

# 《首都圏マンション市場動向》

2010. 1. 19

## －2009年のまとめ－

◎年間供給は 16.8%減の 3 万 6,376 戸、都区部以外大幅減。17 年ぶりの 4 万戸割れ。

◎平均価格は 5.0%ダウンの 4,535 万円。契約率は 69.7%で、在庫は 7,389 戸に。

- (1) 2009 年 1～12 月に首都圏で供給された民間分譲マンションは 3 万 6,376 戸であった。  
前年（2008 年＝4 万 3,733 戸）に比べて 7,357 戸（16.8%）の減少。過去最多は 2000 年の 9 万 5,635 戸。
- (2) 東京都区部 5.0%増、都下 24.0%減、神奈川県 34.9%減、埼玉県 14.6%減、千葉県 34.2%減。
- (3) 1 戸当たりの平均価格は 4,535 万円で前年比 5.0%のダウン。7 年ぶりの下落。  
東京都区部 5,190 万円、都下 4,335 万円、神奈川県 4,241 万円、埼玉県 3,657 万円、千葉県 3,676 万円。
- (4) 億ションは 611 戸。前年（1,268 戸）比 657 戸（51.8%）の減少。過去最多＝1990 年 3,079 戸。  
最高額は 4 億 9,000 万円（「パークコート赤坂 ザ タワー」、港区、全 521 戸、専有面積 162.8 m<sup>2</sup>、m<sup>2</sup>単価 301.0 万円）。
- (5) 初月契約率は月間平均が 69.7%、前年（62.7%）比 7.0 ポイントのアップ。  
累積契約率は 84.6%、前年（78.3%）比 6.3 ポイントのアップ。
- (6) 12 月末の販売在庫数は 7,389 戸、前年末（1 万 2,427 戸）比 5,038 戸の減少。
- (7) 2010 年の供給は 4 万 3,000 戸程度、前年比 18.2%の増加見込み。

(株)不動産経済研究所 企画調査部

新宿区新宿 1-9-1 NEOX 新宿 7 階

電話 03-3225-5301 Fax 03-3225-5330

<http://www.fudousankeizai.co.jp>

## <2009年の概要>

1. 首都圏における2009年年間（1～12月）の新規供給戸数は3万6,376戸である。対前年（4万3,733戸）比16.8%（7,357戸）の減少である。
2. 首都圏の都県別供給戸数は東京都区部1万6,387戸（シェア45.0%）、東京都下3,310戸（9.1%）、神奈川県7,700戸（21.2%）、埼玉県4,856戸（13.3%）、千葉県4,123戸（11.3%）である。東京都区部5.0%増、都下24.0%減、神奈川県34.9%減、埼玉県14.6%減、千葉県34.2%減。都区部が唯一エリア別で増加しているが、その他エリアはすべて2ケタ台の落ち込みとなった。中でも神奈川県と千葉県は3割台の落ち込みである。
3. 2009年の分譲価格は首都圏平均で4,535万円である。2008年の平均価格4,775万円に比べて240万円・5.0%のダウンであった。7年ぶりの下落。  
東京都区部5,190万円（2008年5,932万円）、都下4,335万円（2008年4,668万円）、神奈川県4,241万円（2008年4,473万円）、埼玉県3,657万円（2008年3,614万円）、千葉県3,676万円（2008年3,589万円）。都区部、都下、神奈川県で値下がりを見せたが、都区部の下落幅が最も大きかった。変動率は都区部12.5%ダウン、都下7.1%ダウン、神奈川県5.2%ダウン、埼玉県1.2%アップ、千葉県2.4%アップ。
4. m<sup>2</sup>単価は首都圏平均64.2万円で4年ぶりの下落。都区部79.8万円、都下58.4万円、神奈川県57.7万円、埼玉県48.8万円、千葉県46.3万円。平均価格と同様に都区部と都下、それと神奈川県で値下がりを見せているが、都区部の下落幅が最も大きかった。変動率は都区部6.4%ダウン、都下5.7%ダウン、神奈川県4.2%ダウン、埼玉県2.3%アップ、千葉県1.1%アップ。
5. 売れ行きは、2009年の初月契約率の平均が69.7%であり、2008年の62.7%を7.0ポイント上回っている。上期68.6%、下期70.6%。  
初月契約率の平均の推移＝'07年69.7%、'06年78.3%、'05年82.5%、'04年79.0%、'03年78.1%、'02年75.4%、'01年78.1%、'00年79.6%。  
累積契約率は84.6%で2008年の78.3%比べて6.3ポイントの上昇であった。
6. 販売在庫数は12月末現在で7,389戸。2008年末の1万2,427戸に比べて5,038戸の減少である。4年ぶりの減少。  
'07年末1万763戸、'06年末8,173戸、'05年末5,987戸、'04年末7,900戸、'03年末9,728戸、'02年末1万1,611戸、'01年末9,571戸。
7. 2009年年間の即日完売戸数は1,062戸（全体の2.9%）、フラット35登録物件は3万2,643戸（同89.7%）である。  
'08年年間の即日完売戸数は1,812戸（全体の4.1%）、フラット35登録物件は3万4,524戸（同78.9%）であった。
8. 2010年の供給見込みは4万3,000戸。'09年に比べて18.2%増加する見込みである。

◎地区別供給戸数

※単位：戸

地区	年		2006年	2007年	2008年	2009年	対前年比	2010年 予測	増加率
	都 区 部	都 下							
都 区 部	都 下	神 奈 川 県	23,650	16,563	15,602	16,387	5.0%	20,500	25.1%
都 下	神 奈 川 県	埼 玉 県	7,004	7,728	4,355	3,310	-24.0%	3,500	5.7%
神 奈 川 県	埼 玉 県	千 葉 県	20,456	17,016	11,824	7,700	-34.9%	10,000	29.9%
埼 玉 県	千 葉 県	首 都 圏 計	10,532	8,527	5,688	4,856	-14.6%	4,500	-7.3%
千 葉 県	首 都 圏 計	対前年増加率	12,821	11,187	6,264	4,123	-34.2%	4,500	9.1%
首 都 圏 計	対前年増加率		74,463	61,021	43,733	36,376	-16.8%	43,000	18.2%
対前年増加率			-11.5%	-18.1%	-28.3%	-16.8%		18.2%	

◎販売残戸数(2009年12月末)

※単位：戸

地区	年		09年供給	契約戸数	累積契約率	09年分 残戸数	06~08年 分残戸数	09年末時 総残戸数	08年末時 総残戸数
	都 区 部	都 下							
都 区 部	都 下	神 奈 川 県	16,387	14,209	86.7%	2,178	664	2,842	4,309
都 下	神 奈 川 県	埼 玉 県	3,310	2,787	84.2%	523	208	731	1,708
神 奈 川 県	埼 玉 県	千 葉 県	7,700	6,220	80.8%	1,480	431	1,911	3,027
埼 玉 県	千 葉 県	首 都 圏 計	4,856	4,072	83.9%	784	248	1,032	1,757
千 葉 県	首 都 圏 計		4,123	3,492	84.7%	631	242	873	1,626
首 都 圏 計			36,376	30,780	84.6%	5,596	1,793	7,389	12,427

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位：万円

地区	年		2006年	2007年	2008年	2009年	対前年上昇率	
	都 区 部	都 下						
都 区 部	都 下	神 奈 川 県	5,149 (71.5)	6,120 (85.6)	5,932 (85.3)	5,190 (79.8)	-12.5%	-6.4%
都 下	神 奈 川 県	埼 玉 県	3,932 (51.4)	4,263 (56.0)	4,668 (61.9)	4,335 (58.4)	-7.1%	-5.7%
神 奈 川 県	埼 玉 県	千 葉 県	4,150 (54.0)	4,500 (59.3)	4,473 (60.2)	4,241 (57.7)	-5.2%	-4.2%
埼 玉 県	千 葉 県	首 都 圏 平 均	3,401 (45.4)	3,684 (49.6)	3,614 (47.7)	3,657 (48.8)	1.2%	2.3%
千 葉 県	首 都 圏 平 均	対前年上昇率	3,330 (41.1)	3,672 (44.8)	3,589 (45.8)	3,676 (46.3)	2.4%	1.1%
首 都 圏 平 均	対前年上昇率		4,200 (55.5)	4,644 (61.4)	4,775 (65.0)	4,535 (64.2)	-5.0%	-1.2%
対前年上昇率			2.2%	1.8%	10.6%	10.6%	2.8%	5.9%
							-5.0%	-1.2%

◎価格帯別供給戸数 ※単位：戸

価 格 帯	2009 年
2,500 万円以下	1,628
3,000 "	3,967
3,300 "	2,947
3,500 "	2,529
3,700 "	2,279
4,000 "	3,426
4,300 "	2,952
4,500 "	2,192
4,700 "	1,992
5,000 "	2,562
5,500 "	2,779
6,000 "	2,017
6,500 "	1,407
7,000 "	1,248
8,000 "	1,023
9,000 "	532
9,999 "	285
1億円 以上	547
2億円 以上	46
3億円 以上	18
総計	36,376

◎月別供給戸数・契約戸数・契約率

※単位：戸および%

年	項 目	月												月 平 均
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
09年	発 売 戸 数	1,760	2,509	2,390	2,621	3,528	3,080	3,230	1,914	3,063	3,386	3,648	5,247	3,031
	契 約 戸 数	1,130	1,548	1,871	1,697	2,492	2,161	2,432	1,327	2,263	2,337	2,508	3,602	2,114
	契 約 率	64.2	61.7	78.3	64.7	70.6	70.2	75.3	69.3	73.9	69.0	68.8	68.6	69.7
08年	発 売 戸 数	2,320	3,460	4,446	2,865	4,389	4,002	3,554	2,041	2,427	4,240	3,293	6,696	3,644
	契 約 戸 数	1,223	2,081	2,901	1,808	3,118	2,588	1,902	1,447	1,458	2,671	2,080	4,143	2,285
	契 約 率	52.7	60.1	65.2	63.1	71.0	64.7	53.5	70.9	60.1	63.0	63.2	61.9	62.7