

09年秋
不動産流通特集

トータルブレインの
09年上半期

図7 トータルブレインが選んだ'09年上半期の好調物件

順位	年月	物件名	事業主・売主	最寄駅	最少	市況町村	延床面積	平均価格	平均坪単	平均賃
1	2009年6月	オープンレジデンス三軒茶屋	オープンハウスデベロップメント	三軒茶屋	9	東京都世田谷区	35 35	3,850~6,280	56~83	235.0
2	2009年4月	コスモグランド人形町	コスモスインシア	人形町	3	東京都中央区	55 54	3,071	41.69	243.5
3	2009年4月	ザ・船場レジデンス	コスモスインシア	船場	11	東京都中央区	450 320	4,801	75.73	209.6
4	2008年12月	クレヴィア森下駅前	伊藤忠都市開発	森下	1	東京都江東区	66 39	4,094	48.81	277.3
5	2009年6月	クレヴィア高津ザ・レジデンス	伊藤忠都市開発	高津	2	神奈川県横浜市磯子区	83 67	4,399	61.22	237.5
6	2009年2月	アイマークス横浜磯子	横浜住宅供給公社	磯子	2	神奈川県横浜市磯子区	58 46	4,023	57.89	229.7
7	2009年2月	グランスイート南青森	丸紅	南青森	5	東京都港区	81 81	4,991	50.00	330.0
8	2009年5月	パークマンション代官山	三井不動産レジデンシャル	代官山	5	東京都練馬区	10 10	27,700	139.31	657.3
9	2008年12月	トワイニング横浜磯子	三井不動産	磯子	1	神奈川県横浜市磯子区	54 50	4,621	64.03	238.6
10	2009年5月	ザ・ライオンズたまプラーザ美しが丘	大京	あざみ野	8	神奈川県横浜市青葉区	39 35	7,190	78.02	304.2
11	2009年2月	プランズ六通園	東急不動産	所沢	6	東京都文京区	40 40	7,299	70.66	341.5
12	2009年2月	プランズ行徳パークフロント	東急不動産	行徳	12	千葉県市川市	53 26	3,956	73.66	176.8
13	2008年12月	ベリスタ横浜	藤和不動産	戸部	3	神奈川県横浜市磯子区	202 102	2,828	46.27	202.1
14	2009年3月	ラヴィアンコート品田加平	日本土地建物販売	品田	6	東京都品川区	165 65	5,065	74.43	225.0
15	2009年3月	ブラウド宮崎台	野村不動産・東急建設	宮崎台	4	神奈川県横浜市青葉区	91 71	6,001	77.35	256.5

09年上半期の好調物件

09年上半期の好調物件は、供給量不足による需要の増加、また、価格の安定化による需要の増加が要因と見られる。特に、都心部や駅近の物件が好調で、価格も安定している。また、子育て世代や高齢者の需要も増加している。今後も、このような傾向が続くと見られる。

09年上半期市場概況と問題点

09年上半期は、供給量不足による需要の増加、また、価格の安定化による需要の増加が要因と見られる。特に、都心部や駅近の物件が好調で、価格も安定している。また、子育て世代や高齢者の需要も増加している。今後も、このような傾向が続くと見られる。



東京都品川区品田加平の「ラヴィアンコート品田加平」(東急不動産・東急建設)。



東京都品川区品田加平の「ラヴィアンコート品田加平」(東急不動産・東急建設)。

09年上半期は、供給量不足による需要の増加、また、価格の安定化による需要の増加が要因と見られる。特に、都心部や駅近の物件が好調で、価格も安定している。また、子育て世代や高齢者の需要も増加している。今後も、このような傾向が続くと見られる。

新しい時代へ

賃貸業
幅広いニーズで、借り手・貸す。どちらの多様なニーズにもお応えします。

売買仲介業
直営店方式を中心とする全国ネットワーク。地域密着型営業による信頼力が強みです。

不動産ソリューション
多岐多様な不動産取引の実際とノウハウから、的確な不動産戦略を提案します。

販売受託業
エリアマーケティングに基づく企画力・情報力・販路力で、事業を強力にバックアップします。

パートナーに必要なのは、
どんなニーズにも応えられる力。

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

不動産コンシェルジュをめぐって
DUBLE 東急リバブル

質の高いすべての不動産サービスをワンストップで

法人コンサルティング
Consulting M
[コンサルティングM]

賃貸マンション情報
My Promenade
[マイプロメナード]

賃貸オフィス情報
e-officepark.jp
[イーオフィスパーク]

賃貸マンション情報
My Promenade
[マイプロメナード]

物件情報サイト
住まい探し

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

国土交通大臣(11)第1512号(社)不動産協会会員(社)不動産流通経営協会会員

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

〒100-8113 東京都千代田区大手町2-2-1 新大手町ビル
TEL.03(3510)8011(代表)

新築マンション市場動向

08年の新築マンション市場は、前半は比較的安定していたが、後半には急激な冷え込みがみられ、09年1～6月の累計では、前年同月比で大幅な減少となった。特に、09年1～6月の累計では、前年同月比で47.4%の減少となった。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。

用地価格と建設費は低下傾向、マンション事業収支は改善

08年の新築マンション市場は、前半は比較的安定していたが、後半には急激な冷え込みがみられ、09年1～6月の累計では、前年同月比で大幅な減少となった。特に、09年1～6月の累計では、前年同月比で47.4%の減少となった。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。

着工数6か月連続減少、上半期は前年比で半減

08年の新築マンション市場は、前半は比較的安定していたが、後半には急激な冷え込みがみられ、09年1～6月の累計では、前年同月比で大幅な減少となった。特に、09年1～6月の累計では、前年同月比で47.4%の減少となった。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。

マンション新規販売戸数は大幅減

08年の新築マンション市場は、前半は比較的安定していたが、後半には急激な冷え込みがみられ、09年1～6月の累計では、前年同月比で大幅な減少となった。特に、09年1～6月の累計では、前年同月比で47.4%の減少となった。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。

図4 マンション着工数6ヶ月連続減少、上半期は対前年比で半減

月	09年(対前年比)	08年(対前年比)	08年(対前年比)	08年(対前年比)	08年(対前年比)	08年(対前年比)
09年1月	3,377戸 (▲20.9%)	3,577戸 (▲44.5%)	524戸 (9.3%)	434戸 (▲51.9%)	6,012戸 (▲29.9%)	
2月	2,752戸 (▲46.7%)	3,447戸 (▲23.4%)	257戸 (▲72.7%)	915戸 (▲38.8%)	5,662戸 (▲44.3%)	
3月	3,161戸 (▲38.6%)	797戸 (▲70.3%)	242戸 (▲77.3%)	534戸 (▲49.3%)	4,734戸 (▲57.4%)	
4月	1,523戸 (▲70.1%)	935戸 (▲55.3%)	584戸 (▲72.9%)	742戸 (71.5%)	3,884戸 (▲62.5%)	
5月	1,659戸 (▲66.1%)	409戸 (▲80.2%)	1,006戸 (▲0.8%)	46戸 (▲96.4%)	3,120戸 (▲66.1%)	
6月	1,217戸 (▲83.6%)	556戸 (▲72.6%)	316戸 (▲58.0%)	0戸 (▲100.0%)	2,109戸 (▲71.7%)	
09年1～6月	13,709戸 (▲51.0%)	5,721戸 (▲59.3%)	3,220戸 (▲55.2%)	2,671戸 (▲56.8%)	25,321戸 (▲54.3%)	
08年1～6月	27,975戸 (▲4.8%)	14,064戸 (3.6%)	7,183戸 (▲19.8%)	6,189戸 (▲22.1%)	55,413戸 (▲7.4%)	

販売は徐々に回復しているが、まだクリアランスが中心となっている。また、09年1～6月の累計では、前年同月比で47.4%の減少となった。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。

09年1～6月の累計では、前年同月比で47.4%の減少となった。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。

金融機関による着工の遅れや、09年1～6月の累計では、前年同月比で47.4%の減少となった。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。

金融機関による着工の遅れ

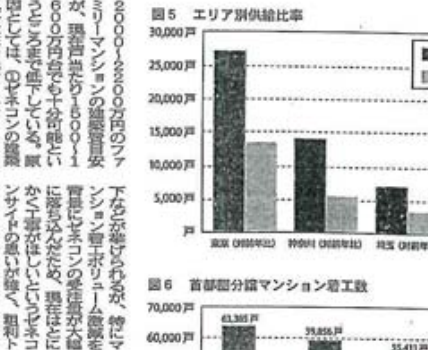


図1 マンション新規販売戸数は大幅減

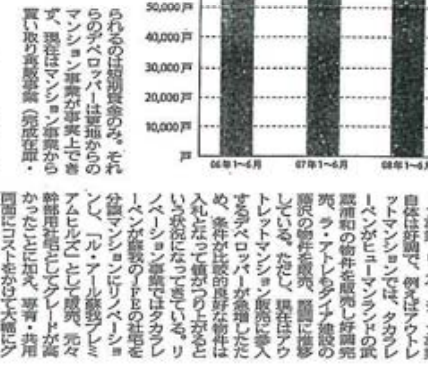
区分	08年1月～6月	09年1月～6月	前年同月比
都心部	7,169戸 (33.4%)	6,845戸 (43.1%)	▲324戸 (4.5%ダウン)
都心外	2,060戸 (9.6%)	1,443戸 (9.1%)	▲617戸 (30.0%ダウン)
郊外	6,142戸 (28.6%)	3,997戸 (25.1%)	▲2,145戸 (35.0%ダウン)
地方	2,735戸 (12.7%)	1,655戸 (10.4%)	▲1,080戸 (39.0%ダウン)
その他	3,376戸 (15.7%)	1,958戸 (12.4%)	▲1,418戸 (42.0%ダウン)
合計	21,482戸 (100%)	15,898戸 (100%)	▲5,584戸 (26.0%ダウン)

図2 '08～'09年首首額 月別初月成約率推移

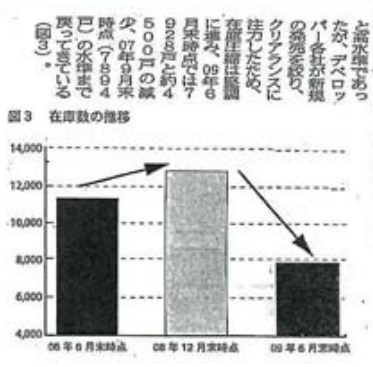
09年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	1～6月平均
'08年	52.7%	60.1%	65.2%	63.1%	71.0%	64.7%	63.9%
'09年	64.2%	61.7%	78.3%	64.7%	70.7%	70.2%	68.6%

09年1～6月の累計では、前年同月比で47.4%の減少となった。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。

09年1～6月の累計では、前年同月比で47.4%の減少



マンション価格は、ようやく低下局面に入っている。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。これは、08年1～6月の累計に比べて、14,064戸(3.6%)の減少となった。



あ、この駐車場、広くない？
なんか駐車やすくない？
その感じが、三井のリパークです。

三井不動産販売
Mitsui Real Estate Sales

詰めやすさは、クオリティ。
三井のリパーク

駐車場用地募集 0120-339-321 www.repark.com