

《首都圏マンション市場動向》

2011 . 7 . 14

- 2011 年上半期 (1 ~ 6 月) -

供給は 9.8%減の 1 万 8,198 戸、神奈川増加も、その他郊外部は 2 ケタ減少。

平均価格 1.8%ダウンの 4,626 万円、単価 65.5 万円。東京都が全体の 54%に。

- (1)2011 年 1 ~ 6 月の供給は 1 万 8,198 戸、前年同期 (2 万 171 戸) 比 9.8%の減少。(過去最多は'00 年 4 万 6,816 戸)
- (2)東京都区部 9.5%減、東京都下 21.8%減、神奈川県 5.3%増、埼玉県 16.5%減、千葉県 27.1%減。
- (3)初月契約率の平均は 79.5%、前年同期 (78.9%) 比 0.6 ポイントのアップ。上期としては 2 期連続の 70%台。
- (4) 1 戸当たりの平均価格は 4,626 万円、1 m²当たり単価は 65.5 万円
前年同期比で戸当たり価格 86 万円 (1.8%) のダウン、m²単価は 0.2 万円 (0.3%) のダウン。

マンション 2011 年上半期の特徴点。

- (1)マンション市況は東日本大震災の影響で約 1 割の供給減。要因は販売自粛と売り出し時期の後ズレ。
- (2)初月契約率の平均は 0.6 P アップの 79.5%。2 期連続の 70%台。都区部と神奈川県が 70%台後半に。
累積契約率は 0.5 ポイントダウンの 87.5%。
- (3)戸当たり価格 (4,626 万円)、m²単価 (65.5 万円) とともにダウン。上期としては 2 期ぶりに価格・単価ともにダウン。
- (4)供給戸数は神奈川県以外の全エリアで減少。その他郊外部は 2 ケタ台の減少。東京都 (9,828 戸) のシェアは 54.0%。
- (5)2011 年 6 月末時点の在庫は 4,646 戸。2010 年 6 月末時点 (5,481 戸) 比で 835 戸の減少。

秋口以降は供給復調へ、年間供給は 4.5 万戸前後に。

- (1)下半期 (7~12 月) の供給見込みは 2 万 6,810 戸、前年同期 (2 万 4,364 戸) では 10.0%増。
- (2)年間では昨年 (4 万 4,535 戸) 並みの 4.5 万戸に。電力不足で夏場を回避、秋口以降に回復へ。

(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 年上半期 (1 ~ 6 月) >

1 . 2011 年上半期 (1 ~ 6 月) の新規供給戸数は 1 万 8,198 戸である。対前年同期 (2 万 171 戸) 比 9.8% (1,973 戸) の減少である。

1 . 上半期の地域別供給戸数は東京都区部 8,236 戸 (全体比 45.3%) 東京都下 1,592 戸 (同 8.7%) 神奈川県 4,895 戸 (同 26.9%) 埼玉県 2,152 戸 (同 11.8%) 千葉県 1,323 戸 (同 7.3%) である。東京都全域では 9,828 戸でシェア 54.0%。

1 . 前年同期実績に対する地域別増減率は東京都区部 9.5%減、都下 21.8%減、神奈川県 5.3%増、埼玉県 16.5%減、千葉県 27.1%減。

1 . 上半期の 1 戸当たり平均価格、 m^2 単価は 4,626 万円、65.5 万円である。

前年同期は 4,712 万円、65.7 万円であったので、前年同期比総額で 86 万円 (1.8%) のダウン、 m^2 単価は 0.2 万円 (0.3%) のダウン。

1 . 上半期の地域別平均価格、 m^2 単価 (各増減率) は以下のとおり。

東京都区部 5,347 万円、80.8 万円 (前年同期比 2.4%減、1.5%減) 都下 4,137 万円、54.7 万円 (10.3%減、9.7%減) 神奈川県 4,245 万円、58.8 万円 (2.5%増、5.0%増) 埼玉県 3,712 万円、49.9 万円 (0.3%減、0.6%減) 千葉県 3,621 万円、45.2 万円 (5.8%減、3.6%減) 神奈川県は平均価格、 m^2 単価ともに上昇。逆に都区部・都下・埼玉県・千葉県は平均価格、 m^2 単価ともに下落している。

1 . 上半期の初月契約率の平均は 79.5%で、前年同期の 78.9%に比べて 0.6 ポイントアップしている。上期としては 2 期連続の 70%台。
(累積契約率は 87.5%で 0.5 ポイントダウンである。)

1 . 上半期の総契約戸数 (2010 年末の継続販売戸数を含む) は 1 万 9,152 戸で、前年同期の 2 万 2,079 戸を 2,927 戸 (13.3%) 下回っている。

1 . 上半期の即日完売戸数は 2,567 戸 (発売戸数の 14.1%) フラット 35 登録物件は 1 万 7,069 戸 (同 93.8%) であった。

1 . なお、下半期 (7 ~ 12 月) の発売戸数は 2 万 6,810 戸の見込みで、前年同期 (2 万 4,364 戸) 比で 10.0%の増加である。
2011 年年間の供給は 4 万 5,008 戸の見込みとなる。2010 年 (4 万 4,535 戸) 比では 1.1%の増加。

高層住宅市場動向 - 2011年上半期

地区別マンション供給戸数

	2011年1～6月		2010年1～6月		2009年1～6月		2008年1～6月	
	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率
都区部	8,236	45.3%	9,098	45.1%	6,835	43.0%	7,169	33.4%
都下	1,592	8.7%	2,035	10.1%	1,443	9.1%	2,060	9.6%
神奈川県	4,895	26.9%	4,648	23.0%	3,997	25.2%	6,142	28.6%
埼玉県	2,152	11.8%	2,576	12.8%	1,655	10.4%	2,735	12.7%
千葉県	1,323	7.3%	1,814	9.0%	1,958	12.3%	3,376	15.7%
首都圏	18,198	100.0%	20,171	100.0%	15,888	100.0%	21,482	100.0%

売れ残り戸数(2011年6月末現在)

	2011年	2011年分	契約率	2010年分	06～09年	合計	2010年
	発売戸数	分残戸数		分残戸数	分残戸数		末時点
都区部	8,236	1,069	87.0%	760	342	2,171	2,477
都下	1,592	176	88.9%	108	91	375	437
神奈川県	4,895	683	86.0%	252	300	1,235	1,486
埼玉県	2,152	262	87.8%	221	136	619	682
千葉県	1,323	84	93.7%	96	66	246	518
首都圏	18,198	2,274	87.5%	1,437	935	4,646	5,600

マンション価格の動向

	平均価格			㎡単価			年間平均価格					
	11.1～6		10.1～6	11.1～6		10.1～6	2010年		2009年		2008年	
	11.1～6	10.1～6	09.1～6	11.1～6	10.1～6	09.1～6						
都区部	5,347	5,479	5,096	80.8	82.0	77.1	5,497	82.9	5,190	79.8	5,932	85.3
都下	4,137	4,612	4,392	54.7	60.6	58.8	4,474	59.7	4,335	58.4	4,668	61.9
神奈川県	4,245	4,140	4,298	58.8	56.0	58.7	4,262	58.5	4,241	57.7	4,473	60.2
埼玉県	3,712	3,723	3,520	49.9	50.2	48.6	3,796	51.0	3,657	48.8	3,614	47.7
千葉県	3,621	3,845	3,586	45.2	46.9	45.1	3,638	45.4	3,676	46.3	3,589	45.8
首都圏	4,626	4,712	4,481	65.5	65.7	63.1	4,716	66.4	4,535	64.2	4,775	65.0

今後の発売予定(地区別、11年7～12月)

	11.7～12	11.1～12	10年	09年	08年
	(予定)	(予定)	(実績)	(実績)	(実績)
都区部	12,140	20,376	20,393	16,387	15,602
都下	2,340	3,932	3,447	3,310	4,355
神奈川県	7,210	12,105	10,194	7,700	11,824
埼玉県	3,160	5,312	5,590	4,856	5,688
千葉県	1,960	3,283	4,911	4,123	6,264
首都圏	26,810	45,008	44,535	36,376	43,733

新規マンション月間契約率の動向

年. 月項目	2011年						1～6月 平均
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
発売戸数	1,372	3,468	3,685	2,318	3,914	3,441	3,033
契約戸数	1,005	2,940	2,936	1,765	3,100	2,725	2,412
契約率	73.3	84.8	79.7	76.1	79.2	79.2	79.5
平均価格	4,238	4,717	4,674	4,663	4,719	4,507	4,626
年. 月項目	2010年						1～6月 平均
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
発売戸数	1,586	2,777	3,685	3,214	3,779	5,130	3,362
契約戸数	1,115	1,964	3,053	2,568	2,908	4,303	2,652
契約率	70.3	70.7	82.8	79.9	77.0	83.9	78.9
平均価格	4,138	4,772	5,070	4,616	4,663	4,694	4,481

今後の発売予定(月別、11年7～12月)

年月	11年7月	11年8月	11年9月	11年10月	11年11月	11年12月	合計
戸数	3,500	2,000	3,610	4,500	4,600	8,600	26,810
年月	10年7月	10年8月	10年9月	10年10月	10年11月	10年12月	合計
戸数	4,128	2,268	3,183	3,718	3,679	7,388	24,364
年月	09年7月	09年8月	09年9月	09年10月	09年11月	09年12月	合計
戸数	3,230	1,914	3,063	3,386	3,648	5,247	20,488
年月	08年7月	08年8月	08年9月	08年10月	08年11月	08年12月	合計
戸数	3,554	2,041	2,427	4,240	3,293	6,696	22,251