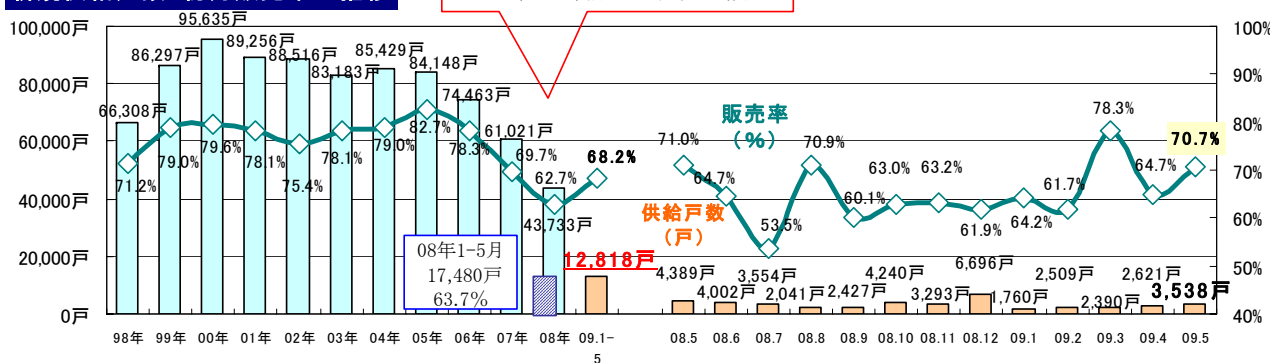


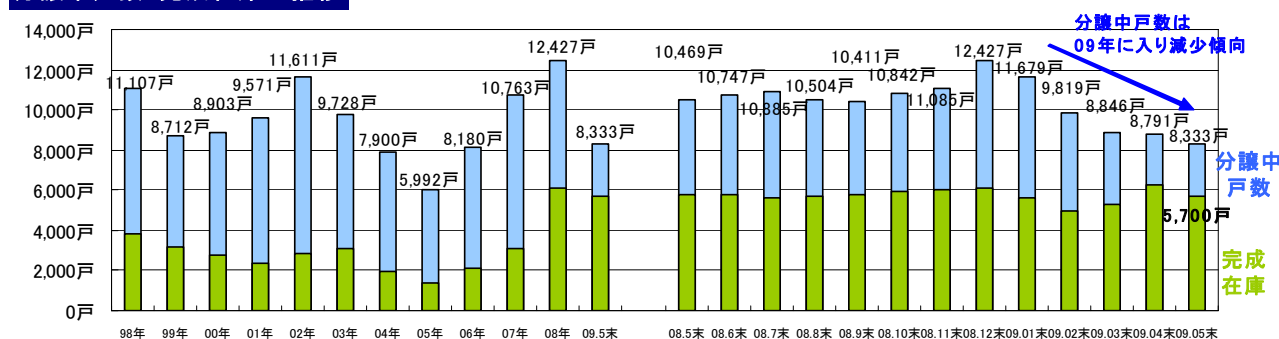
## 2)首都圏マンション市場動向 ～2009年5月の新規マンション市場(首都圏)～

供給戸数は21ヶ月連続で前年同月比割れ。但し、月末在庫戸数は前年同月・前月より大幅に減少。在庫処分は進捗している。

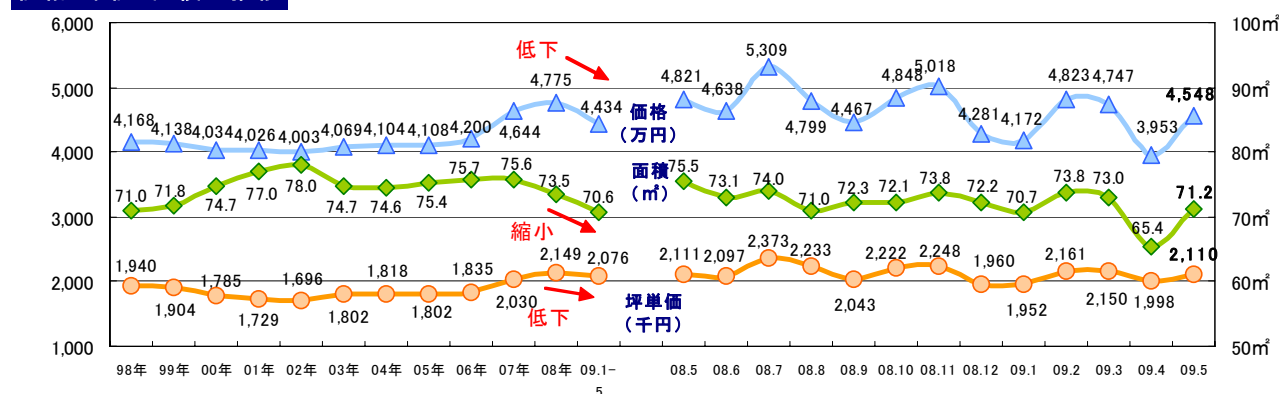
### 新規供給戸数・初月販売率の推移



### 分譲中戸数・完成在庫の推移



### 価格・単価・面積の推移



※長谷工総合研究所データ (不動産経済研究所ベース)より

### 2009年5月度の動き

|        |           | (前年同月比%・P) | (前月比%・P) |
|--------|-----------|------------|----------|
| 新規供給戸数 | 3,538戸    | ▲19.4%     | 35.0%    |
| 初月販売率  | 70.7%     | ▲0.3p      | 6.0p     |
| 平均価格   | 4,548万円   | ▲5.7%      | 15.1%    |
| 平均単価   | 2,110千円/坪 | 0.0%       | 5.6%     |
| 平均面積   | 71.2㎡     | ▲5.6%      | 8.9%     |

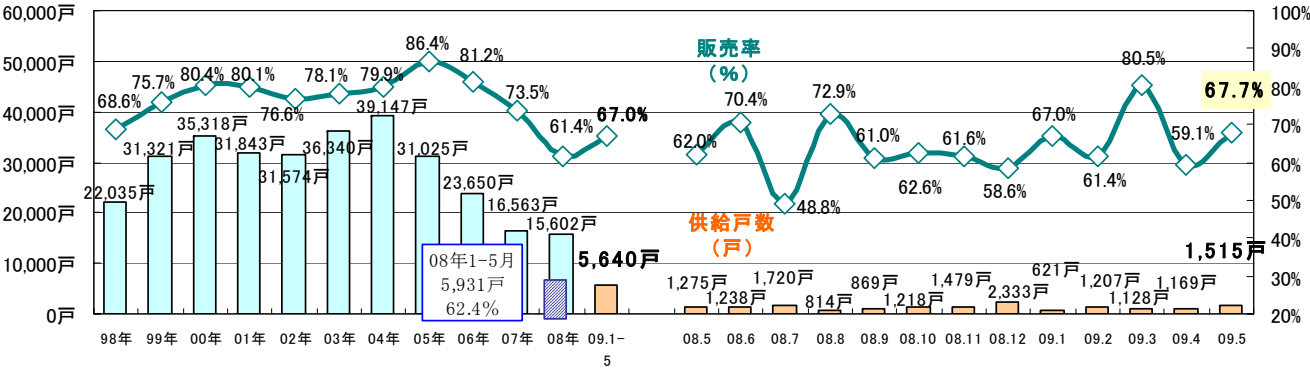
- 供給戸数は前年同月比19.4%ダウンの3,538戸。前月に比べ供給物件数は増加したが(4月供給137物件→5月供給180物件)、継続物件を中心に、供給戸数10戸未満の物件が依然多く※、21ヶ月連続の前年同月比割れとなった。  
※全供給180物件中、供給戸数10戸未満物件は85物件(物件比率約47%)
- 初月契約率は70.7%。前年同月比で0.3ポイントダウンとなったが、2ヶ月ぶりの70%台。
- 平均単価は@2,110千円/坪と前年同月並み。
- 平均価格は4,548万円と前年同月より低下。面積縮小が影響。
- 平均面積は71.2㎡と前年同月より縮小。
- '09年5月末の在庫戸数は8,333戸と、前月末に比べ458戸減少。前年同月末に比べても大幅に減少しており、在庫処分は進捗している。  
('08年5月末の在庫戸数は10,469戸)

### ～トピックス～

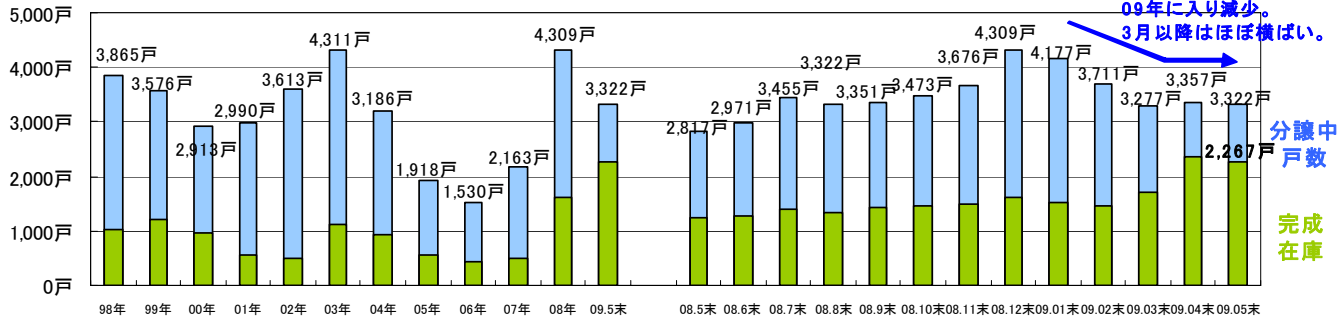
- 5月の100戸以上供給物件
  - ①「サ・晴海レジデンス1期1次・2次」(中央区、供給戸数295戸、平均価格4,753万円、平均単価2,084千円/坪)
  - ②「ミッドオアシスタワーズ1期1次・2次」(相模原市、供給戸数125戸、平均価格3,670万円、平均単価1,526千円/坪)
  - ③「シティワーズ豊洲 サ・ツイン 2期2次・3期1次」(江東区、供給戸数122戸、平均価格6,344万円、平均単価2,780千円/坪)

# 6)データファイル:新築マンション市場データ① ~23区~

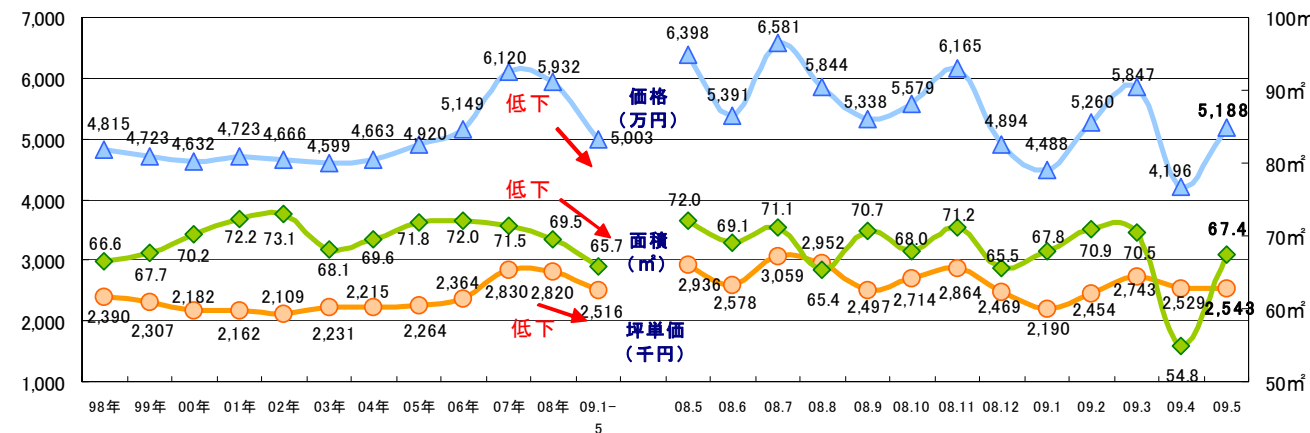
## 新規供給戸数と初月販売率の推移



## 分譲中戸数の推移、完成在庫



## 単価・価格・面積の動き



※長谷工総合研究所データ (不動産経済研究所ベース)より

## 2009年5月度の動き

●新規供給戸数は1,515戸と前年同月より大幅に増加。新規スタート物件の供給が複数始まり、2ヶ月連続で前年同月を上回った。「サ・晴海レジデンス※1」「シテイワーズ豊洲サ・ツイン※2」が100戸以上を供給。

※1「コスモスニアJV:サ・晴海レジデンス1期1次・2次(中央区、都営大江戸線「勝どき」、供給戸数295戸、総戸数438戸)」

※2「住友不動産JV:シテイワーズ豊洲サ・ツイン2期2次・3期1次(江東区、有楽町線「豊洲」、供給戸数122戸、総戸数1063戸)」

●初月販売率は67.7%。前年同月・前月より上昇。分譲中戸数は、'09/3以降ほぼ横ばいとなっている。

●平均価格は前月より大幅に上昇したが、前月に平均面積40㎡未満物件が複数供給され価格が大幅に低下した反動によるもの。前年同月比では全般的には価格低下傾向となっている。

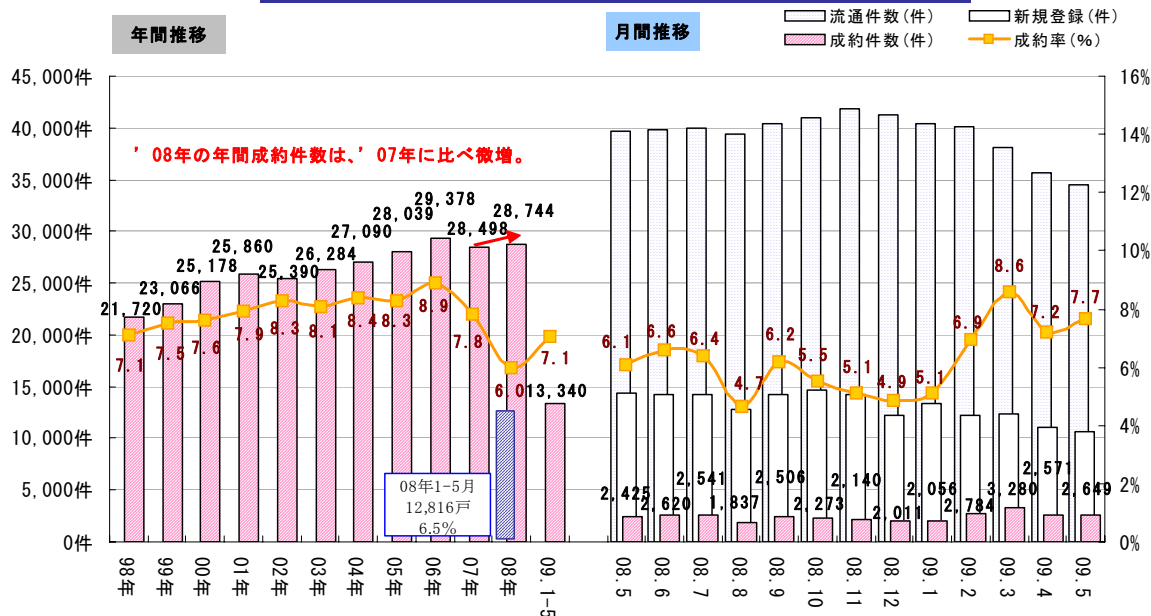
※前年同月に「フォセース:フォセース赤坂氷川町1期(千代田線「赤坂」、供給戸数35戸、平均価格29,311万円、平均単価7002千円/坪)」等の高額物件の供給により平均価格・平均単価水準が高かった事が影響している。

## 2) 首都圏マンション市場動向 ～2009年5月の中古マンション市場(首都圏)～

成約件数は3ヶ月連続で前年同月より増加。成約率は全都県で前年同月を上回り、市場の動きは概ね堅調。

流通件数・新規登録件数・成約件数・成約率の推移 [グラフ1]

※東日本レインズ「月例速報マーケットウォッチ」5月度データを元に 長谷工アーベストにて作成



### 2009年5月度の動き

|      |           | (前年同月比%・P) | (前月比%・P) |
|------|-----------|------------|----------|
| 成約件数 | 2,649件    | 9.2%       | 3.0%     |
| 成約率  | 7.7%      | 1.6p       | 0.5p     |
| 成約価格 | 2,495万円   | ▲6.5%      | 1.5%     |
| 成約単価 | 1,242千円/坪 | ▲7.7%      | 1.1%     |
| 成約面積 | 66.4㎡     | 1.3%       | 0.4%     |

●成約件数は前年同月比9.2%アップの2,649件。3ヶ月連続で前年同月を上回った。

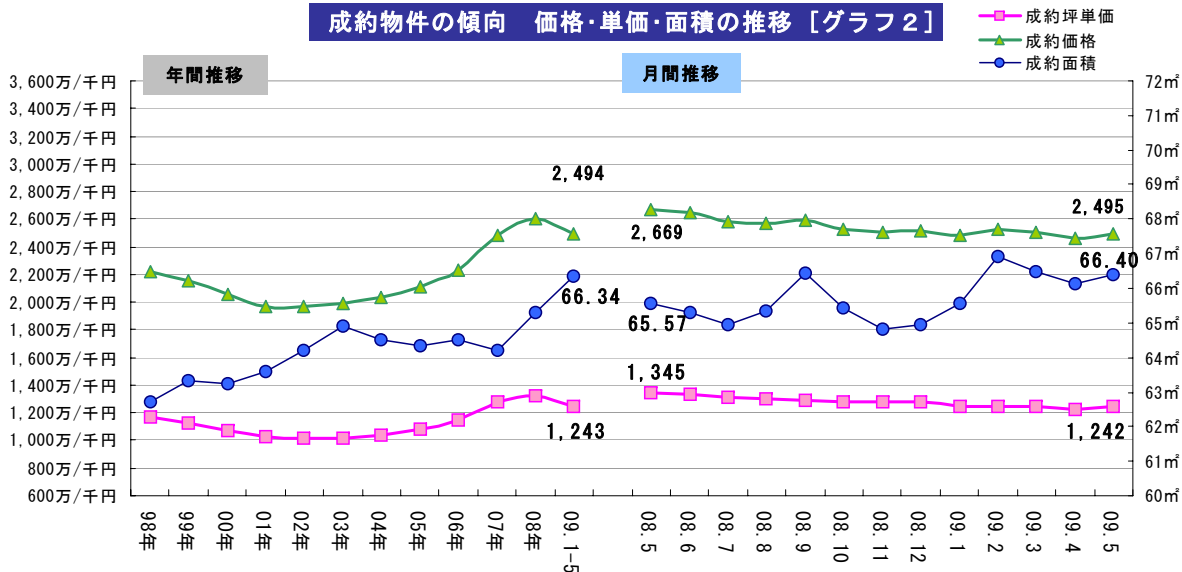
●成約率は前年同月比1.6ポイントアップの7.7%。全ての都県で前年同月を上回り、市場の動きは4月に続き概ね堅調。

●成約価格・単価は、ともに前年同月より低下。成約面積は66.4㎡と前年同月よりやや拡大した。

### ～トピックス～

- 単価は、成約物件だけでなく、新規・在庫物件ともに全般的には低下傾向。
- 但し、東京では新規物件の単価が横ばいとなり、'09/1に進んだ単価低下の動きに一服感がみられる。
- 市場の動きはほぼ前月同様堅調。

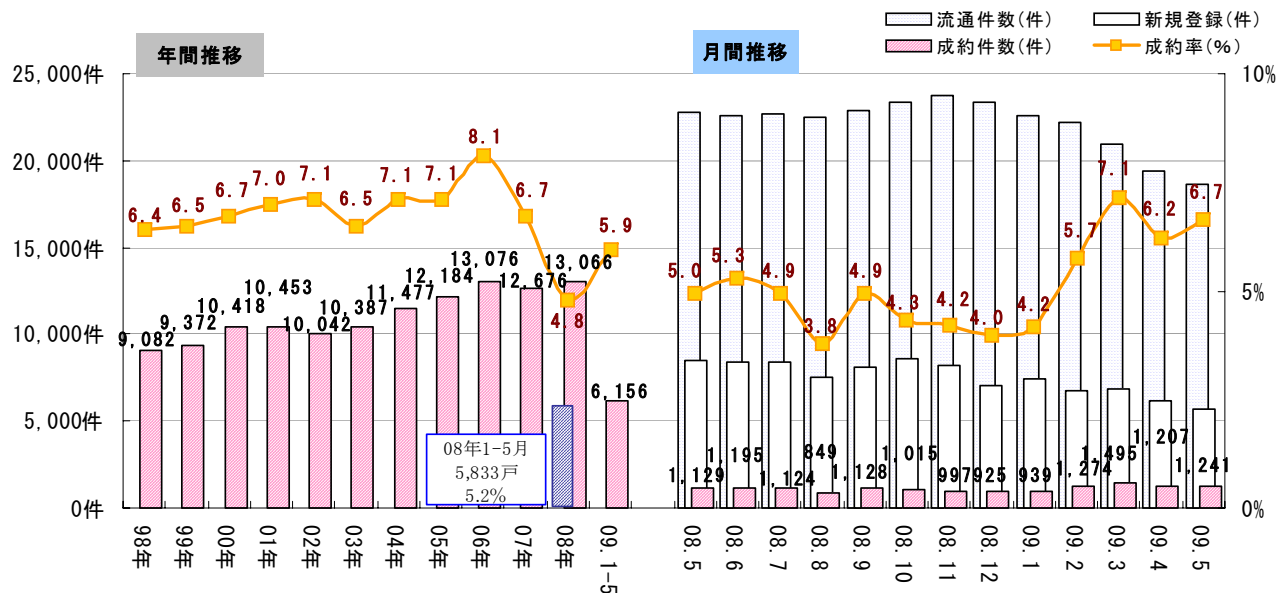
成約物件の傾向 価格・単価・面積の推移 [グラフ2]



# 6)データファイル:中古マンション市場データ① ~東京都~

流通件数・新規登録件数・成約件数・成約率の推移 [グラフ1]

※東日本レインズ「月例速報マーケットウォッチ」5月度データを元に 長谷工アーベストにて作成



**2009年5月度の動き**

- 成約件数は前年同月比9.9%アップの1,241件。
- 成約率は前年同月比1.7ポイントアップの6.7%。  
市場の動きは4月に続き堅調。
- 成約価格・単価は、ともに前年同月より低下。  
成約面積は62.8㎡と前年同月より拡大した。

成約物件の傾向 価格・単価・面積の推移 [グラフ2]

