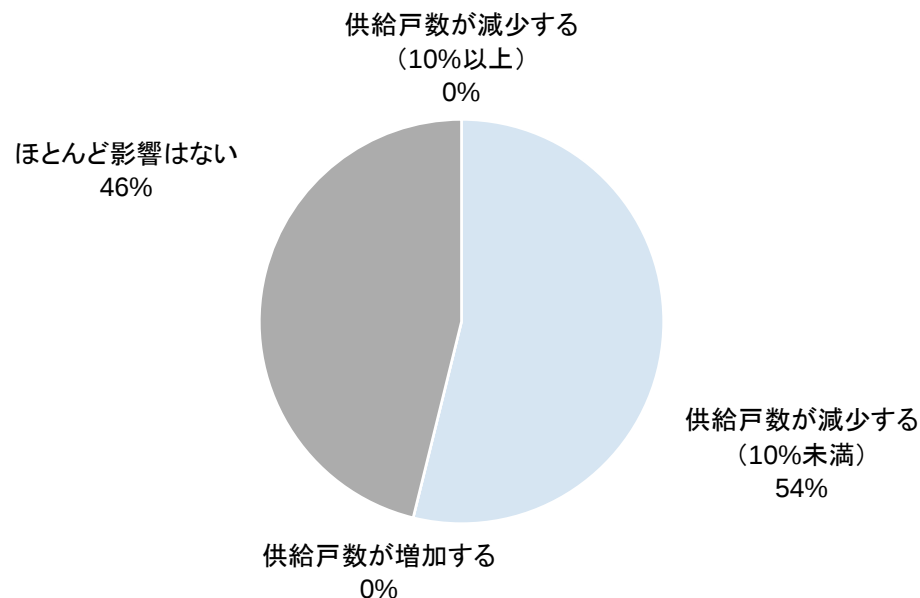
5-2. 住宅ローン金利が上昇した場合の市況影響(戸建)

- 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54%、販売価格では「販売価格が下落する(10%以上)」がそれぞれ15%、31%となった。

→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

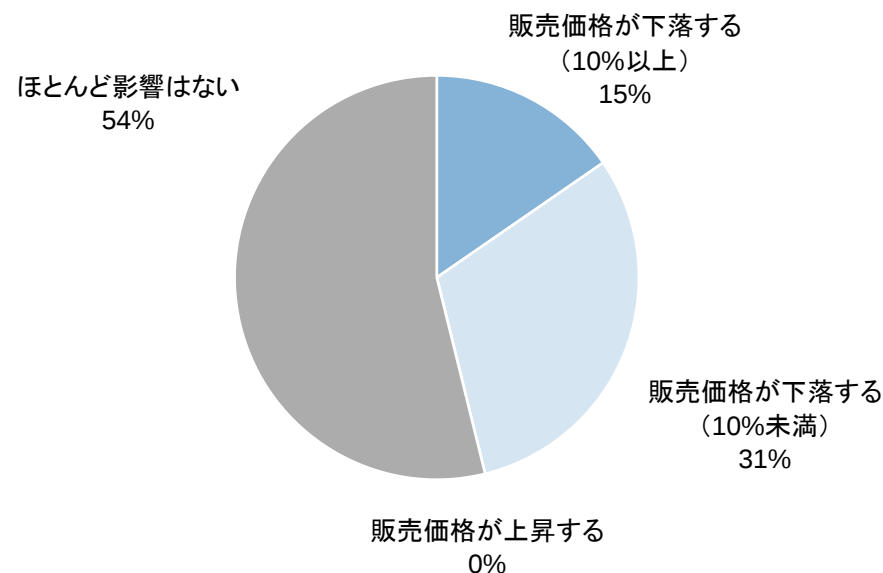
Q 日本銀行による金融政策の正常化が進んでいます。それに伴い、金利上昇が続いてきました。住宅ローン金利(変動)が2024年7月現在よりも0.5%上昇した場合、分譲戸建市場における供給戸数はどのように変化すると考えますか。

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7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

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一的な見解を公式に表明するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。弊社および執筆者は、その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社および執筆者はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社および執筆者に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。

本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

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 080 - 6844 - 3835