

首都圏のマンション市場動向

- 2011 年 12 月度 -

2012.1.19

**供給 8.5%増の 8,017 戸、都下 2.5 倍、埼玉 57.8%増。
価格は 2.6%下落の 4,582 万円、在庫 6,000 戸突破。**

(1) 12 月の発売は 8,017 戸、前年同月 (7,388 戸) 比 8.5%増、前月 (4,820 戸) 比 66.3%増。

(2) 契約率 78.9%、前年同月比 0.3 ポイントアップ、前月比では 0.7 ポイントダウン。

'11 年 11 月 79.6%、10 月 70.6%、9 月 77.7%、8 月 69.9%、7 月 76.2%、6 月 79.2%、5 月 79.2%、4 月 76.1%、3 月 79.7%、2 月 84.8%、1 月 73.3%、
'10 年 12 月 78.6%。

(3) 1 戸当り価格は 4,582 万円、1 m²当り単価は 64.3 万円。

前年同月比で戸当り 124 万円 (2.6%) のダウン、m²単価は 1.0 万円 (1.5%) ダウンしている。

(4) 販売在庫数は 6,166 戸、前月末比 945 戸 の増加 ('11 年 11 月末 5,221 戸、'10 年 12 月末 5,600 戸)。

(5) 即日完売物件 (18 物件 398 戸)

プラウドタワー東雲キャナルコート

(江東区、250 戸、平均 5,618 万円、平均 1.12 倍、最高 3 倍)

クレヴィア中目黒 1 期 3~10 次・2 期・3 期 1・2 次

(目黒区、14 戸、平均 5,736 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)

グランセレッソ横濱戸塚 1 期

(戸塚区、69 戸、平均 3,075 万円、平均 1.38 倍、最高 5 倍)

志木の杜レジデンス 3 期 4 次

(志木市、12 戸、平均 3,032 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)

(6) 12 月の超高層物件 (20 階以上) は 35 物件 1,826 戸 (18.3%増)、契約率 87.6% (前年同月 31 物件 1,543 戸、契約率 77.6%) である。

(株) 不動産経済研究所

東京都新宿区新宿 1 9 1 NEOX 新宿 7F

TEL 03-3225-5301 FAX 03-3225-5330

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

首都圏のマンション市場動向（2011年12月度）

- 12月の新規発売戸数は8,017戸である。対前年同月（7,388戸）比8.5%増、対前月（4,820戸）比66.3%増である。
- 12月の地域別発売戸数は東京都区部3,020戸（全体比37.7%）、都下703戸（同8.8%）、神奈川県1,967戸（同24.5%）、埼玉県1,054戸（同13.1%）、千葉県1,273戸（同15.9%）となっている。東京都のシェアは46.4%。
- 新規発売戸数に対する契約戸数は6,324戸で、月間契約率は78.9%。前月の79.6%に比べて0.7ポイントダウン、前年同月の78.6%に比べて0.3ポイントアップとなっている。
- 12月の地域別契約率は都区部77.5%、都下84.1%、神奈川県74.9%、埼玉県78.5%、千葉県85.8%である。
- 12月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,582万円、64.3万円である。
2011年11月は4,519万円、65.0万円であったので、前月比総額では63万円（1.4%）のアップ、㎡単価は0.8万円（1.2%）ダウンしている。
2010年12月は4,706万円、65.3万円であったので、前年同月比総額では124万円（2.6%）のダウン、㎡単価は1.0万円（1.5%）ダウンしている。
- 12月の地域別平均価格、1㎡当り分譲単価は以下のとおり。
東京都区部5,502万円、82.2万円（1.3%ダウン、0.5%ダウン）、都下4,250万円、55.7万円（7.5%ダウン、7.2%ダウン）、神奈川県4,156万円、56.7万円（12.6%ダウン、11.8%ダウン）、埼玉県3,665万円、48.9万円（2.8%ダウン、2.4%ダウン）、千葉県4,002万円、54.9万円（21.9%アップ、29.2%アップ）。
- 即日完売は398戸（全体の5.0%）で、フラット35登録物件戸数は7,464戸（同93.1%）であった。
- 12月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,166戸で、2011年11月末現在の5,221戸に比べて945戸の増加。2010年12月末残戸数は5,600戸。
- なお、2012年1月の発売戸数は1,600戸の見込みである（'11年1月1,372戸、'10年1月1,586戸、'09年1月1,760戸、'08年1月2,320戸）。

・新規物件特性分析（2011年12月末現在）

1. 対象物件	<u>307</u>	物件	
1. 発売戸数	<u>8,017</u>	戸	
1. 売却戸数	<u>6,324</u>	戸	(契約率78.9%)
1. 全売却戸数	<u>7,072</u>	戸	
1. 全残戸数	<u>6,166</u>	戸	(<u>2011年分残4,712戸</u>)
1. 即日完売戸数	398	戸	(即日完売率5.0%)
1. フラット35登録物件戸数	<u>7,464</u>	戸	(F35登録物件率93.1%)
1. 1物件当り平均戸数	<u>26.1</u>	戸	
1. 総発売額	<u>36,735,059.0</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格	4,582	万円	
1. 1m ² 当り分譲単価	<u>64.3</u>	万円	(3.3m ² 当り <u>212.0万円</u>)
1. 総敷地面積	<u>246,866.17</u>	m ²	
1. 総建築面積	<u>114,884.05</u>	m ²	
1. 総建築延面積	<u>820,702.39</u>	m ²	
1. 総有効分譲面積	<u>571,731</u>	m ²	
1. 1戸当り平均専有面積	<u>71.31</u>	m ²	
1. 総棟数	<u>368</u>	棟	
1. 総階高	<u>4,604</u>	階	
1. 1棟当り平均階高	12.5	階	
1. 1日当り分譲戸数	<u>258.6</u>	戸	
1. 平均所要時間	最寄駅から	<u>6.6</u>	分

1.タイプ別戸数

			都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県	
	発売(戸)	契約(戸)	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約
ワンルーム	21	16	18	13							3	3
1 K	28	22	28	22								
1 L K												
1 D K	3	3	1	1							2	2
1 L D K	367	296	267	211	9	9	40	26	6	5	45	45
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	<u>1,350</u>	<u>1,048</u>	<u>903</u>	<u>693</u>	81	72	153	114	61	44	152	125
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	5,543	4,337	1,754	1,361	482	390	1,550	1,160	820	630	937	796
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	705	602	49	40	131	120	224	173	167	148	134	121
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	<u>8,017</u>	<u>6,324</u>	<u>3,020</u>	<u>2,341</u>	703	591	1,967	1,473	1,054	827	1,273	1,092

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	152	122	33	31	1		10	10	25	19	83	62
3,000 "	807	571	61	51	75	48	185	113	256	180	230	179
3,300 "	610	479	82	72	76	55	208	165	151	115	93	72
3,500 "	542	418	112	89	40	35	208	145	114	98	68	51
3,700 "	594	452	151	125	40	31	221	160	97	73	85	63
4,000 "	914	719	295	223	73	62	314	246	129	99	103	89
4,300 "	756	630	287	227	80	71	165	139	81	65	143	128
4,500 "	485	406	193	149	37	32	100	83	40	36	115	106
4,700 "	410	317	177	123	40	36	91	70	33	26	69	62
5,000 "	560	459	269	201	79	75	113	88	41	38	58	57
5,500 "	<u>671</u>	<u>546</u>	<u>305</u>	<u>245</u>	84	75	145	96	50	44	87	86
6,000 "	<u>508</u>	<u>402</u>	<u>305</u>	<u>230</u>	57	50	71	50	16	14	59	58
6,500 "	243	202	151	118	16	16	33	26	7	7	36	35
7,000 "	201	167	119	92	3	3	46	40	7	6	26	26
8,000 "	261	196	199	144	2	2	38	28	6	6	16	16
9,000 "	94	71	79	57			13	12			2	2
9,999 "	77	62	75	61			2	1				
10,000 以上	118	96	113	94			4	1	1	1		
20,000 以上	6	3	6	3								
30,000 以上	8	6	8	6								
合計	<u>8,017</u>	<u>6,324</u>	<u>3,020</u>	<u>2,341</u>	703	591	1,967	1,473	1,054	827	1,273	1,092

《首都圏の建売住宅市場動向》

- 2011年12月度 -

2012.1.19

発売戸数は603戸、契約率48.1%。

1. 12月の新規発売戸数は603戸である。対前年同月(374戸)比61.2%増、対前月(532戸)比13.3%増。
1. 12月の地域別発売戸数は東京都181戸(全体比30.0%)、千葉県204戸(同33.8%)、埼玉県136戸(同22.6%)、神奈川県82戸(同13.6%)となっている。茨城県の供給は0戸であった。
1. 新規発売戸数に対する契約戸数は290戸で、月間契約率は48.1%。前月の70.3%に比べて22.2ポイントダウン、前年同月の54.3%に比べて6.2ポイントダウンしている。
1. 12月の地域別契約率は東京都43.6%、千葉県49.0%、埼玉県40.4%、神奈川県68.3%、茨城県-%である。
1. 12月の1戸当り平均価格は4,385.9万円である。
2011年11月は5,009.3万円であったので、前月比総額では623.4万円(12.4%)ダウンしている。
2010年12月は4,802.0万円であったので、前年同月比総額では416.1万円(8.7%)ダウンしている。
1. 12月の地域別平均価格は東京都5,243.4万円、千葉県3,734.9万円、埼玉県3,641.3万円、神奈川県5,347.6万円、茨城県-万円。
1. 即日完売は18戸であった。
1. 月末現在の翌月繰越販売在庫数(発売後6ヶ月以内)は966戸で、2011年11月末現在の804戸に比べて162戸の増。
2010年12月末在庫数は572戸。

調査対象

- (a)物件所在地:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部
- (b)民間業者による分譲物件:不動産協会、日本住宅建設産業協会会員主体
- (c)原則として10戸以上の物件

(株)不動産経済研究所
東京都新宿区新宿1-9-1 NEOX 新宿 7F
TEL.03-3225-5301 FAX.03-3225-5330
<http://www.fudousankeizai.co.jp>

図 - 1 . 新築マンション価格の推移 (首都圏・近畿圏) 2008年12月～2011年12月

(万円)

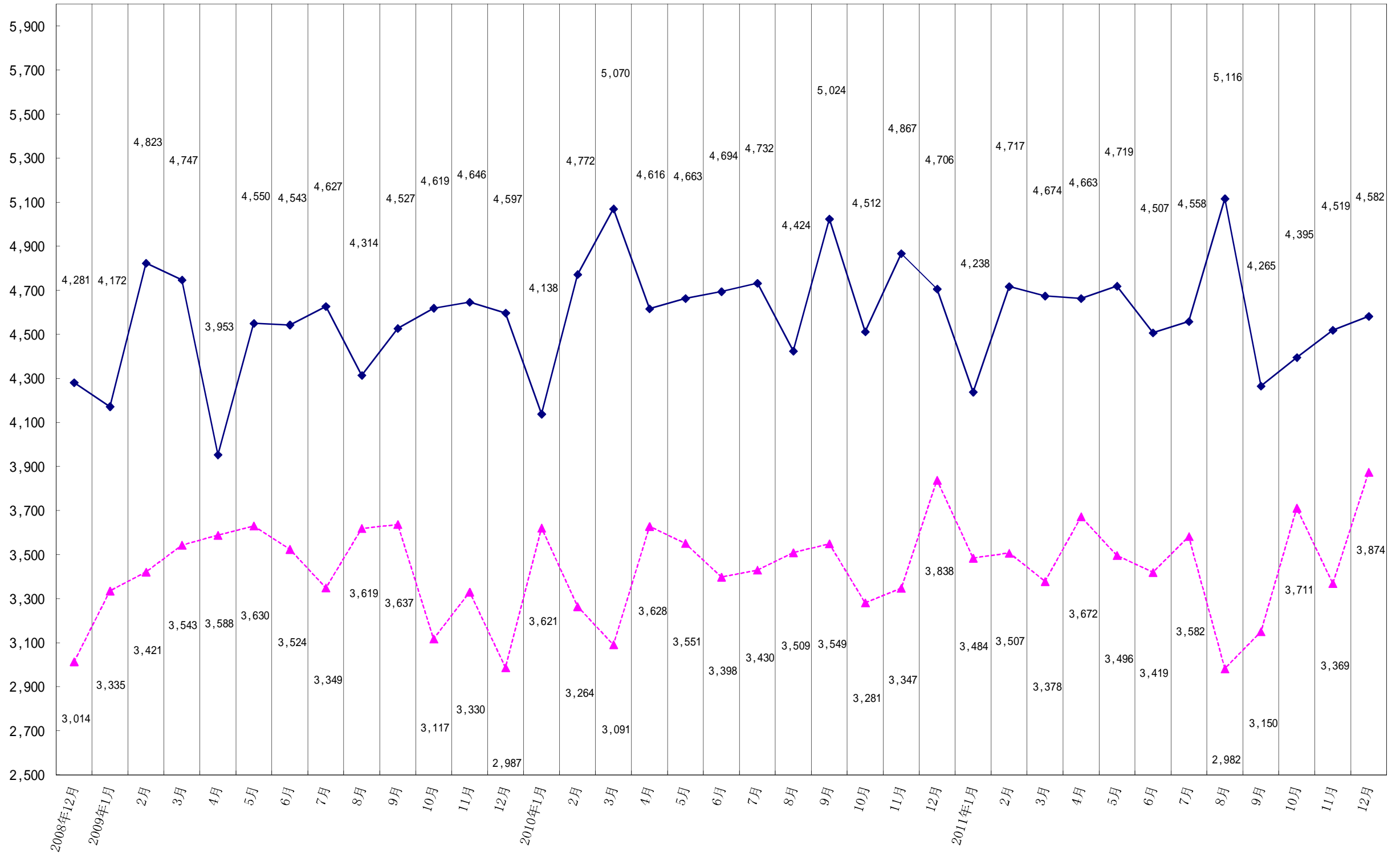


図 - 2 . 契約率の推移 (首都圏・近畿圏) 2008年12月～2011年12月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

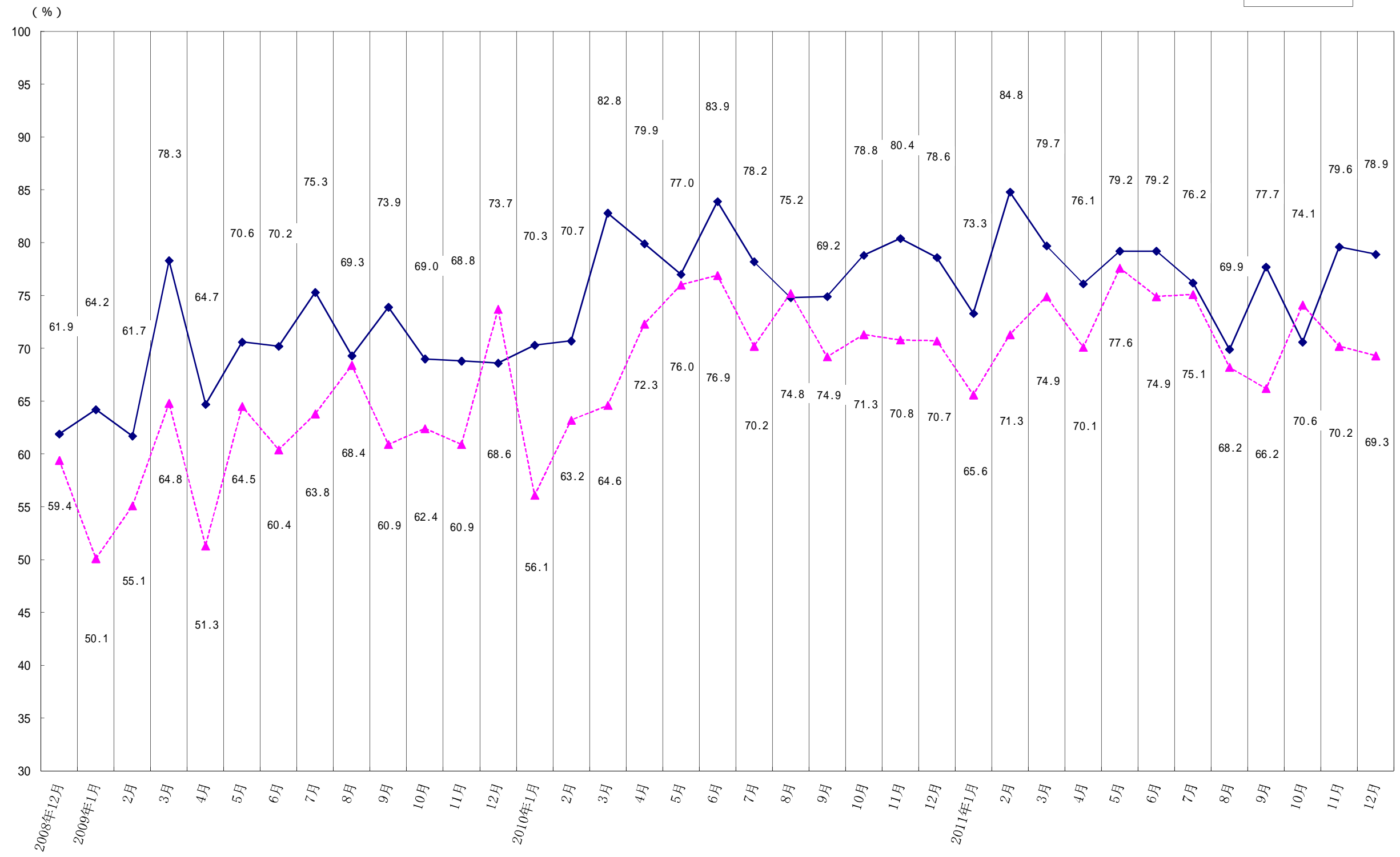


図 - 3 . 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2009年12月～2011年12月

