

《首都圏のマンション市場動向》

－2010年1月度－

2010.2.15

◎ 供給は9.9%減の1,586戸、在庫は6,732戸に減少。

◎ 契約率は70.3%、価格は0.8%下落の4,138万円。

(1) 1月の発売は1,586戸、前年同月(1,760戸)比9.9%減、前月(5,247戸)比69.8%減。

(2) 契約率70.3%、前年同月比6.1ポイントアップ、前月比では1.7ポイントアップ。

'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%、5月70.6%、4月64.7%、3月78.3%、2月61.7%、1月64.2%。

(3) 1戸当り価格は4,138万円、1㎡当り単価は60.6万円。

前年同月比で戸当り34万円(0.8%)のダウン、㎡単価は1.6万円(2.7%)アップしている。

(4) 販売在庫数は6,732戸、前月末比657戸の減少('09年12月末7,389戸、'09年1月末11,679戸)。

(5) 即日完売物件(4物件29戸)

① パークハウス清澄白河タワー 3期1・2次

(江東区、17戸、平均5,578万円、平均1.14倍、最高2倍)

② パークハウス杉並高井戸 3期1～3次

(杉並区、4戸、平均6,108万円、平均1倍、最高1倍)

③ ユトリシア 壱～五番街(貳番街)(実籾) 3期3次

(習志野市、7戸、平均2,817万円、先着順)

(6) 1月の超高層物件(20階以上)は14物件206戸(35.5%増)、契約率77.7%(前年同月12物件152戸、契約率70.4%)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1月度）

1. 1月の新規発売戸数は1,586戸である。対前年同月（1,760戸）比9.9%減、対前月（5,247戸）比69.8%減である。
1. 1月の地域別発売戸数は東京都区部695戸（全体比43.8%）、都下86戸（同5.4%）、神奈川県261戸（同16.5%）、埼玉県388戸（同24.5%）、千葉県156戸（同9.8%）となっている。東京都のシェアは49.2%。
1. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,115戸で、月間契約率は70.3%。前月の68.6%に比べて1.7ポイントアップ、前年同月の64.2%に比べて6.1ポイントアップとなっている。
1. 1月の地域別契約率は都区部71.2%、都下87.2%、神奈川県52.9%、埼玉県71.9%、千葉県82.1%である。
1. 1月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,138万円、60.6万円である。
2009年12月は4,597万円、63.9万円であったので、前月比総額では459万円（10.0%）のダウン、㎡単価は3.3万円（5.2%）ダウンしている。
2009年1月は4,172万円、59.0万円であったので、前年同月比総額では34万円（0.8%）のダウン、㎡単価は1.6万円（2.7%）アップしている。
1. 1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4,541万円、78.8万円（1.2%アップ、19.0%アップ）、都下4,036万円、53.2万円（17.2%ダウン、14.1%ダウン）、神奈川県4,146万円、57.3万円（7.2%アップ、2.3%アップ）、埼玉県3,719万円、47.9万円（9.8%アップ、7.0%ダウン）、千葉県3,424万円、41.8万円（11.8%アップ、6.1%アップ）。
1. 即日完売は29戸（全体の1.8%）で、フラット35登録物件戸数は1,545戸（同97.4%）であった。
1. 1月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,732戸で、2009年12月末現在の7,389戸に比べて657戸の減少。2009年1月末残戸数は11,679戸。
1. なお、2010年2月の発売戸数は2,700戸前後の見込みである（'09年2月2,509戸、'08年2月3,460戸、'07年2月4,804戸、'06年2月5,959戸）。

II. 新規物件特性分析 (2010年1月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	122	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	1,586	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,115	戸	(契約率70.3%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,243	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,732	戸	(2010年分残471戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	29	戸	(即日完売率1.8%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,545	戸	(F35登録物件率97.4%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	13.0	戸	
1. 総 発 売 額 ……	6,562,684.0	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	4,138	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	60.6	万円	(3.3㎡当り 199.8万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	46,864.14	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	21,874.27	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	145,850.08	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	108,369	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	68.33	㎡	
1. 総 棟 数 ……	144	棟	
1. 総 階 高 ……	1,896	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	13.2	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	51.2	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.8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	48	45	47	45					1			
1 K	39	18	39	18								
1 L K												
1 D K	56	23	54	21	2	2						
1 L D K	125	92	120	92			1		4			
2 K												
2 L K												
2 D K	18	14	5	5			13	9				
2 L D K	232	168	165	125	3	2	15	9	32	17	17	15
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	812	576	230	163	71	62	158	82	259	192	94	77
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	255	178	34	25	10	9	74	38	92	70	45	36
5 K												
5 D K												
5 L D K	1	1	1	1								
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,586	1,115	695	495	86	75	261	138	388	279	156	128

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	127	67	70	27	1	1	24	12	10	5	22	22
3,000 "	219	165	74	53	15	13	28	17	67	48	35	34
3,300 "	148	116	45	37	16	15	11	9	55	36	21	19
3,500 "	102	75	23	16	11	9	15	11	39	26	14	13
3,700 "	104	72	26	21	18	18	13	8	31	16	16	9
4,000 "	156	108	42	30	3	3	34	18	66	51	11	6
4,300 "	113	84	35	28	3	2	16	9	48	38	11	7
4,500 "	79	61	38	28			15	11	23	20	3	2
4,700 "	78	55	47	34	3	2	12	8	9	7	7	4
5,000 "	130	82	57	44	2	2	46	17	16	13	9	6
5,500 "	100	65	59	44	3	1	23	8	9	7	6	5
6,000 "	75	54	53	41			12	5	10	8		
6,500 "	53	36	41	29	3	2	5	2	3	2	1	1
7,000 "	37	28	32	24	1	1	3	2	1	1		
8,000 "	34	24	30	22	2	1	1		1	1		
9,000 "	19	14	16	11	2	2	1	1				
9,999 "	10	8	5	5	3	3	2					
10,000 以上	2	1	2	1								
20,000 以上												
30,000 以上												
合計	1,586	1,115	695	495	86	75	261	138	388	279	156	128

《首都圏の建売住宅市場動向》

- 2010年1月度 -

2010.2.15

発売戸数は327戸、契約率55.7%

1. 1月の新規発売戸数は327戸である。対前年同月(433戸)比24.5%減、対前月(484戸)比32.4%減。
1. 1月の地域別発売戸数は東京都100戸(全体比30.6%)、千葉県134戸(同41.0%)、埼玉県60戸(同18.3%)、神奈川県23戸(同7.0%)となっている。茨城県の供給は10戸(同3.1%)であった。
1. 新規発売戸数に対する契約戸数は182戸で、月間契約率は55.7%。前月の58.1%に比べて2.4ポイントダウン、前年同月の32.3%に比べて23.4ポイントアップしている。
1. 1月の地域別契約率は東京都64.0%、千葉県48.5%、埼玉県66.7%、神奈川県56.5%、茨城県0%である。
1. 1月の1戸当り平均価格は、4,081.8万円である。
2009年12月は4,938.5万円であったので、前月比総額では856.7万円(17.3%)ダウンしている。
2009年1月は4,587.3万円であったので、前年同月比総額では505.5万円(11.0%)ダウンしている。
1. 1月の地域別平均価格は東京都4,733.7万円、千葉県3,587.7万円、埼玉県3,504.0万円、神奈川県6,287.5万円、茨城県2,578.0万円。
1. 即日完売は0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592戸で、2009年12月末現在の630戸に比べて38戸の減。
2009年1月末残戸数は1,347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1月～2010年1月

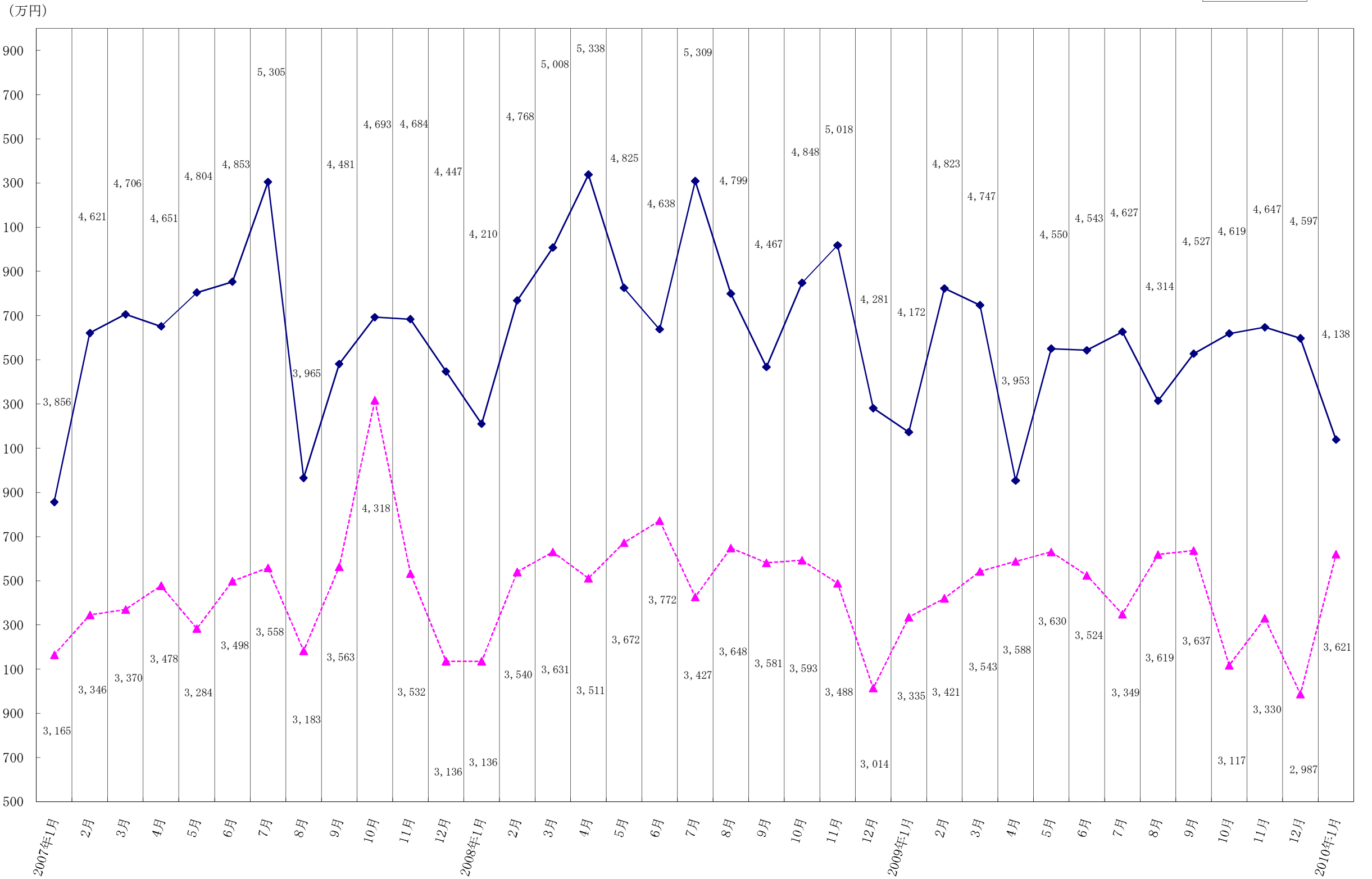


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2007年1月～2010年1月

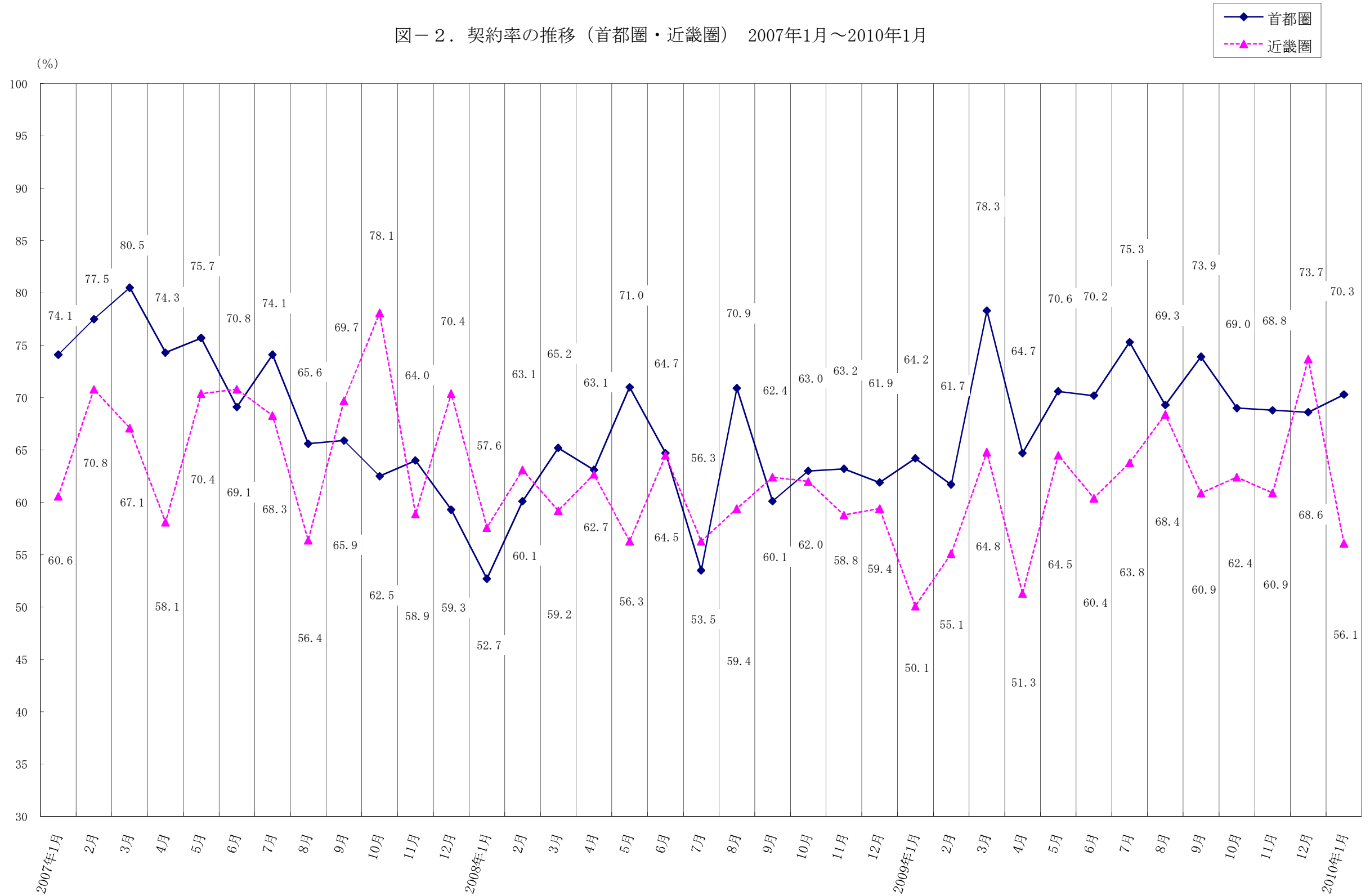


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2008年1月～2010年1月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

