

戸建分譲の第二四半期は、契約戸数が前年より減り、契約率が16.4%と低迷

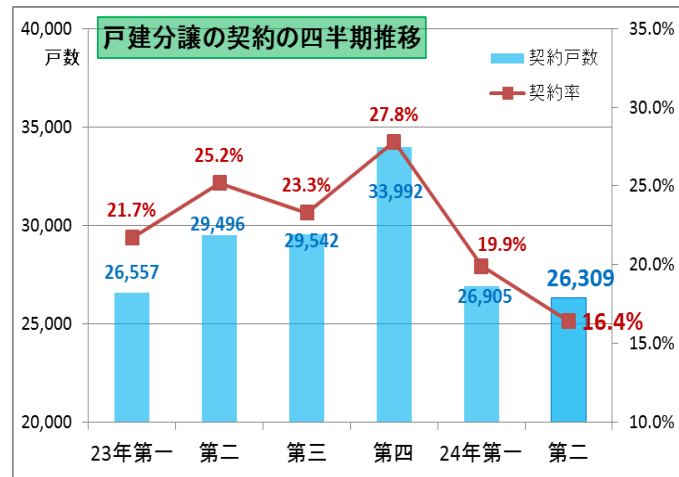
アトラクターズラボ株式会社が独自に集計した、「戸建分譲」の平成24年度の第二四半期と上半期の分析結果を発表します。

- ・集計対象 国土交通省の新設住宅着工統計における「分譲」の「戸建」に分類されるもの
- ・期間 平成24年7月1日から9月30日の3ヶ月と4月1日から9月30日の半年

■平成24年度の第二四半期（7月～9月）

- ①契約は2万6309戸（前年同期比▼10.1%）と減り、契約率16.4%（前年同期比▼34.9%）と低迷
- ②販売平均価格は3315万（前年同期比+34万）とやや上昇し、契約平均価格も3217万（前年同期比+124万）と上昇した。

- ・契約戸数が震災後最低になり、販売在庫が多いために契約率が大幅に低下



■平成24年度の上半期（4月～9月）

- ③契約は5万3214戸（前年同期比▼5.1%）と減り、契約率16.8%（前年同期比▼30.1%）と低迷
- ④販売平均価格は3304万（前年同期比+89万）と上昇し、契約平均価格は3183万（前年同期比+95万）も上昇した。

- ・大都市圏の契約戸数は増加しているが、地方の契約が大きく減っているため契約全体が減った。
- ・ただ東京23区や横浜市が好調で価格が上がっているのと、施工費の上昇により契約平均価格は上昇した。

今回発表のデータ収集方法は、アトラクターズラボ株式会社がインターネットで広告されたすべての戸建分譲の情報を収集して、集計・重複削除・分析したものです。

発表元及び問い合わせ先

アトラクターズラボ株式会社 担当: 松沢
 東京都千代田区神田神保町2-2-31 〒101-0051
 電話 03-3221-2556 FAX 03-3221-2557

<http://www.a-lab.co.jp>

Mail : hmatsuzawa@a-lab.co.jp

■平成24年度の第二四半期（7月～9月）

① 契約は2万6309戸（前年同期比▼10.1%）と減り、契約率16.4%（前年同期▼34.9%）と低迷

単位：戸数。

全国	7月	8月	9月	第二四半期計	前年同期比
住宅着工戸数	10,428	10,768	10,300	31,496	102.4%
新規販売戸数	9,970	8,206	12,441	30,617	91.9%
当月販売戸数	54,846	51,980	54,021	160,847	137.1%
契約戸数	8,847	7,160	10,302	26,309	89.2%
契約率	16.1%	13.8%	19.1%	16.4%	65.1%

※「住宅着工」は国土交通省の新設住宅着工統計の「分譲・戸建」より引用。9月は推計を入れている

・新規販売戸数が前年同期比で▼8.1%減ったことと、景気マインドの悪化により契約戸数は前年同月比▼10.8%減った。

新規販売戸数は完成在庫が増えたために資金繰りが悪化したので、新規建築資金が足らなくなり、販売を優先して資金回収に走ったために前年同期比で▼8.1%減った。

・当月に販売された戸数（広告された戸数）が前年同期より+37.1%と大幅に増えたために、契約率が大きく落ちた。土地の仕入れが進み、建築確認申請を取り、広告開始したが、まだ未着工である物件が多くて、その契約が悪いために、当月販売戸数が増えている。

② 販売平均価格は3315万（前年同期比+34万）とやや上昇し、契約平均価格も3217万（前年同期比+124万）と上昇した。

単位：万円。

全国	7月	8月	9月	第二四半期計	前年同期比
新規販売価格	3,322	3,296	3,317	3,312	+110
販売価格	3,317	3,299	3,329	3,315	+34
契約価格	3,177	3,208	3,266	3,217	+124

・新規販売価格は前年同期より+110万と増えた。一番の要因は東北復興に職人が行っていて、職人不足により施工費が上がっているため。それと、地盤対策・改良費用が増えているため。

・その新規販売価格が上昇しているために、契約価格も上昇している。

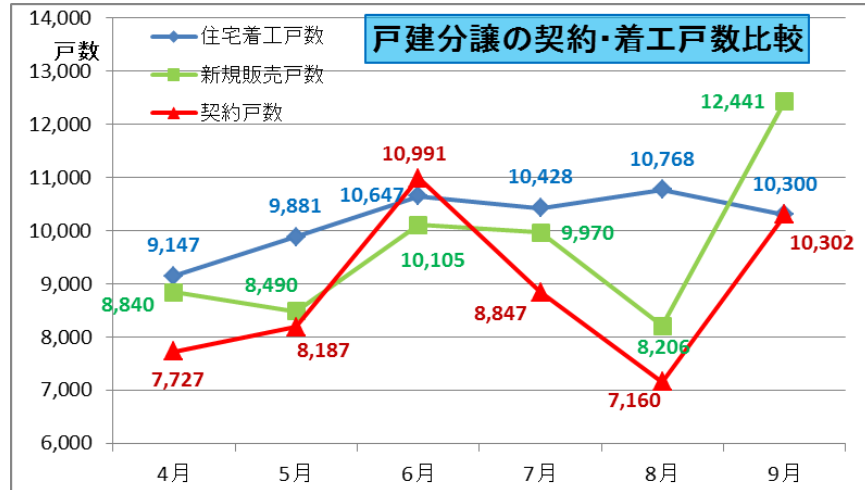
■平成24年度の上半期（4月～9月）

③ 契約は5万3214戸（前年同期比▼5.1%）と減り、契約率16.8%（前年同期比▼30.1%）と低迷

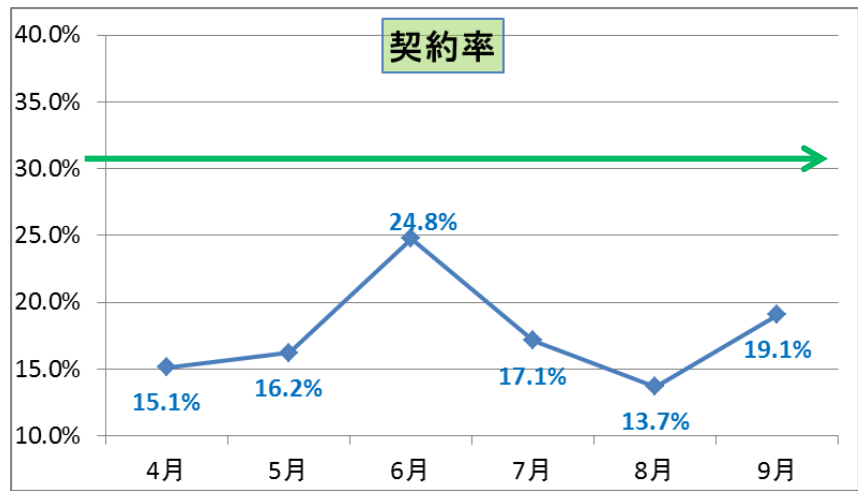
単位：戸数。

全国	4月	5月	6月	7月	8月	9月	上期計	前年同期比
住宅着工戸数	9,147	9,881	10,647	10,428	10,768	10,300	61,171	103.4%
新規販売戸数	8,840	8,490	10,105	9,970	8,206	12,441	58,052	100.6%
当月販売戸数	51,294	50,506	53,741	54,846	51,980	54,021	316,388	132.1%
契約戸数	7,727	8,187	10,991	8,847	7,160	10,302	53,214	94.9%
契約率	15.1%	16.2%	20.5%	16.1%	13.8%	19.1%	16.8%	71.5%

※「住宅着工」は国土交通省の新設住宅着工統計の「分譲・戸建」より引用。9月は推計を入れている



- ・契約は4月・5月と悪かったが6月に1万戸を超えて好調となった。ところがユーロ危機に中国問題が加わり景気マインドが低迷したために7月・8月と減り、8月は今期最低となった。
- ・ただ、9月に新規販売が1万2441戸と多く出たために、契約戸数も1万戸を超えた。



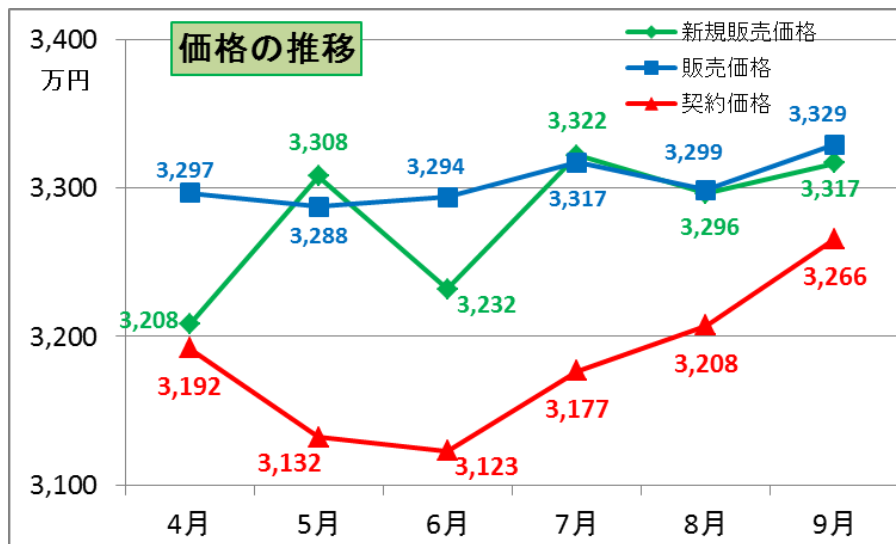
- ・契約率は好不調の基準となる25%を下回っていて、低迷といえる。
- ・4月5月は3月決算契約促進の反動減。それで6月は通常の契約率に戻った。
- ・ただ7月8月は景気マインド低迷のため大きく下降した。
- ・9月は新規販売が多くて契約も伸ばしたが、在庫数が多く契約率は回復しきれずに20%は超えなかった。

■平成24年度の上半期（4月～9月）

④販売平均価格は3304万（前年同期比+89万）と上昇し、契約平均価格は3183万（前年同期比+95万）も上昇した。

単位：万円

全国	4月	5月	6月	7月	8月	9月	平均	前年同期比
新規販売価格	3,208	3,308	3,232	3,322	3,296	3,317	3,312	+123
販売価格	3,297	3,288	3,294	3,317	3,299	3,329	3,315	+100
契約価格	3,192	3,132	3,123	3,177	3,208	3,266	3,217	+129



・新規販売価格は4月に3208万からスタートして5月には100万円上がった。その後6月には下がったが、7月以降は3300万円前後となり、平均相場としては3300万円前後となった。

・契約平均価格は4月に新規販売価格とほぼ同じ3192万でスタートしたが、5月・6月と下がったが、7月以降は上昇している。新規販売価格が上がっているため。

県別の6月と9月の契約戸数と価格比較

県名	6月契約戸数	契約平均価格	9月契約戸数	契約平均価格	戸数増加	価格増加
東京都	2,068	4,268	2,064	4,409	-4	141
神奈川県	1,541	3,634	1,655	3,722	114	88
埼玉県	1,300	2,847	1,122	2,924	-178	77
大阪府	700	2,916	960	2,953	260	37
愛知県	748	2,802	784	3,073	36	271
千葉県	627	2,840	663	2,840	36	0
兵庫県	396	3,045	517	3,078	121	33
福岡県	212	2,425	341	2,430	129	5
上位8県計	7,592	3,394	8,106	3,465	514	71
その他県計	3,399	2,518	2,196	2,531	-1,203	13
全国	10,991	3,123	10,302	3,266	-689	143

・9月の契約価格が上がった要因は、東京都の価格が上がったため、平均価格の高い大田区など城南エリアの契約が増えたことによる。また、神奈川県の契約戸数が増えたため、これは横浜市などの契約が増えたことによるもの。

・上位8都府県の契約合計が9月は6月より+514戸増えて、その他県が▼1203戸と大きく減った。戸建分譲の9月の売上（契約戸数×契約価格）でみると上位8県で2800億円だが、その他県は39県でわずか500億円と大きな差がついている。大都市圏は好調だが、地方が低迷している姿がみられる。工場の海外移転などで、地方経済が弱っていることが表れている。