

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2009年12月度－

2010.1.19

◎ 供給は21.6%減の5,247戸、在庫は7,389戸に増加。

◎ 契約率は68.6%、価格は7.4%上昇の4,597万円。

(1) 12月の発売は5,247戸、前年同月(6,696戸)比21.6%減、前月(3,648戸)比43.8%増。

(2) 契約率68.6%、前年同月比6.7ポイントアップ、前月比では0.2ポイントダウン。

'09年11月68.8%、10月69.0%、9月73.9%、8月69.3%、7月75.3%、6月70.2%、5月70.6%、4月64.7%、3月78.3%、2月61.7%、1月64.2%、  
'08年12月61.9%。

(3) 1戸当り価格は4,597万円、1㎡当り単価は63.9万円。

前年同月比で戸当り316万円(7.4%)のアップ、㎡単価は4.6万円(7.8%)アップしている。

(4) 販売在庫数は7,389戸、前月末比564戸の増加('09年11月末6,825戸、'08年12月末12,427戸)。

(5) 即日完売物件(10物件20戸)

- |                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| ① パークハウス文京関口 1期3次           | (文京区、2戸、平均6,365万円、平均1倍、最高1倍) |
| ② パークホームズ中野南台ステーションテラス 1期3次 | (中野区、3戸、平均4,295万円、平均1倍、最高1倍) |
| ③ パークハウス綱島 1期2次             | (港北区、1戸、平均4,980万円、平均1倍、最高1倍) |
| ④ 幕張アクアテラス 2期4次             | (美浜区、3戸、平均5,563万円、平均1倍、最高1倍) |

(6) 12月の超高層物件(20階以上)は21物件844戸(202.5%増)、契約率72.5%(前年同月20物件279戸、契約率65.9%)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（2009年12月度）

1. 12月の新規発売戸数は5,247戸である。対前年同月（6,696戸）比21.6%減、対前月（3,648戸）比43.8%増である。
1. 12月の地域別発売戸数は東京都区部2,097戸（全体比40.0%）、都下692戸（同13.2%）、神奈川県1,133戸（同21.6%）、埼玉県957戸（同18.2%）、千葉県368戸（同7.0%）となっている。東京都のシェアは53.2%。
1. 新規発売戸数に対する契約戸数は3,602戸で、月間契約率は68.6%。前月の68.8%に比べて0.2ポイントダウン、前年同月の61.9%に比べて6.7ポイントアップとなっている。
1. 12月の地域別契約率は都区部75.2%、都下82.2%、神奈川県52.6%、埼玉県59.6%、千葉県78.8%である。
1. 12月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,597万円、63.9万円である。  
2009年11月は4,647万円、69.4万円であったので、前月比総額では50万円（1.1%）のダウン、㎡単価は5.5万円（7.9%）ダウンしている。  
2008年12月は4,281万円、59.3万円であったので、前年同月比総額では316万円（7.4%）のアップ、㎡単価は4.6万円（7.8%）アップしている。
1. 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5,591万円、89.4万円（14.2%アップ、19.7%アップ）、都下4,413万円、53.9万円（2.7%アップ、10.2%ダウン）、神奈川県4,102万円、56.0万円（3.8%ダウン、2.8%ダウン）、埼玉県3,601万円、45.6万円（6.7%アップ、4.8%アップ）、千葉県3,393万円、40.2万円（13.4%ダウン、18.5%ダウン）。
1. 即日完売は20戸（全体の0.4%）で、フラット35登録物件戸数は4,536戸（同86.4%）であった。
1. 12月末現在の翌月繰越販売在庫数は7,389戸で、2009年11月末現在の6,825戸に比べて564戸の増加。2008年12月末残戸数は12,427戸。
1. なお、2010年1月の発売戸数は2,200戸前後の見込みである（'09年1月1,760戸、'08年1月2,320戸、'07年1月2,868戸、'06年1月3,244戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2009年12月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	225	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	5,247	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	3,602	戸	(契約率68.6%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	4,683	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	7,389	戸	(2009年分残5,596戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	20	戸	(即日完売率0.4%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	4,536	戸	(F35登録物件率86.4%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	23.3	戸	
1. 総 発 売 額 ……	24,121,028.6	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	4,597	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	63.9	万円	(3.3㎡当り 210.9万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	192,714.72	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	82,291.61	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	524,079.75	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	377,507	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	71.95	㎡	
1. 総 棟 数 ……	290	棟	
1. 総 階 高 ……	3,356	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.6	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	169.3	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.5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	58	41	57	40					1	1		
1 K	114	76	114	76								
1 L K												
1 D K	60	44	57	42	3	2						
1 L D K	434	349	395	318			32	24	7	7		
2 K												
2 L K												
2 D K	5	1					5	1				
2 L D K	744	540	549	423	53	39	61	46	69	30	12	2
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	3,081	1,972	836	603	506	402	848	416	658	362	233	189
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	739	567	89	75	119	115	186	108	222	170	123	99
5 K												
5 D K												
5 L D K	12	12			11	11	1	1				
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	5,247	3,602	2,097	1,577	692	569	1,133	596	957	570	368	290

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	206	118	121	73	1	1	47	32	24	6	13	6
3,000 "	591	380	142	117	44	27	107	55	208	102	90	79
3,300 "	515	339	108	79	63	37	85	53	172	92	87	78
3,500 "	383	262	59	35	57	48	72	49	138	81	57	49
3,700 "	375	244	89	55	49	41	77	46	124	74	36	28
4,000 "	508	324	129	86	83	73	173	82	86	58	37	25
4,300 "	380	251	133	98	65	53	113	55	53	39	16	6
4,500 "	345	204	113	77	56	47	135	47	31	25	10	8
4,700 "	274	195	120	93	54	44	81	44	13	10	6	4
5,000 "	300	228	138	107	75	67	61	35	20	15	6	4
5,500 "	365	269	185	147	47	42	87	44	43	36	3	
6,000 "	248	194	145	121	28	26	49	26	24	20	2	1
6,500 "	184	140	116	92	25	23	30	17	10	7	3	1
7,000 "	142	119	101	86	25	22	8	6	8	5		
8,000 "	116	101	100	90	7	6	5	4	2		2	1
9,000 "	101	72	92	66	6	5	2	1	1			
9,999 "	59	54	55	51	3	3	1					
10,000 以上	141	99	137	95	4	4						
20,000 以上	6	6	6	6								
30,000 以上	8	3	8	3								
合計	5,247	3,602	2,097	1,577	692	569	1,133	596	957	570	368	290

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

- 2009年12月度 -

2010.1.19

## 発売戸数は484戸、契約率58.1%

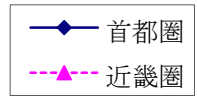
1. 12月の新規発売戸数は484戸である。対前年同月(786戸)比38.4%減、対前月(399戸)比21.3%増。
1. 12月の地域別発売戸数は東京都143戸(全体比29.5%)、千葉県113戸(同23.3%)、埼玉県127戸(同26.2%)、神奈川県88戸(同18.2%)となっている。茨城県の供給は13戸(同2.7%)であった。
1. 新規発売戸数に対する契約戸数は281戸で、月間契約率は58.1%。前月の57.6%に比べて0.5ポイントアップ、前年同月の52.2%に比べて5.9ポイントアップしている。
1. 12月の地域別契約率は東京都74.1%、千葉県86.7%、埼玉県32.3%、神奈川県37.5%、茨城県23.1%である。
1. 12月の1戸当り平均価格は、4,938.5万円である。  
2009年11月は5,229.5万円であったので、前月比総額では291.0万円(5.6%)ダウンしている。  
2008年12月は4,566.4万円であったので、前年同月比総額では372.1万円(8.1%)アップしている。
1. 12月の地域別平均価格は東京都6,006.7万円、千葉県4,547.4万円、埼玉県3,588.2万円、神奈川県5,788.1万円、茨城県4,028.5万円。
1. 即日完売は2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630戸で、2009年11月末現在の569戸に比べて61戸の増。  
2008年12月末残戸数は1,363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>

新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2006年12月～2009年12月



(万円)

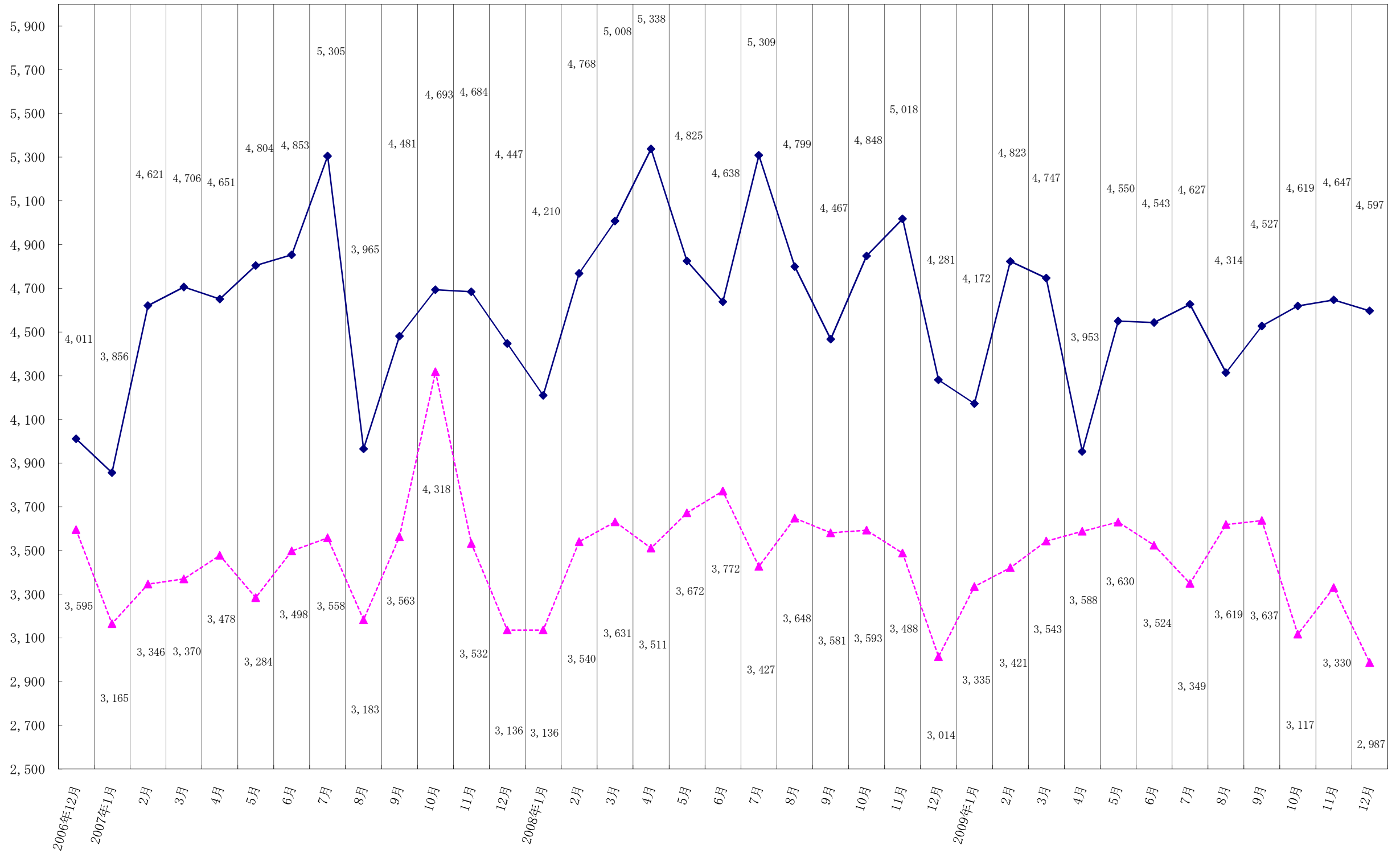


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2006年12月～2009年12月

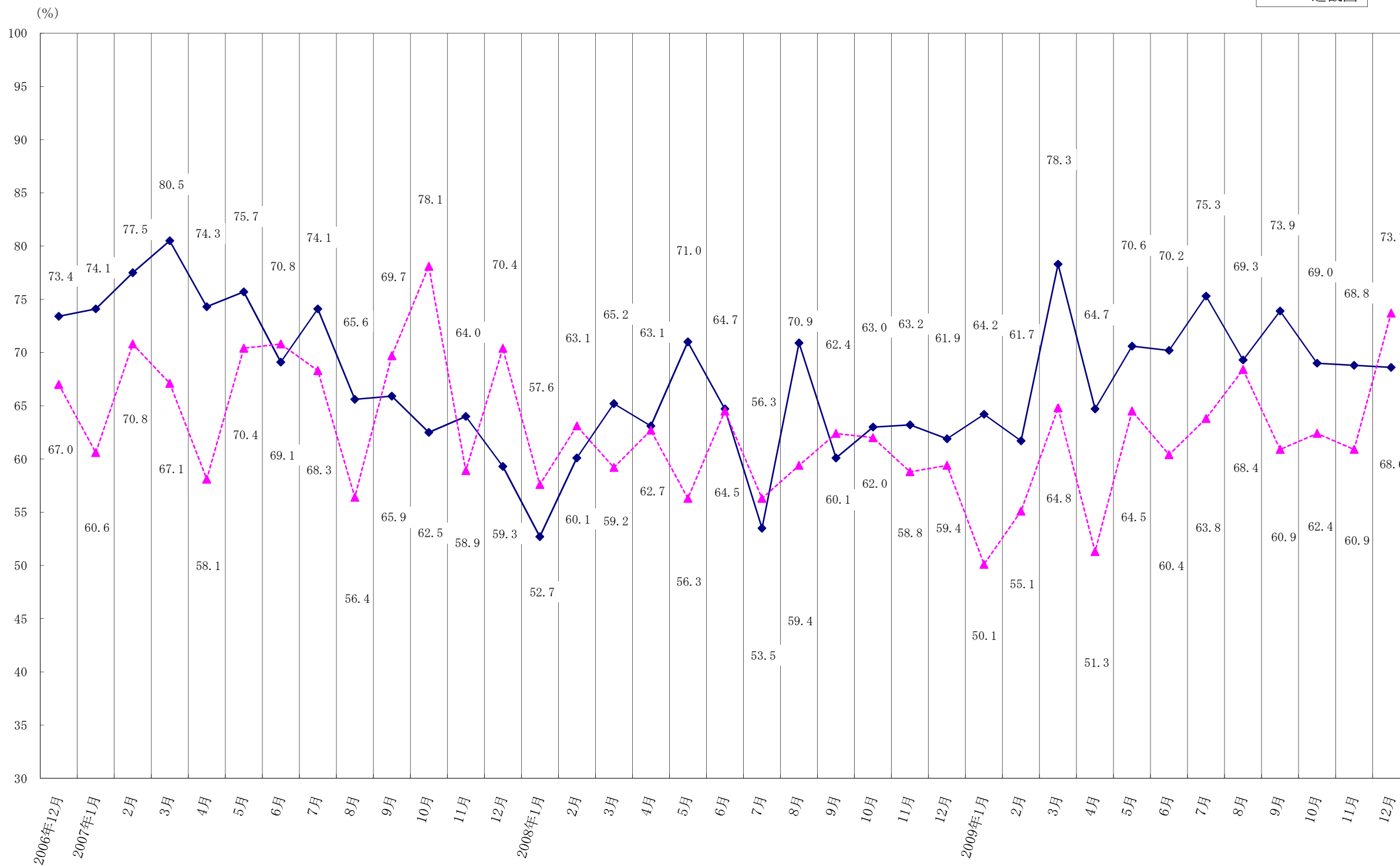


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2007年12月～2009年12月

(戸数)

■首都圏  
□近畿圏

