

《首都圏のマンション市場動向》

－2014年3月度－

2014.4.15

- ◎ 供給は9.7%減の4,641戸。都区部シェアが38%と縮小。
- ◎ 契約率は2.3Pダウンの79.8%。価格は5,215万円に上昇。

(1) 3月の発売は4,641戸、前年同月（5,139戸）比9.7%減、前月（2,651戸）比75.1%増。

(2) 契約率79.8%、前年同月比2.3ポイントダウン、前月比では0.8ポイントダウン。

'14年2月80.6%、1月78.6%、'13年12月76.1%、11月79.6%、10月79.6%、9月83.6%、8月81.5%、7月81.6%、6月81.6%、5月78.1%、4月78.2%、3月82.1%。

(3) 1戸当り価格は5,215万円、1㎡当り単価は73.0万円。

前年同月比で戸当り408万円（8.5%）のアップ、㎡単価は5.8万円（8.6%）アップしている。

(4) 販売在庫数は3,828戸、前月末比23戸の減少（'14年2月末3,851戸、'13年3月末4,327戸）。

(5) 即日完売物件（17物件571戸）

- | | |
|------------------------|----------------------------------|
| ① プラウド恵比寿ディアージュ | （渋谷区、43戸、平均9,678万円、平均1.3倍、最高3倍） |
| ② グローリオ笹塚 1期 | （渋谷区、40戸、平均6,027万円、平均2.15倍、最高6倍） |
| ③ プラウド府中東芝町 | （府中市、98戸、平均4,181万円、平均1.42倍、最高4倍） |
| ④ ミッドヒルズレジデンス（菊名） 1期1次 | （鶴見区、22戸、平均3,825万円、平均1倍、最高1倍） |
| ⑤ オーベル浦和レジデンス 1期1・2次 | （浦和区、99戸、平均5,276万円、平均1.46倍、最高7倍） |
| ⑥ サングランデ船橋宮本 1期 | （船橋市、50戸、平均3,220万円、平均1.08倍、最高2倍） |

(6) 3月の超高層物件（20階以上）は21物件1,034戸（91.8%増）、契約率68.7%（前年同月28物件539戸、契約率77.4%）である。

(株)不動産経済研究所（社長・高橋幸男）

東京都新宿区新宿1-15-9 さわだビル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（2014年3月度）

1. 3月の新規発売戸数は4,641戸である。対前年同月（5,139戸）比9.7%減、対前月（2,651戸）比75.1%増である。
2. 3月の地域別発売戸数は東京都区部1,769戸（全体比38.1%）、都下481戸（同10.4%）、神奈川県1,382戸（同29.8%）、埼玉県587戸（同12.6%）、千葉県422戸（同9.1%）となっている。東京都のシェアは48.5%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は3,703戸で、月間契約率は79.8%。前月の80.6%に比べて0.8ポイントダウン、前年同月の82.1%に比べて2.3ポイントダウンとなっている。
4. 3月の地域別契約率は都区部75.2%、都下87.9%、神奈川県81.3%、埼玉県84.0%、千葉県78.7%である。
5. 3月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,215万円、73.0万円である。
2014年2月は5,064万円、70.8万円であったので、前月比総額では151万円（3.0%）のアップ、㎡単価は2.2万円（3.1%）アップしている。
2013年3月は4,807万円、67.2万円であったので、前年同月比総額では408万円（8.5%）のアップ、㎡単価は5.8万円（8.6%）アップしている。
6. 3月の地域別平均価格、1㎡当り分譲単価は以下のとおり。
東京都区部6,186万円、91.7万円（5.2%アップ、3.9%アップ）、都下5,452万円、71.0万円（37.8%アップ、28.4%アップ）、神奈川県4,667万円、65.1万円（13.6%アップ、17.3%アップ）、埼玉県4,499万円、59.9万円（16.5%アップ、14.3%アップ）、千葉県3,665万円、48.0万円（8.1%ダウン、4.6%ダウン）。
7. 即日完売は571戸（全体の12.3%）で、フラット35登録物件戸数は4,116戸（同88.7%）であった。
8. 3月末現在の翌月繰越販売在庫数は3,828戸で、2014年2月末現在の3,851戸に比べて23戸の減少。2013年3月末残戸数は4,327戸。
9. なお、2014年4月の発売戸数は4,500戸の見込みである（'13年4月4,093戸、'12年4月4,211戸、'11年4月2,318戸、'10年4月3,214戸）。

II. 新規物件特性分析（2014年3月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	165	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	4,641	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	3,703	戸	(契約率79.8%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	4,664	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	3,828	戸	(2014年分残1,514戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	571	戸	(即日完売率12.3%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	4,116	戸	(F35登録物件率88.7%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	28.1	戸	
1. 総 発 売 額 ……	24,202,403.6	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,215	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	73.0	万円	(3.3㎡当り 240.8万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	144,814.15	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	63,659.33	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	441,628.95	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	331,712	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	71.47	㎡	
1. 総 棟 数 ……	211	棟	
1. 総 階 高 ……	2,514	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.9	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	149.7	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.8分	

1.タイプ別戸数

			都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県	
	発売(戸)	契約(戸)	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	2	2	2	2								
1 K												
1 L K												
1 D K	5	5	5	5								
1 L D K	221	174	185	143			36	31				
2 K												
2 L K												
2 D K	2	2	2	2								
2 L D K	600	450	420	319	8	4	157	114	7	5	8	8
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	3,394	2,722	1,107	827	429	375	1,097	909	459	380	302	231
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	416	348	48	33	44	44	92	70	121	108	111	93
5 K												
5 D K												
5 L D K	1										1	
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	4,641	3,703	1,769	1,331	481	423	1,382	1,124	587	493	422	332

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	24	14					20	12	2	2	2	
3,000 "	301	224	26	21	28	26	146	114	21	19	80	44
3,300 "	248	205	55	46	12	12	81	64	17	14	83	69
3,500 "	195	158	35	26	3	3	57	49	62	51	38	29
3,700 "	244	209	43	39	13	13	80	70	43	32	65	55
4,000 "	440	386	123	104	63	63	133	113	85	79	36	27
4,300 "	364	307	102	94	47	43	132	104	59	44	24	22
4,500 "	240	200	50	40	30	30	101	77	38	33	21	20
4,700 "	252	199	86	54	20	20	78	64	44	39	24	22
5,000 "	286	231	88	67	18	15	104	87	51	40	25	22
5,500 "	356	289	123	101	36	27	111	88	72	61	14	12
6,000 "	355	267	192	138	33	23	86	67	40	35	4	4
6,500 "	279	214	165	128	53	40	35	26	23	17	3	3
7,000 "	305	244	175	128	15	13	95	84	19	18	1	1
8,000 "	413	300	219	137	71	59	112	95	9	7	2	2
9,000 "	181	130	143	95	27	25	9	8	2	2		
9,999 "	85	72	77	64	8	8						
10,000 以上	71	52	65	47	4	3	2	2				
20,000 以上	2	2	2	2								
30,000 以上												
合計	4,641	3,703	1,769	1,331	481	423	1,382	1,124	587	493	422	332

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2014年3月度－

2014.4.15

◎発売戸数は450戸、契約率42.7%。

1. 3月の新規発売戸数は450戸である。対前年同月(494戸)比8.9%減、対前月(480戸)比6.3%減。
2. 3月の地域別発売戸数は東京都193戸(全体比42.9%)、千葉県120戸(同26.7%)、埼玉県97戸(同21.6%)、神奈川県40戸(同8.9%)となっている。茨城県の供給は0戸であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は192戸で、月間契約率は42.7%。前月の41.9%に比べて0.8ポイントアップ、前年同月の51.2%に比べて8.5ポイントダウンしている。
4. 3月の地域別契約率は東京都29.5%、千葉県49.2%、埼玉県49.5%、神奈川県70.0%、茨城県－%である。
5. 3月の1戸当り平均価格は4,457.8万円である。
2014年2月は4,601.1万円であったので、前月比総額では143.3万円(3.1%)ダウンしている。
2013年3月は4,638.7万円であったので、前年同月比総額では180.9万円(3.9%)ダウンしている。
6. 3月の地域別平均価格は東京都5,086.7万円、千葉県3,647.8万円、埼玉県3,768.7万円、神奈川県5,524.3万円、茨城県－万円。
7. 即日完売は23戸であった。
8. 月末現在の翌月繰越販売在庫数(発売後6ヶ月以内)は971戸で、2014年2月末現在の975戸に比べて4戸の減。
2013年3月末在庫数は777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1-15-9 さわだビル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） 2011年3月～2014年3月

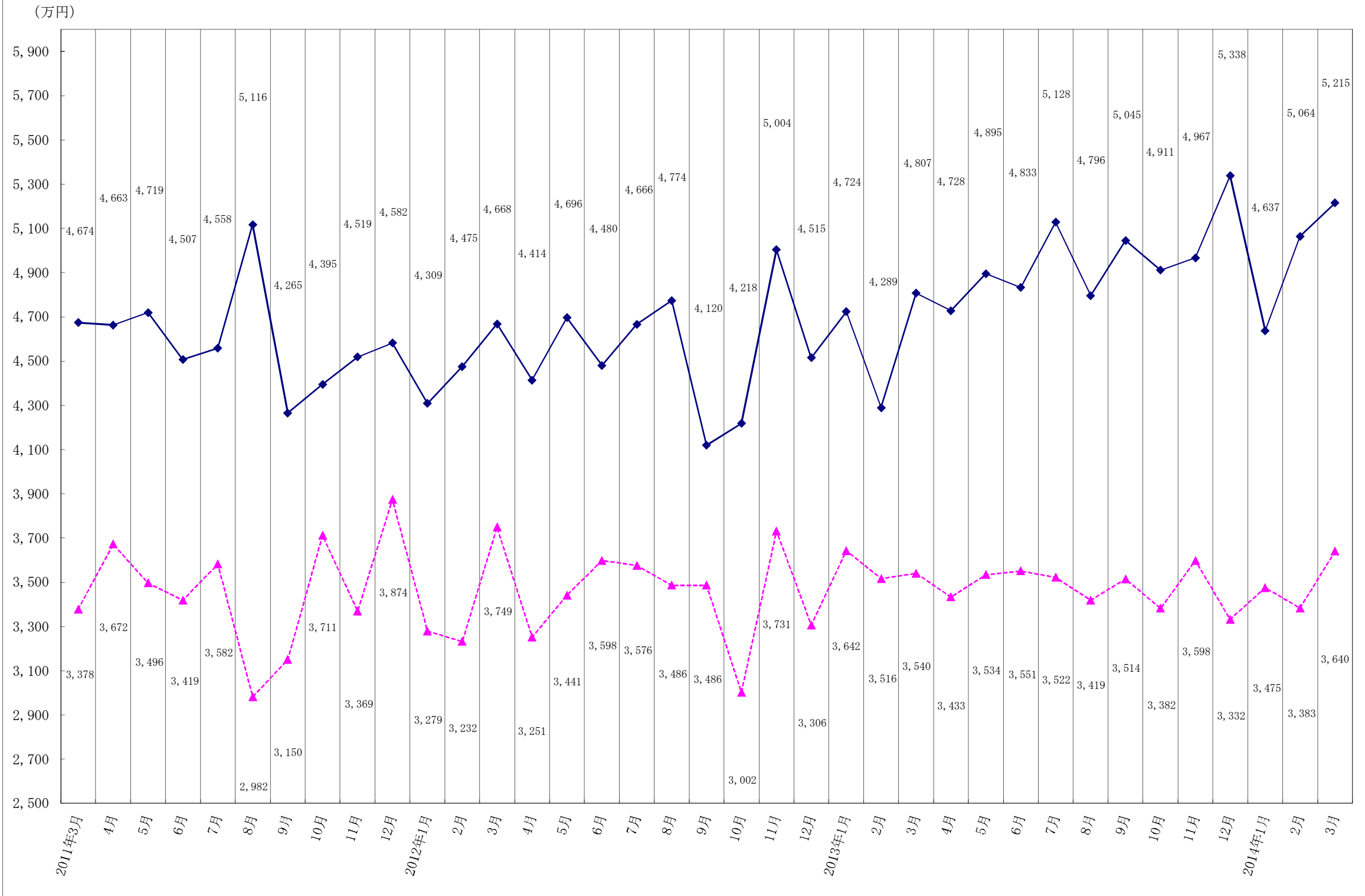
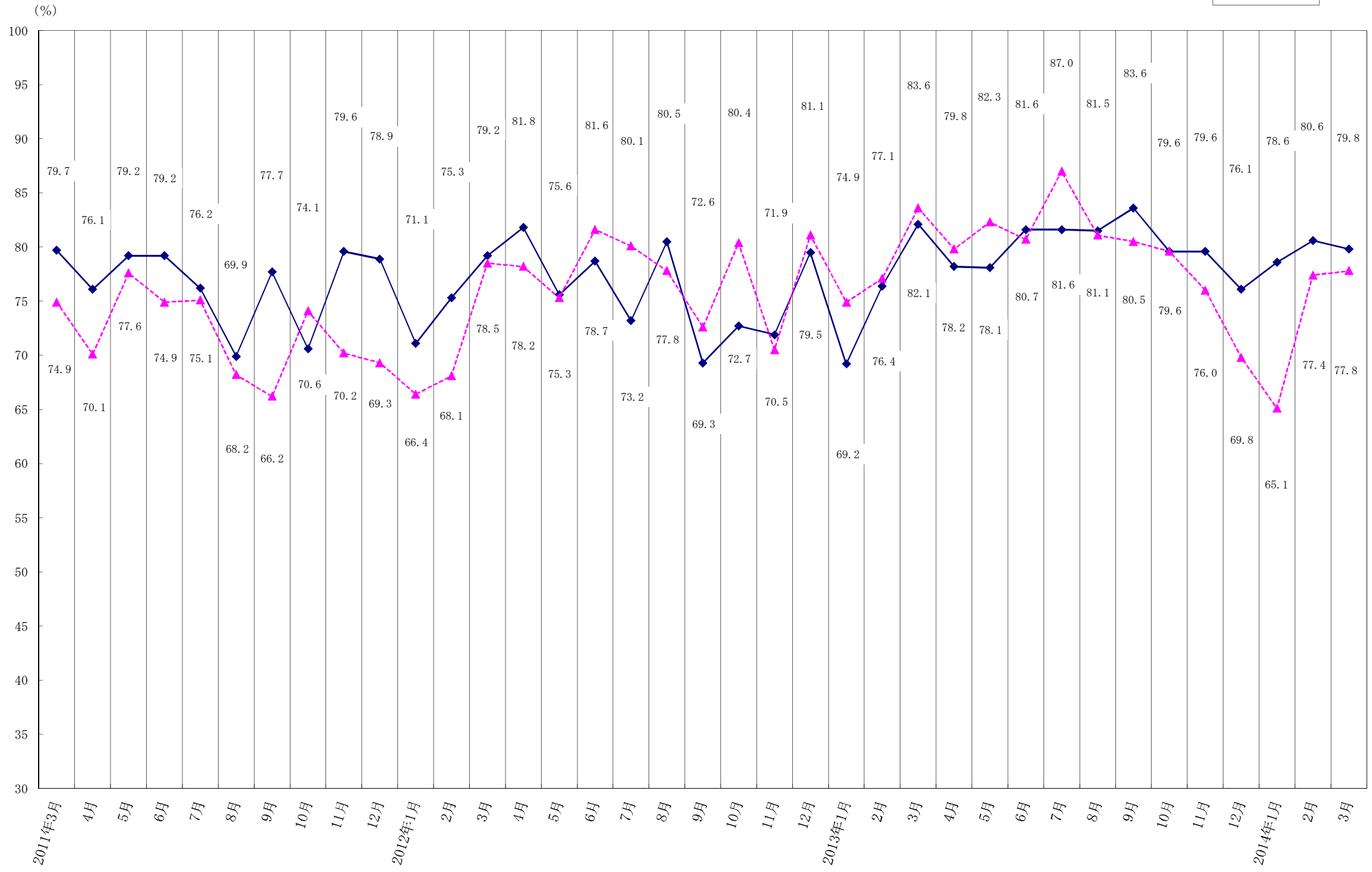


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年3月～2014年3月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏



図－3．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年3月～2014年3月

(戸数)

