

《首都圏マンション市場動向》

2013 . 1 . 21

- 2012 年のまとめ -

年間供給は 2.5% 増の 4 万 5,602 戸、年後半失速し前年並みの供給に。

平均価格は 0.8% 下落の 4,540 万円。契約率 76.3%、在庫は 5,347 戸。

- (1) 2012 年 1 ~ 12 月に首都圏で供給された民間分譲マンションは 4 万 5,602 戸であった。
前年 (2011 年 = 4 万 4,499 戸) に比べて 1,103 戸 (2.5%) の増加。過去最多は 2000 年の 9 万 5,635 戸。
- (2) 東京都区部 0.1% 減、都下 14.1% 増、神奈川県 2.0% 減、埼玉県 0.8% 減、千葉県 22.9% 増。
- (3) 1 戸当たりの平均価格は 4,540 万円で前年比 0.8% のダウン。2 年連続の下落。
東京都区部 5,283 万円、都下 4,318 万円、神奈川県 4,167 万円、埼玉県 3,687 万円、千葉県 3,563 万円。
- (4) 億ションは 778 戸。前年 (623 戸) 比 155 戸 (24.9%) の増加。過去最多 = 1990 年 3,079 戸。
最高額は 10 億円 (「パークコート赤坂 ザタワー」、港区、43 階建て、全 521 戸、専有面積 218.00 m²、m²単価 458.7 万円)。
- (5) 初月契約率は月間平均が 76.3%、前年 (77.8%) 比 1.5 ポイントのダウン。
累積契約率は 90.0%、前年 (89.4%) 比 0.6 ポイントのアップ。
- (6) 12 月末の販売在数は 5,347 戸、前年末 (6,166 戸) 比 819 戸の減少。
- (7) 2013 年の供給は 5.0 万戸程度の予測である。対 2012 年比 9.6% の増加見込み。

(株)不動産経済研究所 企画調査部

新宿区新宿 1 - 15 - 9 さわだビル 7 階
電話 03 - 3225 - 5301 Fax03 - 3225 - 5330

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

< 2012 年の概要 >

1. 首都圏における 2012 年年間（1～12 月）の新規供給戸数は 4 万 5,602 戸である。対前年（4 万 4,499 戸）比 2.5%（1,103 戸）の増加である。
2. 首都圏の都県別供給戸数は東京都区部 1 万 9,398 戸（シェア 42.5%）、東京都下 4,863 戸（10.7%）、神奈川県 1 万 1,262 戸（24.7%）、埼玉県 5,828 戸（12.8%）、千葉県 4,251 戸（9.3%）である。東京都区部 0.1%減、都下 14.1%増、神奈川県 2.0%減、埼玉県 0.8%減、千葉県 22.9%増。
都区部と神奈川県、埼玉県が減少、都下と千葉県は増加となった。千葉県は年明けからの着工戸数の急回復（年間で 2 倍強）で供給も大幅増に。
3. 2012 年の分譲価格は首都圏平均で 4,540 万円である。2011 年の平均価格 4,578 万円に比べて 38 万円・0.8%のダウンであった。2 年連続の下落。
東京都区部 5,283 万円（2011 年 5,339 万円）、都下 4,318 万円（同 4,152 万円）、神奈川県 4,167 万円（同 4,159 万円）、埼玉県 3,687 万円（同 3,679 万円）、千葉県 3,563 万円（同 3,751 万円）。都区部と千葉県で値下がりを見せ、千葉県が率・幅ともに下落が最も大きかった。
変動率は都区部 1.0%ダウン、都下 4.0%アップ、神奈川県 0.2%アップ、埼玉県 0.2%アップ、千葉県 5.0%ダウン。
4. m²単価は首都圏平均 64.5 万円で 2 年連続の下落。都区部 80.1 万円、都下 58.0 万円、神奈川県 57.6 万円、埼玉県 50.3 万円、千葉県 46.0 万円。
平均価格と同様に都区部と千葉県が下落、その他のエリアは上昇しており、上昇率が最も大きかったのは都下であった。
変動率は都区部 1.2%ダウン、都下 4.7%アップ、神奈川県 1.1%アップ、埼玉県 0.8%アップ、千葉県 5.5%ダウン。
5. 売れ行きは、2012 年の初月契約率の平均が 76.3%であり、2011 年の 77.8%を 1.5 ポイント下回っている。上期 77.6%、下期 75.2%。
初月契約率の平均の推移 = '10 年 78.4%、'09 年 69.7%、'08 年 62.7%、'07 年 69.7%、'06 年 78.3%、'05 年 82.5%、'04 年 79.0%、'03 年 78.1%。
累積契約率は 90.0%で 2011 年の 89.4%比べて 0.6 ポイントの上昇であった。
6. 販売在庫数は 12 月末現在で 5,347 戸。2011 年末の 6,166 戸に比べて 819 戸の減少である。2 年ぶりの減少。
'10 年末 5,600 戸、'09 年末 7,389 戸、'08 年末 1 万 2,427 戸、'07 年末 1 万 763 戸、'06 年末 8,173 戸、'05 年末 5,987 戸、'04 年末 7,900 戸。
7. 2012 年年間の即日完売戸数は 4,969 戸（全体の 10.9%）、フラット 35 登録物件は 4 万 1,149 戸（同 90.2%）である。
'11 年年間の即日完売戸数は 4,872 戸（全体の 10.9%）、フラット 35 登録物件は 4 万 1,339 戸（同 92.9%）であった。
8. 2013 年の供給見込みは 5.0 万戸。'12 年に比べて 9.6%増加する見込みである。

地区別供給戸数

単位:戸

地区	年		2009年	2010年	2011年	2012年	対前年比	2013年 予測	増加率
	2009年	2010年							
都 区 部			16,387	20,393	19,410	19,398	-0.1%	21,000	8.3%
都 下			3,310	3,447	4,262	4,863	14.1%	5,500	13.1%
神 奈 川 県			7,700	10,194	11,495	11,262	-2.0%	11,000	-2.3%
埼 玉 県			4,856	5,590	5,874	5,828	-0.8%	6,000	3.0%
千 葉 県			4,123	4,911	3,458	4,251	22.9%	6,500	52.9%
首 都 圏 計			36,376	44,535	44,499	45,602	2.5%	50,000	9.6%
対前年増加率			-16.8%	22.4%	-0.1%	2.5%		9.6%	

販売残戸数(2012年12月末)

単位:戸

地区	年		12年供給	契約戸数	累積契約率	12年分 残戸数	08~11年 分残戸数	12年末時 総残戸数	11年末時 総残戸数
	2009年	2010年							
都 区 部			19,398	17,304	89.2%	2,094	442	2,536	3,161
都 下			4,863	4,542	93.4%	321	62	383	360
神 奈 川 県			11,262	10,192	90.5%	1,070	196	1,266	1,365
埼 玉 県			5,828	5,068	87.0%	760	24	784	898
千 葉 県			4,251	3,943	92.8%	308	70	378	382
首 都 圏 計			45,602	41,049	90.0%	4,553	794	5,347	6,166

地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

単位:万円

地区	年		2009年	2010年	2011年	2012年	対前年上昇率	
	2009年	2010年					2009年	2010年
都 区 部			5,190 (79.8)	5,497 (82.9)	5,339 (81.1)	5,283 (80.1)	-1.0%	-1.2%
都 下			4,335 (58.4)	4,474 (59.7)	4,152 (55.4)	4,318 (58.0)	4.0%	4.7%
神 奈 川 県			4,241 (57.7)	4,262 (58.5)	4,159 (57.0)	4,167 (57.6)	0.2%	1.1%
埼 玉 県			3,657 (48.8)	3,796 (51.0)	3,679 (49.9)	3,687 (50.3)	0.2%	0.8%
千 葉 県			3,676 (46.3)	3,638 (45.4)	3,751 (48.7)	3,563 (46.0)	-5.0%	-5.5%
首 都 圏 平 均			4,535 (64.2)	4,716 (66.4)	4,578 (65.0)	4,540 (64.5)	-0.8%	-0.8%
対前年上昇率			-5.0%	-1.2%	4.0%	3.4%	-2.9%	-2.1%

価格帯別供給戸数 単位:戸

価 格 帯	2012 年
2,500 万円以下	856
3,000 "	4,569
3,300 "	3,917
3,500 "	3,036
3,700 "	3,421
4,000 "	5,389
4,300 "	4,364
4,500 "	2,635
4,700 "	2,397
5,000 "	3,162
5,500 "	3,612
6,000 "	2,459
6,500 "	1,542
7,000 "	1,260
8,000 "	1,284
9,000 "	556
9,999 "	365
1億円 以上	719
2億円 以上	44
3億円 以上	15
総計	45,602

月別供給戸数・契約戸数・契約率

単位:戸および%

年	項 目	月												月 平 均
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
1 2 年	発 売 戸 数	1,819	3,918	3,462	4,211	3,329	4,007	4,033	2,704	3,366	2,887	4,093	7,773	3,800
	契 約 戸 数	1,294	2,952	2,742	3,444	2,518	3,152	2,952	2,177	2,333	2,100	2,943	6,179	2,899
	契 約 率	71.1	75.3	79.2	81.8	75.6	78.7	73.2	80.5	69.3	72.7	71.9	79.5	76.3
1 1 年	発 売 戸 数	1,372	3,468	3,685	2,318	3,914	3,441	4,073	2,306	3,713	3,372	4,820	8,017	3,708
	契 約 戸 数	1,005	2,940	2,936	1,765	3,100	2,725	3,102	1,611	2,884	2,381	3,835	6,324	2,884
	契 約 率	73.3	84.8	79.7	76.1	79.2	79.2	76.2	69.9	77.7	70.6	79.6	78.9	77.8