

首都圏のマンション市場動向

- 2010年6月度 -

2010.7.15

供給は66.6%増の5,130戸。都区部9割増、都下1.3倍。
契約率は3カ月振りの8割台。価格は3.3%アップの4,694万円。

(1) 6月の発売は5,130戸、前年同月(3,080戸)比66.6%増、前月(3,779戸)比35.8%増。

(2) 契約率83.9%、前年同月比13.7ポイントアップ、前月比では6.9ポイントアップ。

'10年5月77.0%、4月79.9%、3月82.8%、2月70.7%、1月70.3%、'09年12月68.6%、11月68.8%、10月69.0%、9月73.9%、8月69.3%、7月75.3%、6月70.2%。

(3) 1戸当り価格は4,694万円、1㎡当り単価は64.1万円。

前年同月比で戸当り151万円(3.3%)のアップ、㎡単価は0.9万円(1.4%)アップしている。

(4) 販売在庫数は5,481戸、前月末比190戸の減少('10年5月末5,671戸、'09年6月末7,928戸)。

(5) 即日完売物件(22物件864戸)

プラウドタワー本郷東大前 1期	(文京区、50戸、平均6,684万円、平均1.32倍、最高5倍)
プラウド東陽町ガーデンズ 1期1・2次	(江東区、75戸、平均5,244万円、平均1.23倍、最高3倍)
ライオンズ茅ヶ崎ザ・アイランズ 1期	(茅ヶ崎市、141戸、平均3,652万円、平均1.1倍、最高3倍)
ヴィスタテラス武蔵浦和 タワー&レジデンス 1期	(南区、85戸、平均4,559万円、平均1倍、最高3倍)

(6) 6月の超高層物件(20階以上)は20物件527戸(19.8%増)、契約率76.1%(前年同月14物件440戸、契約率68.9%)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（2010年6月度）

- 1 . 6月の新規発売戸数は5,130戸である。対前年同月（3,080戸）比66.6%増、対前月（3,779戸）比35.8%増である。
- 1 . 6月の地域別発売戸数は東京都区部2,292戸（全体比44.7%）、都下587戸（同11.4%）、神奈川県1,517戸（同29.6%）、埼玉県376戸（同7.3%）、千葉県358戸（同7.0%）となっている。東京都のシェアは56.1%。
- 1 . 新規発売戸数に対する契約戸数は4,303戸で、月間契約率は83.9%。前月の77.0%に比べて6.9ポイントアップ、前年同月の70.2%に比べて13.7ポイントアップとなっている。
- 1 . 6月の地域別契約率は都区部83.4%、都下88.1%、神奈川県89.2%、埼玉県71.8%、千葉県70.4%である。
- 1 . 6月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,694万円、64.1万円である。
2010年5月は4,663万円、66.3万円であったので、前月比総額では31万円（0.7%）のアップ、㎡単価は2.2万円（3.3%）ダウンしている。
2009年6月は4,543万円、63.2万円であったので、前年同月比総額では151万円（3.3%）のアップ、㎡単価は0.9万円（1.4%）アップしている。
- 1 . 6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5,267万円、75.5万円（0.5%ダウン、6.2%ダウン）、都下5,347万円、68.0万円（29.2%アップ、26.6%アップ）、神奈川県3,936万円、54.2万円（7.7%ダウン、7.5%ダウン）、埼玉県3,932万円、50.9万円（16.1%アップ、8.5%アップ）、千葉県3,972万円、47.1万円（1.1%アップ、1.3%アップ）。
- 1 . 即日完売は864戸（全体の16.8%）で、フラット35登録物件戸数は4,732戸（同92.2%）であった。
- 1 . 6月末現在の翌月繰越販売在庫数は5,481戸で、2010年5月末現在の5,671戸に比べて190戸の減少。2009年6月末残戸数は7,928戸。
- 1 . なお、2010年7月の発売戸数は4,800戸前後の見込みである（'09年7月3,230戸、'08年7月3,554戸、'07年7月6,409戸、'06年7月7,124戸）。

・新規物件特性分析（2010年6月末現在）

1. 対象物件	191	物件	
1. 発売戸数	5,130	戸	
1. 売却戸数	4,303	戸	(契約率83.9%)
1. 全売却戸数	5,320	戸	
1. 全残戸数	5,481	戸	(2010年分残2,430戸)
1. 即日完売戸数	864	戸	(即日完売率16.8%)
1. フラット35登録物件戸数	4,732	戸	(F35登録物件率92.2%)
1. 1物件当り平均戸数	26.9	戸	
1. 総発売額	24,081,660.0	万円	
1. 1戸当り平均価格	4,694	万円	
1. 1m ² 当り分譲単価	64.1	万円	(3.3m ² 当り 211.6万円)
1. 総敷地面積	174,823.29	m ²	
1. 総建築面積	80,569.29	m ²	
1. 総建築延面積	492,968.21	m ²	
1. 総有効分譲面積	375,629	m ²	
1. 1戸当り平均専有面積	73.22	m ²	
1. 総棟数	242	棟	
1. 総階高	2,908	階	
1. 1棟当り平均階高	12.0	階	
1. 1日当り分譲戸数	165.5	戸	
1. 平均所要時間	最寄駅から	8.1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	38	35	14	11			24	24				
1 K	1	1					1	1				
1 L K												
1 D K	33	21	33	21								
1 L D K	233	181	190	141			42	39	1	1		
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	778	631	574	469	40	31	141	113	16	13	7	5
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	3,392	2,855	1,330	1,140	467	413	1,041	931	286	194	268	177
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	646	572	143	123	80	73	267	244	73	62	83	70
5 K												
5 D K												
5 L D K	9	7	8	6			1	1				
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	5,130	4,303	2,292	1,911	587	517	1,517	1,353	376	270	358	252

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	216	186	33	21			153	147	14	12	16	6
3,000 "	287	230	54	41	19	18	123	110	50	25	41	36
3,300 "	361	320	66	55	64	60	139	136	41	21	51	48
3,500 "	327	276	83	64	53	53	122	118	37	18	32	23
3,700 "	358	301	93	80	49	47	144	137	27	18	45	19
4,000 "	469	393	185	156	40	39	171	155	45	31	28	12
4,300 "	469	412	191	172	33	31	163	150	48	42	34	17
4,500 "	290	240	146	121	29	21	85	74	19	18	11	6
4,700 "	263	213	126	101	15	11	90	72	19	18	13	11
5,000 "	388	326	212	182	28	25	113	92	21	18	14	9
5,500 "	535	438	314	258	34	30	123	91	35	33	29	26
6,000 "	416	357	295	255	31	29	46	35	9	8	35	30
6,500 "	211	178	164	141	22	19	16	11	7	5	2	2
7,000 "	143	110	95	74	34	26	9	6	4	3	1	1
8,000 "	200	170	112	96	69	56	14	13			5	5
9,000 "	83	67	45	36	35	28	2	2			1	1
9,999 "	44	33	20	13	20	16	4	4				
10,000 以上	67	50	55	42	12	8						
20,000 以上	3	3	3	3								
30,000 以上												
合計	5,130	4,303	2,292	1,911	587	517	1,517	1,353	376	270	358	252

《首都圏の建売住宅市場動向》

- 2010年6月度 -

2010.7.15

発売戸数は552戸、契約率72.6%

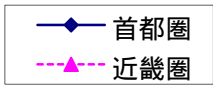
1. 6月の新規発売戸数は552戸である。対前年同月(265戸)比108.3%増、対前月(486戸)比13.6%増。
1. 6月の地域別発売戸数は東京都97戸(全体比17.6%)、千葉県188戸(同34.1%)、埼玉県164戸(同29.7%)、神奈川県103戸(同18.7%)となっている。茨城県の供給は0戸であった。
1. 新規発売戸数に対する契約戸数は401戸で、月間契約率は72.6%。前月の54.9%に比べて17.7ポイントアップ、前年同月の55.8%に比べて16.8ポイントアップしている。
1. 6月の地域別契約率は東京都67.0%、千葉県69.7%、埼玉県80.5%、神奈川県70.9%、茨城県-%である。
1. 6月の1戸当り平均価格は4,685.2万円である。
2010年5月は4,596.3万円であったので、前月比総額では88.9万円(1.9%)アップしている。
2009年6月は4,642.9万円であったので、前年同月比総額では42.3万円(0.9%)アップしている。
1. 6月の地域別平均価格は東京都6,164.3万円、千葉県3,976.1万円、埼玉県4,202.3万円、神奈川県5,355.6万円、茨城県-万円。
1. 即日完売は133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527戸で、2010年5月末現在の583戸に比べて56戸の減。
2009年6月末残戸数は638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) 2007年6月～2010年6月



(万円)

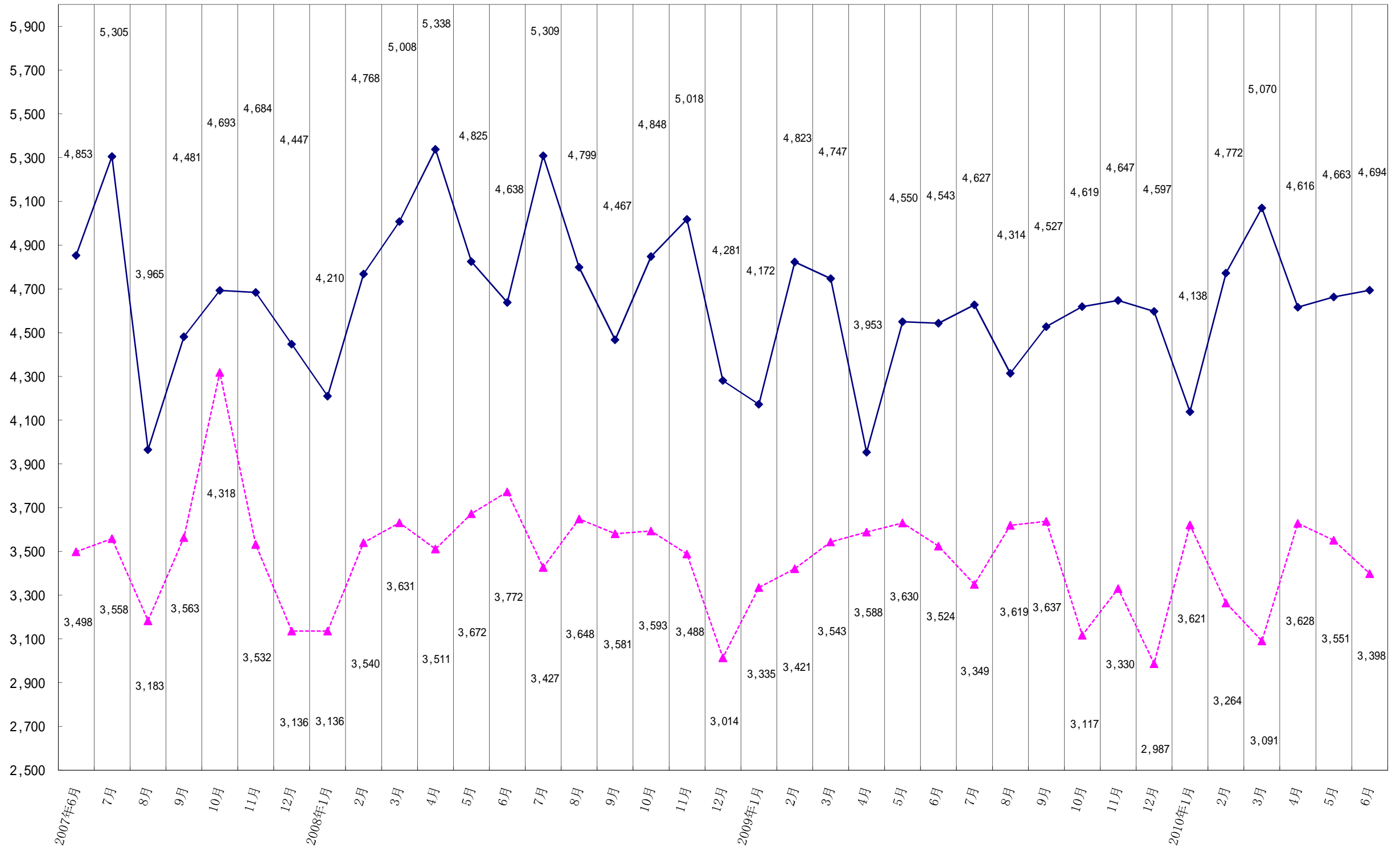


図 - 2 . 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2007年6月～2010年6月

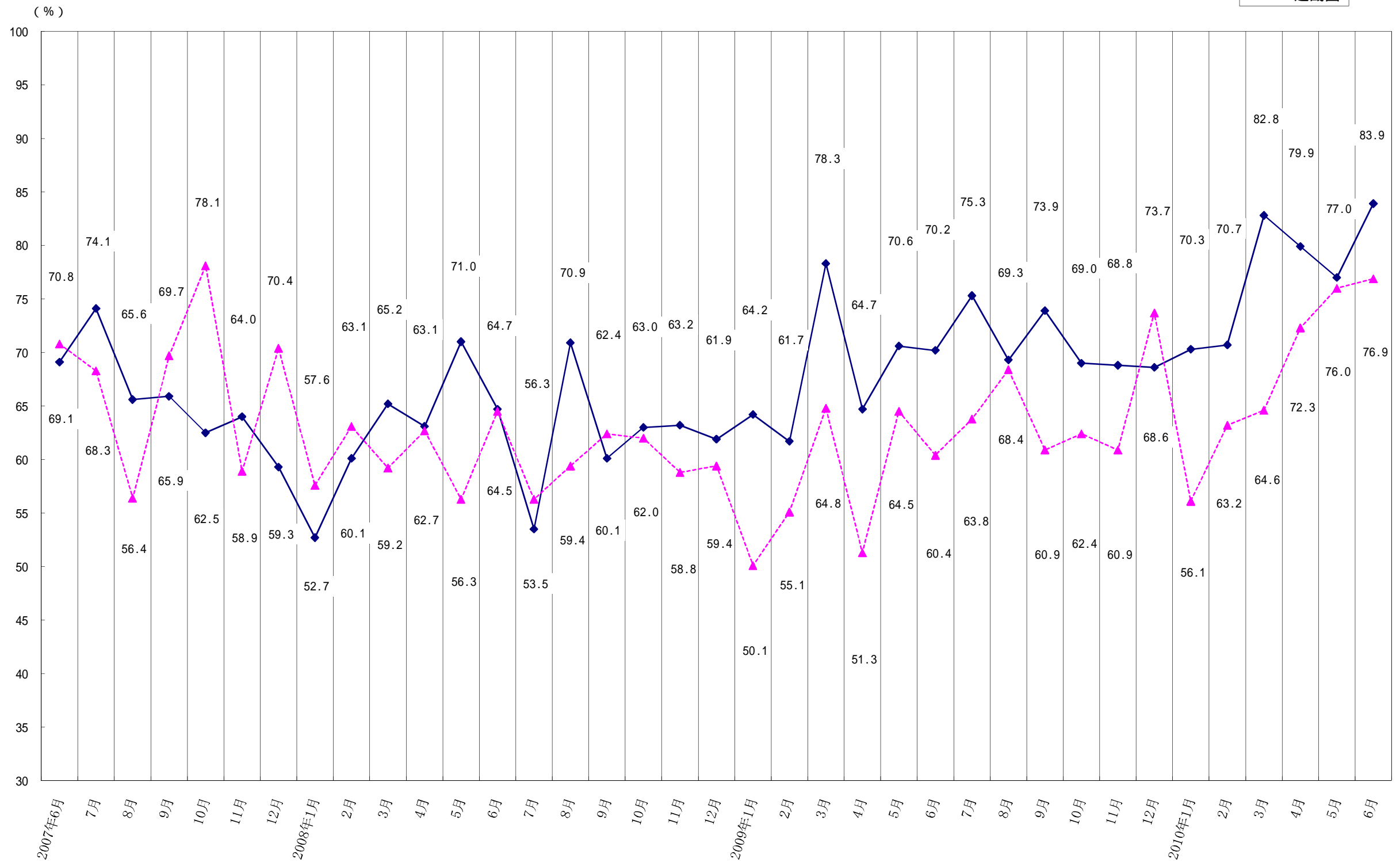


図 - 3 . 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2008年6月～2010年6月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

