

# 《首都圏マンション市場動向》

2011 . 1 . 19

## - 2010 年のまとめ -

年間供給は 22.4%増の 4 万 4,535 戸、全エリアで増加。都区部偏りも市況回復。  
平均価格は 4.0%アップの 4,716 万円。契約率は 78.4%で、在庫は 5,600 戸に。

- (1) 2010 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 4,535 戸であった。  
前年（2009 年 = 3 万 6,376 戸）に比べて 8,159 戸（22.4%）の増加。過去最多は 2000 年の 9 万 5,635 戸。
- (2) 東京都区部 24.4%増、都下 4.1%増、神奈川県 32.4%増、埼玉県 15.1%増、千葉県 19.1%増。
- (3) 1 戸当たりの平均価格は 4,716 万円で前年比 4.0%のアップ。2 年ぶりの上昇。  
東京都区部 5,497 万円、都下 4,474 万円、神奈川県 4,262 万円、埼玉県 3,796 万円、千葉県 3,638 万円。
- (4) 億ションは 901 戸。前年（611 戸）比 290 戸（47.5%）の増加。過去最多 = 1990 年 3,079 戸。  
最高額は 8 億 2,000 万円（「平河町森タワーレジデンス」、千代田区、全 135 戸、専有面積 299.8 m<sup>2</sup>、m<sup>2</sup>単価 273.5 万円）。
- (5) 初月契約率は月間平均が 78.4%、前年（69.7%）比 8.7 ポイントのアップ。  
累積契約率は 90.9%、前年（84.6%）比 6.3 ポイントのアップ。
- (6) 12 月末の販売在数は 5,600 戸、前年末（7,389 戸）比 1,789 戸の減少。
- (7) 2011 年の供給は 5.0 万戸程度、前年比 12.3%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 - 9 - 1 NEOX 新宿 7 階

電話 03 - 3225 - 5301 Fax 03 - 3225 - 5330

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

## < 2010年の概要 >

1. 首都圏における2010年年間(1~12月)の新規供給戸数は4万4,535戸である。対前年(3万6,376戸)比22.4%(8,159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2万393戸(シェア45.8%)、東京都下3,447戸(7.7%)、神奈川県1万194戸(22.9%)、埼玉県5,590戸(12.6%)、千葉県4,911戸(11.0%)である。東京都区部24.4%増、都下4.1%増、神奈川県32.4%増、埼玉県15.1%増、千葉県19.1%増。全エリアで増加しており、都下以外はすべて2ケタアップとなっている。都区部は前年に引き続いての増加である。
3. 2010年の分譲価格は首都圏平均で4,716万円である。2009年の平均価格4,535万円に比べて181万円・4.0%のアップであった。2年ぶりの上昇。東京都区部5,497万円(2009年5,190万円)、都下4,474万円(2009年4,335万円)、神奈川県4,262万円(2009年4,241万円)、埼玉県3,796万円(2009年3,657万円)、千葉県3,638万円(2009年3,676万円)。千葉県以外の全エリアで値上がりを見せたが、都区部の上昇率が最も高かった。変動率は都区部5.9%アップ、都下3.2%アップ、神奈川県0.5%アップ、埼玉県3.8%アップ、千葉県1.0%ダウン。
4. m<sup>2</sup>単価は首都圏平均66.4万円で2年ぶりの上昇。都区部82.9万円、都下59.7万円、神奈川県58.5万円、埼玉県51.0万円、千葉県45.4万円。平均価格と同様に千葉県のみが下落、その他のエリアは上昇している。上昇率が最も高かったのは埼玉県であった。変動率は都区部3.9%アップ、都下2.2%アップ、神奈川県1.4%アップ、埼玉県4.5%アップ、千葉県1.9%ダウン。
5. 売れ行きは、2010年の初月契約率の平均が78.4%であり、2009年の69.7%を8.7ポイント上回っている。上期78.9%、下期78.0%。初月契約率の平均の推移='08年62.7%、'07年69.7%、'06年78.3%、'05年82.5%、'04年79.0%、'03年78.1%、'02年75.4%、'01年78.1%。累積契約率は90.9%で2009年の84.6%比べて6.3ポイントの上昇であった。
6. 販売在庫数は12月末現在で5,600戸。2009年末の7,389戸に比べて1,789戸の減少である。2年連続の減少。'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、'03年末9,728戸、'02年末1万1,611戸。
7. 2010年年間の即日完売戸数は5,913戸(全体の13.3%)、フラット35登録物件は4万1,669戸(同93.6%)である。'09年年間の即日完売戸数は1,062戸(全体の2.9%)、フラット35登録物件は3万2,643戸(同89.7%)であった。
8. 2011年の供給見込みは5.0万戸。'10年に比べて12.3%増加する見込みである。

地区別供給戸数

単位：戸

地区	年							増加率
	2007年	2008年	2009年	2010年	対前年比	2011年 予測		
都 区 部	16,563	15,602	16,387	20,393	24.4%	24,500	20.1%	
都 下	7,728	4,355	3,310	3,447	4.1%	4,500	30.5%	
神 奈 川 県	17,016	11,824	7,700	10,194	32.4%	10,000	-1.9%	
埼 玉 県	8,527	5,688	4,856	5,590	15.1%	6,500	16.3%	
千 葉 県	11,187	6,264	4,123	4,911	19.1%	4,500	-8.4%	
首 都 圏 計	61,021	43,733	36,376	44,535	22.4%	50,000	12.3%	
対前年増加率	-18.1%	-28.3%	-16.8%	22.4%		12.3%		

販売残戸数(2010年12月末)

単位：戸

地区	年		10年供給	契約戸数	累積契約率	10年分 残戸数	07～09年 分残戸数	10年末時 総残戸数	09年末時 総残戸数
	10年供給	契約戸数							
都 区 部	20,393	18,419	90.3%	1,974	503	2,477	2,842		
都 下	3,447	3,195	92.7%	252	185	437	731		
神 奈 川 県	10,194	9,244	90.7%	950	536	1,486	1,911		
埼 玉 県	5,590	5,107	91.4%	483	199	682	1,032		
千 葉 県	4,911	4,502	91.7%	409	109	518	873		
首 都 圏 計	44,535	40,467	90.9%	4,068	1,532	5,600	7,389		

地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

単位：万円

地区	年		2007年		2008年		2009年		2010年		対前年上昇率	
	2007年	2008年	2009年	2010年	対前年比	2007年	2008年	2009年	2010年	対前年比	2010年	
都 区 部	6,120	(85.6)	5,932	(85.3)	5,190	(79.8)	5,497	(82.9)	5.9%	3.9%		
都 下	4,263	(56.0)	4,668	(61.9)	4,335	(58.4)	4,474	(59.7)	3.2%	2.2%		
神 奈 川 県	4,500	(59.3)	4,473	(60.2)	4,241	(57.7)	4,262	(58.5)	0.5%	1.4%		
埼 玉 県	3,684	(49.6)	3,614	(47.7)	3,657	(48.8)	3,796	(51.0)	3.8%	4.5%		
千 葉 県	3,672	(44.8)	3,589	(45.8)	3,676	(46.3)	3,638	(45.4)	-1.0%	-1.9%		
首 都 圏 平均	4,644	(61.4)	4,775	(65.0)	4,535	(64.2)	4,716	(66.4)	4.0%	3.4%		
対前年上昇率	10.6%	10.6%	2.8%	5.9%	-5.0%	-1.2%	4.0%	3.4%				

価格帯別供給戸数 単位：戸

価 格 帯	2010 年
2,500 万円以下	1,753
3,000 "	3,606
3,300 "	3,600
3,500 "	3,097
3,700 "	2,998
4,000 "	4,384
4,300 "	3,625
4,500 "	2,280
4,700 "	2,114
5,000 "	3,179
5,500 "	3,838
6,000 "	3,036
6,500 "	2,096
7,000 "	1,443
8,000 "	1,514
9,000 "	692
9,999 "	379
1億円 以上	760
2億円 以上	87
3億円 以上	54
総計	44,535

月別供給戸数・契約戸数・契約率

単位：戸および%

年	月	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	
10年	発売戸数	1,586	2,777	3,685	3,214	3,779	5,130	4,128	2,268	3,183	3,718	3,679	7,388	3,711	
	契約戸数	1,115	1,964	3,053	2,568	2,908	4,303	3,229	1,697	2,383	2,928	2,957	5,806	2,909	
	契約率	70.3	70.7	82.8	79.9	77.0	83.9	78.2	74.8	74.9	78.8	80.4	78.6	78.4	
09年	発売戸数	1,760	2,509	2,390	2,621	3,528	3,080	3,230	1,914	3,063	3,386	3,648	5,247	3,031	
	契約戸数	1,130	1,548	1,871	1,697	2,492	2,161	2,432	1,327	2,263	2,337	2,508	3,602	2,114	
	契約率	64.2	61.7	78.3	64.7	70.6	70.2	75.3	69.3	73.9	69.0	68.8	68.6	69.7	