

首都圏のマンション市場動向

- 2011 年 10 月度 -

2011.11.15

供給戸数 9.3%減の 3,372 戸、秋商戦開幕は低調に。
価格 4,395 万円、契約率 70.6%、在庫が 5 千戸台に。

(1) 10 月の発売は 3,372 戸、前年同月 (3,718 戸) 比 9.3%減、前月 (3,713 戸) 比 9.2%減。

(2) 契約率 70.6%、前年同月比 8.2 ポイントダウン、前月比では 7.1 ポイントダウン。

'11 年 9 月 77.7%、8 月 69.9%、7 月 76.2%、6 月 79.2%、5 月 79.2%、4 月 76.1%、3 月 79.7%、2 月 84.8%、1 月 73.3%、'10 年 12 月 78.6%、11 月 80.4%、10 月 78.8%。

(3) 1 戸当り価格は 4,395 万円、1 m²当り単価は 62.9 万円。

前年同月比で戸当り 117 万円 (2.6%) のダウン、m²単価は 3.4 万円 (5.1%) ダウンしている。

(4) 販売在庫数は 5,054 戸、前月末比 228 戸の増加 ('11 年 9 月末 4,826 戸、'10 年 10 月末 4,743 戸)。

(5) 即日完売物件 (16 物件 359 戸)

クレヴィア南麻布 1 期 1~6 次

ルフォン板橋大山 ザ・レジデンス 1 期

プラウド宮前平マークス

ファインレジデンス戸田公園 1 期

(港区、27 戸、平均 3,423 万円、平均 1.4 倍、最高 6 倍)

(板橋区、20 戸、平均 4,237 万円、平均 2.2 倍、最高 10 倍)

(宮前区、36 戸、平均 5,574 万円、平均 1.08 倍、最高 2 倍)

(戸田市、60 戸、平均 2,935 万円、平均 1.1 倍、最高 3 倍)

(6) 10 月の超高層物件 (20 階以上) は 16 物件 318 戸 (50.9%減)、契約率 71.1% (前年同月 25 物件 647 戸、契約率 83.6%) 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（2011 年 10 月度）

- 1 . 10 月の新規発売戸数は 3,372 戸である。対前年同月（3,718 戸）比 9.3%減、対前月(3,713 戸)比 9.2%減である。
- 1 . 10 月の地域別発売戸数は東京都区部 1,531 戸（全体比 45.4%）、都下 395 戸（同 11.7%）、神奈川県 742 戸（同 22.0%）、埼玉県 631 戸（同 18.7%）、千葉県 73 戸（同 2.2%）となっている。東京都のシェアは 57.1%。
- 1 . 新規発売戸数に対する契約戸数は 2,381 戸で、月間契約率は 70.6%。前月の 77.7%に比べて 7.1 ポイントダウン、前年同月の 78.8%に比べて 8.2 ポイントダウンとなっている。
- 1 . 10 月の地域別契約率は都区部 68.5%、都下 82.5%、神奈川県 79.9%、埼玉県 57.8%、千葉県 65.8%である。
- 1 . 10 月の 1 戸当り平均価格、1 m²当り単価は、4,395 万円、62.9 万円である。
2011 年 9 月は 4,265 万円、62.2 万円であったので、前月比総額では 130 万円（3.0%）のアップ、m²単価は 0.7 万円（1.1%）アップしている。
2010 年 10 月は 4,512 万円、66.3 万円であったので、前年同月比総額では 117 万円（2.6%）のダウン、m²単価は 3.4 万円（5.1%）ダウンしている。
- 1 . 10 月の地域別平均価格、1 m²当り分譲単価は以下のとおり。
東京都区部 5,201 万円、80.1 万円（0.3%アップ、2.9%ダウン）、都下 3,979 万円、54.5 万円（5.8%アップ、3.9%ダウン）、神奈川県 3,819 万円、51.5 万円（6.6%ダウン、12.3%ダウン）、埼玉県 3,505 万円、47.5 万円（8.8%ダウン、9.0%ダウン）、千葉県 3,328 万円、41.5 万円（22.3%ダウン、24.0%ダウン）。
- 1 . 即日完売は 359 戸（全体の 10.6%）で、フラット 35 登録物件戸数は 2,993 戸（同 88.8%）であった。
- 1 . 10 月末現在の翌月繰越販売在庫数は 5,054 戸で、2011 年 9 月末現在の 4,826 戸に比べて 228 戸の増加。2010 年 10 月末残戸数は 4,743 戸。
- 1 . なお、2011 年 11 月の発売戸数は 4,600 戸の見込みである（'10 年 11 月 3,679 戸、'09 年 11 月 3,648 戸、'08 年 11 月 3,293 戸、'07 年 11 月 3,868 戸）。

・新規物件特性分析（2011年10月末現在）

1 . 対 象 物 件	167	物件	
1 . 発 売 戸 数	3,372	戸	
1 . 売 却 戸 数	2,381	戸	(契約率70.6%)
1 . 全 売 却 戸 数	3,144	戸	
1 . 全 残 戸 数	5,054	戸	(2011年分残3,387戸)
1 . 即 日 完 売 戸 数	359	戸	(即日完売率10.6%)
1 . フラット35登録物件戸数	2,993	戸	(F35登録物件率88.8%)
1 . 1 物件当り平均戸数	20.2	戸	
1 . 総 発 売 額	14,821,299.3	万円	
1 . 1 戸当り平均価格	4,395	万円	
1 . 1 m ² 当り分譲単価	62.9	万円	(3.3m ² 当り 207.5万円)
1 . 総 敷 地 面 積	110,027.35	m ²	
1 . 総 建 築 面 積	49,883.83	m ²	
1 . 総 建 築 延 面 積	300,056.32	m ²	
1 . 総 有 効 分 譲 面 積	235,701	m ²	
1 . 1 戸当り平均専有面積	69.90	m ²	
1 . 総 棟 数	198	棟	
1 . 総 階 高	2,310	階	
1 . 1 棟当り平均階高	11.7	階	
1 . 1 日当り分譲戸数	108.8	戸	
1 . 平 均 所 要 時 間	最寄駅から	7.3 分	

1.タイプ別戸数

	発売(戸)	契約(戸)	都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県	
			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	11	9	11	9								
1 K	6	6	6	6								
1 L K												
1 D K	10	8	10	8								
1 L D K	200	128	183	115			10	6	7	7		
2 K												
2 L K												
2 D K	9	3	5						4	3		
2 L D K	406	296	320	227	24	22	31	20	29	26	2	1
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,478	1,742	947	652	337	275	607	485	521	286	66	44
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	252	189	49	32	34	29	94	82	70	43	5	3
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複 合 間 取												
そ の 他												
合計	3,372	2,381	1,531	1,049	395	326	742	593	631	365	73	48

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	73	47	16	12	6	6	17	14	34	15		
3,000 "	501	292	56	33	72	61	122	98	213	78	38	22
3,300 "	316	225	59	39	52	44	93	77	99	56	13	9
3,500 "	211	165	70	51	30	26	64	58	44	27	3	3
3,700 "	253	187	84	55	26	20	76	64	62	43	5	5
4,000 "	330	249	143	98	38	33	102	80	45	36	2	2
4,300 "	285	203	138	96	25	20	94	64	26	21	2	2
4,500 "	162	113	87	58	6	4	49	35	20	16		
4,700 "	139	92	71	44	20	14	20	12	25	20	3	2
5,000 "	221	167	113	83	49	36	36	30	18	16	5	2
5,500 "	269	213	165	121	42	37	40	37	21	18	1	
6,000 "	179	116	137	83	21	17	14	13	6	2	1	1
6,500 "	129	99	102	74	8	8	11	10	8	7		
7,000 "	101	72	97	69			2	1	2	2		
8,000 "	118	83	112	77					6	6		
9,000 "	48	34	48	34								
9,999 "	12	8	11	8			1					
10,000 以上	22	14	19	12			1		2	2		
20,000 以上	2	1	2	1								
30,000 以上	1	1	1	1								
合計	3,372	2,381	1,531	1,049	395	326	742	593	631	365	73	48

《首都圏の建売住宅市場動向》

- 2011 年 10 月度 -

2011.11.15

発売戸数は 520 戸、契約率 35.0%。

1. 10 月の新規発売戸数は 520 戸である。対前年同月(545 戸)比 4.6%減、対前月(289 戸)比 79.9%増。
1. 10 月の地域別発売戸数は東京都 168 戸(全体比 32.3%)、千葉県 138 戸(同 26.5%)、埼玉県 119 戸(同 22.9%)、神奈川県 95 戸(同 18.3%)となっている。茨城県の供給は 0 戸であった。
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 35.0%。前月の 38.8%に比べて 3.8 ポイントダウン、前年同月の 63.3%に比べて 28.3 ポイントダウンしている。
1. 10 月の地域別契約率は東京都 27.4%、千葉県 37.0%、埼玉県 31.1%、神奈川県 50.5%、茨城県 - %である。
1. 10 月の 1 戸当り平均価格は 4,641.1 万円である。
2011 年 9 月は 4,155.3 万円であったので、前月比総額では 485.8 万円(11.7%)アップしている。
2010 年 10 月は 4,915.2 万円であったので、前年同月比総額では 274.1 万円(5.6%)ダウンしている。
1. 10 月の地域別平均価格は東京都 5,354.5 万円、千葉県 3,690.9 万円、埼玉県 3,796.7 万円、神奈川県 5,817.7 万円、茨城県 - 万円。
1. 即日完売は 37 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 894 戸で、2011 年 9 月末現在の 742 戸に比べて 152 戸の増。
2010 年 10 月末在庫数は 608 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

㈱ 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） 2008年10月～2011年10月

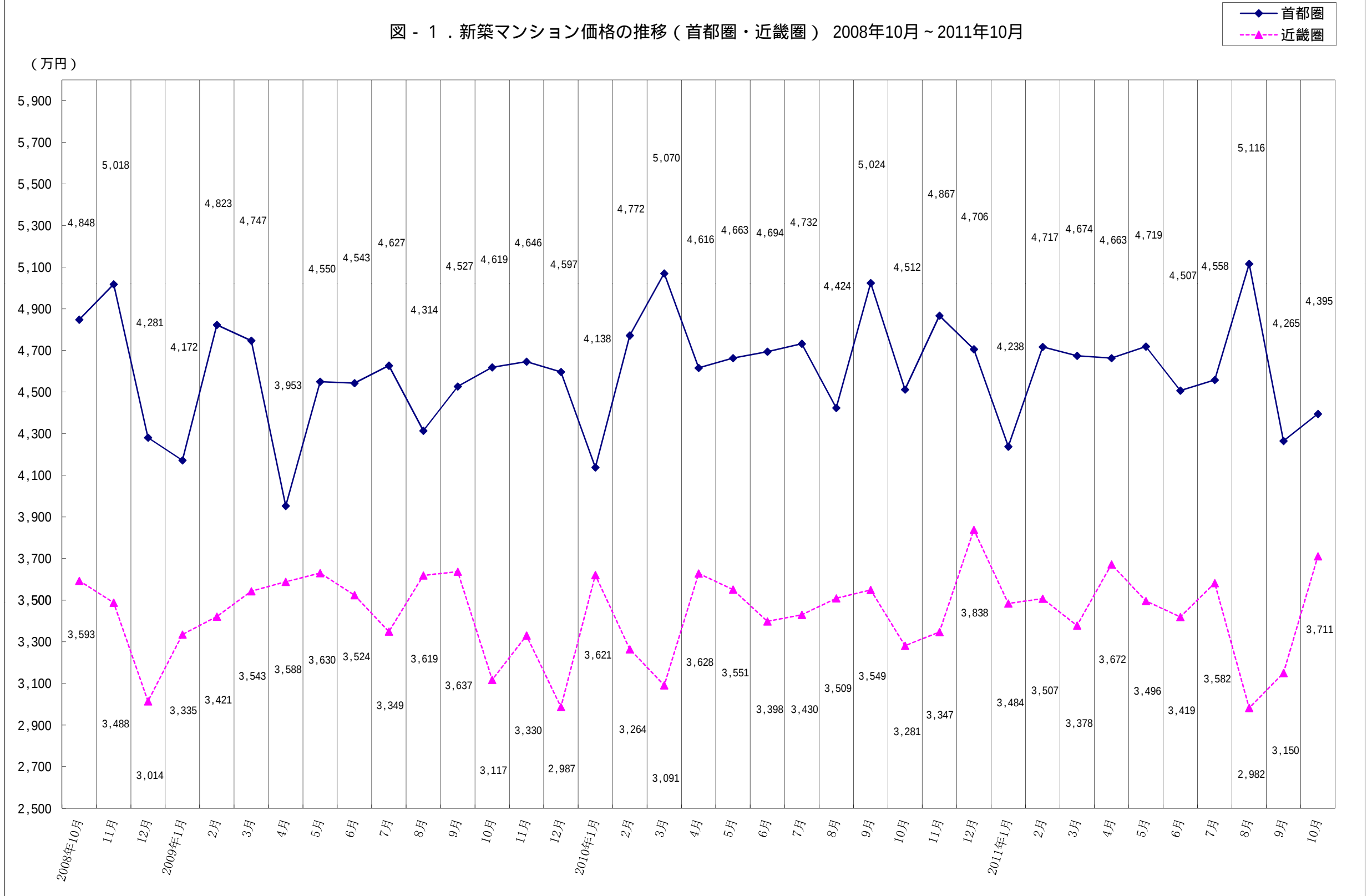


図 - 2 . 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2008年10月～2011年10月



図 - 3 . 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2009年10月～2011年10月

（戸数）

■首都圏
■近畿圏

