

# 《首都圏マンション市場動向》

2012 . 1 . 19

## - 2011 年のまとめ -

年間供給は 0.1% 減の 4 万 4,499 戸、震災影響あるも前年並みの供給に。千葉は 3 割減。  
平均価格は 2.9% ダウンの 4,578 万円。契約率は横ばいの 77.8%、在庫は 6,166 戸に。

- (1) 2011 年 1 ~ 12 月に首都圏で供給された民間分譲マンションは 4 万 4,499 戸であった。  
前年 (2010 年 = 4 万 4,535 戸) に比べて 36 戸 (0.1%) の減少。過去最多は 2000 年の 9 万 5,635 戸。
- (2) 東京都区部 4.8% 減、都下 23.6% 増、神奈川県 12.8% 増、埼玉県 5.1% 増、千葉県 29.6% 減。
- (3) 1 戸当たりの平均価格は 4,578 万円で前年比 2.9% のダウン。2 年ぶりの下落。  
東京都区部 5,339 万円、都下 4,152 万円、神奈川県 4,159 万円、埼玉県 3,679 万円、千葉県 3,751 万円。
- (4) 億ションは 623 戸。前年 (901 戸) 比 278 戸 (30.9%) の減少。過去最多 = 1990 年 3,079 戸。  
最高額は 5 億 6,000 万円 (「パークコート赤坂 ザ タワー」、港区、43 階建て、全 521 戸、専有面積 163.23 m<sup>2</sup>、m<sup>2</sup>単価 343.1 万円)。
- (5) 初月契約率は月間平均が 77.8%、前年 (78.4%) 比 0.6 ポイントのダウン。  
累積契約率は 89.4%、前年 (90.9%) 比 1.5 ポイントのダウン。
- (6) 12 月末の販売在戸数は 6,166 戸、前年末 (5,600 戸) 比 566 戸の増加。
- (7) 2012 年の供給は 5.3 万戸程度、対 2011 年比 19.1% 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 Fax03 - 3225 - 5330

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

## < 2011 年の概要 >

1. 首都圏における 2011 年年間（1～12 月）の新規供給戸数は **4 万 4,499 戸** である。対前年（4 万 4,535 戸）比 0.1%（**36 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 9,410 戸**（シェア 43.6%）、東京都下 4,262 戸（9.6%）、神奈川県 1 万 1,495 戸（25.8%）、埼玉県 5,874 戸（13.2%）、千葉県 3,458 戸（7.8%）である。東京都区部 4.8%減、都下 23.6%増、神奈川県 12.8%増、埼玉県 5.1%増、千葉県 29.6%減。都区部と千葉が減少、都下と神奈川と埼玉は増加となった。千葉は着工戸数でも減少が続いており、当分の間回復は困難であろう。
3. 2011 年の分譲価格は首都圏平均で 4,578 万円である。2010 年の平均価格 4,716 万円に比べて 138 万円・2.9%のダウンであった。2 年ぶりの下落。東京都区部 5,339 万円（2010 年 5,497 万円）、都下 4,152 万円（同 4,474 万円）、神奈川県 4,159 万円（同 4,262 万円）、埼玉県 3,679 万円（同 3,796 万円）、千葉県 3,751 万円（同 3,638 万円）。千葉県以外の全エリアで値下がりを見せたが、都下の下落率が最も大きかった。変動率は都区部 2.9%ダウン、都下 7.2%ダウン、神奈川県 2.4%ダウン、埼玉県 3.1%ダウン、千葉県 3.1%アップ。
4. m<sup>2</sup>単価は首都圏平均 65.0 万円で 2 年ぶりの下落。都区部 81.1 万円、都下 55.4 万円、神奈川県 57.0 万円、埼玉県 49.9 万円、千葉県 48.7 万円。平均価格と同様に千葉県のみが上昇、その他のエリアは下落している。下落率が最も大きかったのは都下であった。変動率は都区部 2.2%ダウン、都下 7.2%ダウン、神奈川県 2.6%ダウン、埼玉県 2.2%ダウン、千葉県 7.3%アップ。
5. 売れ行きは、2011 年の初月契約率の平均が 77.8%であり、2010 年の 78.4%を 0.6 ポイント下回っている。上期 79.5%、下期 76.6%。初月契約率の平均の推移 = '09 年 69.7%、'08 年 62.7%、'07 年 69.7%、'06 年 78.3%、'05 年 82.5%、'04 年 79.0%、'03 年 78.1%、'02 年 75.4%。累積契約率は 89.4%で 2010 年の 90.9%比べて 1.5 ポイントの下落であった。
6. 販売在庫数は 12 月末現在で **6,166 戸**。2010 年末の 5,600 戸に比べて **566 戸**の増加である。3 年ぶりの増加。'09 年末 7,389 戸、'08 年末 1 万 2,427 戸、'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。
7. 2011 年年間の即日完売戸数は 4,872 戸（全体の 10.9%）、フラット 35 登録物件は **4 万 1,344 戸**（同 92.9%）である。'10 年年間の即日完売戸数は 5,913 戸（全体の 13.3%）、フラット 35 登録物件は 4 万 1,669 戸（同 93.6%）であった。
8. 2012 年の供給見込みは 5.3 万戸。'11 年に比べて 19.1%増加する見込みである。

地区別供給戸数

単位:戸

地区	年	2008年	2009年	2010年	2011年	対前年比	2012年 予測	増加率
都 区 部		15,602	16,387	20,393	<b>19,410</b>	-4.8%	24,000	<b>23.6%</b>
都 下		4,355	3,310	3,447	4,262	23.6%	5,000	17.3%
神 奈 川 県		11,824	7,700	10,194	11,495	12.8%	13,000	13.1%
埼 玉 県		5,688	4,856	5,590	5,874	5.1%	7,000	19.2%
千 葉 県		6,264	4,123	4,911	3,458	-29.6%	4,000	15.7%
首 都 圏 計		43,733	36,376	44,535	<b>44,499</b>	-0.1%	53,000	19.1%
対前年増加率		-28.3%	-16.8%	22.4%	-0.1%		19.1%	

販売残戸数(2011年12月末)

単位:戸

地区	年	11年供給	契約戸数	累積契約率	11年分 残戸数	06~10年 分残戸数	11年末時 総残戸数	10年末時 総残戸数
都 区 部		<b>19,410</b>	<b>17,071</b>	<b>87.9%</b>	<b>2,339</b>	822	<b>3,161</b>	2,477
都 下		4,262	3,973	93.2%	289	71	360	437
神 奈 川 県		11,495	10,410	90.6%	1,085	280	1,365	1,486
埼 玉 県		5,874	5,152	87.7%	722	176	898	682
千 葉 県		3,458	3,181	92.0%	277	105	382	518
首 都 圏 計		<b>44,499</b>	<b>39,787</b>	89.4%	<b>4,712</b>	1,454	<b>6,166</b>	5,600

地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

単位:万円

地区	年	2008年		2009年		2010年		2011年		対前年上昇率	
都 区 部		5,932	(85.3)	5,190	(79.8)	5,497	(82.9)	5,339	(81.1)	-2.9%	-2.2%
都 下		4,668	(61.9)	4,335	(58.4)	4,474	(59.7)	4,152	(55.4)	-7.2%	-7.2%
神 奈 川 県		4,473	(60.2)	4,241	(57.7)	4,262	(58.5)	4,159	(57.0)	-2.4%	-2.6%
埼 玉 県		3,614	(47.7)	3,657	(48.8)	3,796	(51.0)	3,679	(49.9)	-3.1%	-2.2%
千 葉 県		3,589	(45.8)	3,676	(46.3)	3,638	(45.4)	3,751	(48.7)	3.1%	7.3%
首 都 圏 平 均		4,775	(65.0)	4,535	(64.2)	4,716	(66.4)	4,578	(65.0)	-2.9%	-2.1%
対前年上昇率		2.8%	5.9%	-5.0%	-1.2%	4.0%	3.4%	-2.9%	-2.1%		

価格帯別供給戸数 単位:戸

価 格 帯	2011 年
2,500 万円以下	1,086
3,000 "	4,343
3,300 "	3,335
3,500 "	2,856
3,700 "	3,273
4,000 "	4,725
4,300 "	4,185
4,500 "	2,640
4,700 "	2,289
5,000 "	3,185
5,500 "	<b>3,689</b>
6,000 "	<b>2,805</b>
6,500 "	1,788
7,000 "	1,304
8,000 "	1,428
9,000 "	621
9,999 "	324
1億円 以上	564
2億円 以上	42
3億円 以上	17
総計	<b>44,499</b>

月別供給戸数・契約戸数・契約率

単位:戸および%

年	月	項 目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	月 平 均
			1 1 年	発 売 戸 数	1,372	3,468	3,685	2,318	3,914	3,441	4,073	2,306	3,713	3,372	4,820
	契 約 戸 数	1,005	2,940	2,936	1,765	3,100	2,725	3,102	1,611	2,884	2,381	3,835	<b>6,324</b>	2,884	
	契 約 率	73.3	84.8	79.7	76.1	79.2	79.2	76.2	69.9	77.7	70.6	79.6	78.9	77.8	
1 0 年	発 売 戸 数	1,586	2,777	3,685	3,214	3,779	5,130	4,128	2,268	3,183	3,718	3,679	7,388	3,711	
	契 約 戸 数	1,115	1,964	3,053	2,568	2,908	4,303	3,229	1,697	2,383	2,928	2,957	5,806	2,909	
	契 約 率	70.3	70.7	82.8	79.9	77.0	83.9	78.2	74.8	74.9	78.8	80.4	78.6	78.4	