

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2014 年 4 月度－

2014. 5. 19

◎ 供給 39.6%減の 2,473 戸、3 カ月連続減。単価 6.4%UP の 70.3 万円。

◎ 契約率は 74.7%と 7 割維持。在庫は前月比 247 戸減の 3,581 戸。

（1）4 月の発売は 2,473 戸、前年同月（4,093 戸）比 39.6%減、前月（4,641 戸）比 46.7%減。

（2）契約率 74.7%、前年同月比 3.5 ポイントダウン、前月比では 5.1 ポイントダウン。

’14 年 3 月 79.8%、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）1 戸当り価格は 4,846 万円、1 m<sup>2</sup>当り単価は 70.3 万円。

前年同月比で戸当り 118 万円（2.5%）のアップ、m<sup>2</sup>単価は 4.2 万円（6.4%）アップしている。

（4）販売在庫数は 3,581 戸、前月末比 247 戸の減少（’14 年 3 月末 3,828 戸、’13 年 4 月末 4,206 戸）。

（5）即日完売物件（5 物件 110 戸）

① グランドメゾン白金の杜 ザ・タワー 2 期 5 次

（港区、13 戸、平均 10,040 万円、平均 1.07 倍、最高 2 倍）

② ブランズ六義園アヴェニュー 1 期

（文京区、20 戸、平均 9,195 万円、先着順）

③ プラウド赤羽ディアージュ 1 期

（北区、42 戸、平均 5,642 万円、平均 1.09 倍、最高 2 倍）

④ シュロス柏中央 1 期 1 次

（柏市、22 戸、平均 4,207 万円、平均 1.1 倍、最高 3 倍）

（6）4 月の超高層物件（20 階以上）は 13 物件 411 戸（25.5%減）、契約率 82.7%（前年同月 24 物件 552 戸、契約率 85.9%）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 4 月度）

1. 4 月の新規発売戸数は 2,473 戸である。対前年同月（4,093 戸）比 39.6%減、対前月(4,641 戸)比 46.7%減である。
2. 4 月の地域別発売戸数は東京都区部 999 戸（全体比 40.4%）、都下 67 戸（同 2.7%）、神奈川県 607 戸（同 24.5%）、埼玉県 336 戸（同 13.6%）、千葉県 464 戸（同 18.8%）となっている。東京都のシェアは 43.1%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は 1,848 戸で、月間契約率は 74.7%。前月の 79.8%に比べて 5.1 ポイントダウン、前年同月の 78.2%に比べて 3.5 ポイントダウンとなっている。
4. 4 月の地域別契約率は都区部 81.9%、都下 68.7%、神奈川県 71.0%、埼玉県 54.5%、千葉県 79.7%である。
5. 4 月の 1 戸当り平均価格、1 m<sup>2</sup>当り単価は、4,846 万円、70.3 万円である。  
2014 年 3 月は 5,215 万円、73.0 万円であったので、前月比総額では 369 万円（7.1%）のダウン、m<sup>2</sup>単価は 2.7 万円（3.7%）ダウンしている。  
2013 年 4 月は 4,728 万円、66.1 万円であったので、前年同月比総額では 118 万円（2.5%）のアップ、m<sup>2</sup>単価は 4.2 万円（6.4%）アップしている。
6. 4 月の地域別平均価格、1 m<sup>2</sup>当り分譲単価は以下のとおり。  
東京都区部 5,752 万円、90.0 万円（1.0%ダウン、7.3%アップ）、都下 4,436 万円、62.8 万円（9.8%アップ、11.5%アップ）、神奈川県 4,508 万円、63.3 万円（15.5%アップ、15.5%アップ）、埼玉県 3,628 万円、51.1 万円（13.1%ダウン、11.6%ダウン）、千葉県 4,276 万円、57.0 万円（9.7%アップ、16.1%アップ）。
7. 即日完売は 110 戸（全体の 4.4%）で、フラット 35 登録物件戸数は 2,343 戸（同 94.7%）であった。
8. 4 月末現在の翌月繰越販売在庫数は 3,581 戸で、2014 年 3 月末現在の 3,828 戸に比べて 247 戸の減少。2013 年 4 月末残戸数は 4,206 戸。
9. なお、2014 年 5 月の発売戸数は 3,500 戸の見込みである（'13 年 5 月 4,967 戸、'12 年 5 月 3,329 戸、'11 年 5 月 3,914 戸、'10 年 5 月 3,779 戸）。

## Ⅱ．新規物件特性分析（2014年4月末現在）

|                               |              |                |                                |
|-------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------|
| 1. 対 象 物 件 ……                 | 137          | 物件             |                                |
| 1. 発 売 戸 数 ……                 | 2,473        | 戸              |                                |
| 1. 売 却 戸 数 ……                 | 1,848        | 戸              | (契約率74.7%)                     |
| 1. 全 売 却 戸 数 ……               | 2,720        | 戸              |                                |
| 1. 全 残 戸 数 ……                 | 3,581        | 戸              | (2014年分残1,678戸)                |
| 1. 即 日 完 売 戸 数 ……             | 110          | 戸              | (即日完売率4.4%)                    |
| 1. フラット35登録物件戸数 ……            | 2,343        | 戸              | (F35登録物件率94.7%)                |
| 1. 1 物件当り平均戸数 ……              | 18.1         | 戸              |                                |
| 1. 総 発 売 額 ……                 | 11,983,058.3 | 万円             |                                |
| 1. 1 戸当り平均価格 ……               | 4,846        | 万円             |                                |
| 1. 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 …… | 70.3         | 万円             | (3.3m <sup>2</sup> 当り 232.0万円) |
| 1. 総 敷 地 面 積 ……               | 71,401.86    | m <sup>2</sup> |                                |
| 1. 総 建 築 面 積 ……               | 34,405.23    | m <sup>2</sup> |                                |
| 1. 総 建 築 延 面 積 ……             | 215,749.12   | m <sup>2</sup> |                                |
| 1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……           | 170,449      | m <sup>2</sup> |                                |
| 1. 1 戸当り平均専有面積 ……             | 68.92        | m <sup>2</sup> |                                |
| 1. 総 棟 数 ……                   | 170          | 棟              |                                |
| 1. 総 階 高 ……                   | 1,983        | 階              |                                |
| 1. 1 棟当り平均階高 ……               | 11.7         | 階              |                                |
| 1. 1 日当り分譲戸数 ……               | 79.8         | 戸              |                                |
| 1. 平 均 所 要 時 間 ……             | 最寄駅から        | 7.1 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   | 36    | 36    | 36  | 36  |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 1 L D K | 74    | 52    | 74  | 52  |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 2 K     |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 2 L K   |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 2 D K   |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 2 L D K | 325   | 264   | 252 | 210 | 13  | 8   | 40   | 31  | 4   | 3   | 16  | 12  |
| 3 K     |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 3 L K   |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 3 D K   |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 3 L D K | 1,884 | 1,389 | 623 | 511 | 50  | 36  | 517  | 368 | 311 | 168 | 383 | 306 |
| 4 K     |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 4 L K   |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 4 D K   |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 4 L D K | 151   | 104   | 12  | 7   | 4   | 2   | 50   | 32  | 21  | 12  | 64  | 51  |
| 5 K     |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 5 D K   |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 5 L D K | 1     | 1     |     |     |     |     |      |     |     |     | 1   | 1   |
| 6 K 以上  |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 複 合 間 取 |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| そ の 他   |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 合計      | 2,473 | 1,848 | 999 | 818 | 67  | 46  | 607  | 431 | 336 | 183 | 464 | 370 |

1.価格帯別戸数

|           |       |       |     |     |    |    |     |     |     |     |     |     |
|-----------|-------|-------|-----|-----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2,500万円以下 | 40    | 40    | 20  | 20  |    |    | 1   | 1   | 1   | 1   | 18  | 18  |
| 3,000 "   | 144   | 102   | 23  | 23  |    |    | 28  | 24  | 61  | 29  | 32  | 26  |
| 3,300 "   | 160   | 84    | 12  | 8   | 6  | 3  | 47  | 26  | 81  | 41  | 14  | 6   |
| 3,500 "   | 101   | 62    | 17  | 9   | 3  | 1  | 28  | 24  | 37  | 18  | 16  | 10  |
| 3,700 "   | 106   | 74    | 23  | 17  | 6  | 4  | 34  | 22  | 20  | 17  | 23  | 14  |
| 4,000 "   | 219   | 148   | 65  | 48  | 5  | 1  | 78  | 55  | 34  | 21  | 37  | 23  |
| 4,300 "   | 254   | 191   | 57  | 47  | 10 | 8  | 83  | 61  | 35  | 21  | 69  | 54  |
| 4,500 "   | 207   | 155   | 30  | 25  | 7  | 6  | 39  | 25  | 34  | 17  | 97  | 82  |
| 4,700 "   | 155   | 111   | 37  | 25  | 7  | 6  | 49  | 34  | 16  | 7   | 46  | 39  |
| 5,000 "   | 190   | 146   | 75  | 60  | 10 | 7  | 48  | 31  | 12  | 9   | 45  | 39  |
| 5,500 "   | 270   | 230   | 163 | 141 | 7  | 4  | 59  | 47  | 4   | 2   | 37  | 36  |
| 6,000 "   | 205   | 166   | 129 | 108 | 4  | 4  | 65  | 51  | 1   |     | 6   | 3   |
| 6,500 "   | 132   | 108   | 88  | 74  |    |    | 26  | 19  |     |     | 18  | 15  |
| 7,000 "   | 93    | 80    | 77  | 68  | 2  | 2  | 13  | 9   |     |     | 1   | 1   |
| 8,000 "   | 98    | 71    | 86  | 65  |    |    | 7   | 2   |     |     | 5   | 4   |
| 9,000 "   | 49    | 40    | 49  | 40  |    |    |     |     |     |     |     |     |
| 9,999 "   | 17    | 13    | 15  | 13  |    |    | 2   |     |     |     |     |     |
| 10,000 以上 | 32    | 26    | 32  | 26  |    |    |     |     |     |     |     |     |
| 20,000 以上 | 1     | 1     | 1   | 1   |    |    |     |     |     |     |     |     |
| 30,000 以上 |       |       |     |     |    |    |     |     |     |     |     |     |
| 合計        | 2,473 | 1,848 | 999 | 818 | 67 | 46 | 607 | 431 | 336 | 183 | 464 | 370 |

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2014 年 4 月度－

2014.5.19

## ◎発売戸数は 342 戸、契約率 58.2%。

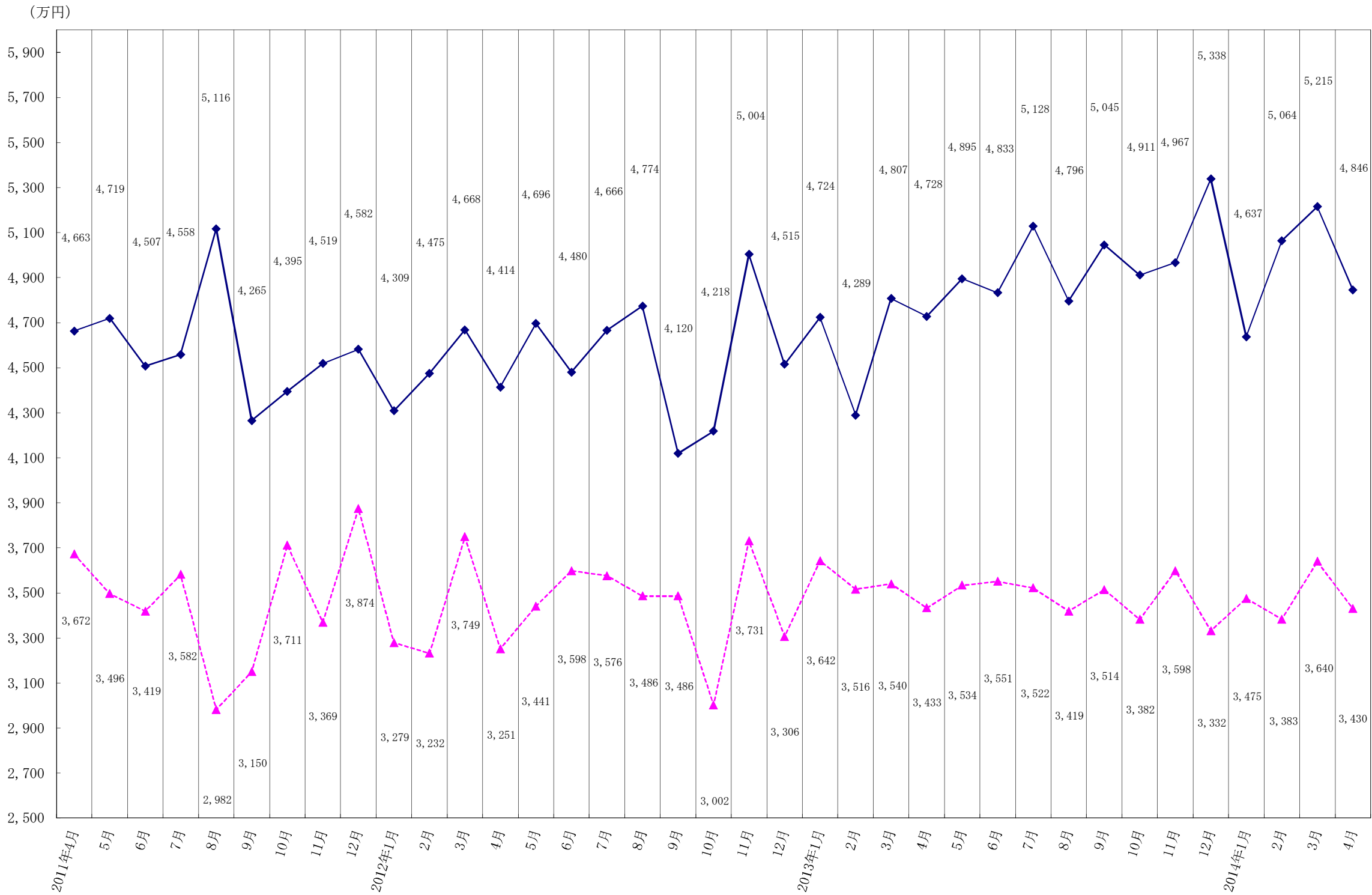
1. 4 月の新規発売戸数は 342 戸である。対前年同月(377 戸)比 9.3%減、対前月(450 戸)比 24.0%減。
2. 4 月の地域別発売戸数は東京都 136 戸(全体比 39.8%)、千葉県 46 戸(同 13.5%)、埼玉県 85 戸(同 24.9%)、神奈川県 75 戸(同 21.9%)となっている。茨城県の供給は 0 戸であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は 199 戸で、月間契約率は 58.2%。前月の 42.7%に比べて 15.5 ポイントアップ、前年同月の 48.3%に比べて 9.9 ポイントアップしている。
4. 4 月の地域別契約率は東京都 66.2%、千葉県 19.6%、埼玉県 47.1%、神奈川県 80.0%、茨城県－%である。
5. 4 月の 1 戸当り平均価格は 5,119.6 万円である。  
2014 年 3 月は 4,457.8 万円であったので、前月比総額では 661.8 万円(14.8%)アップしている。  
2013 年 4 月は 4,511.7 万円であったので、前年同月比総額では 607.9 万円(13.5%)アップしている。
6. 4 月の地域別平均価格は東京都 5,857.2 万円、千葉県 3,071.3 万円、埼玉県 3,802.7 万円、神奈川県 6,530.8 万円、茨城県－万円。
7. 即日完売は 11 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 927 戸で、2014 年 3 月末現在の 971 戸に比べて 44 戸の減。  
2013 年 4 月末在庫数は 721 戸。

### ◎調査対象

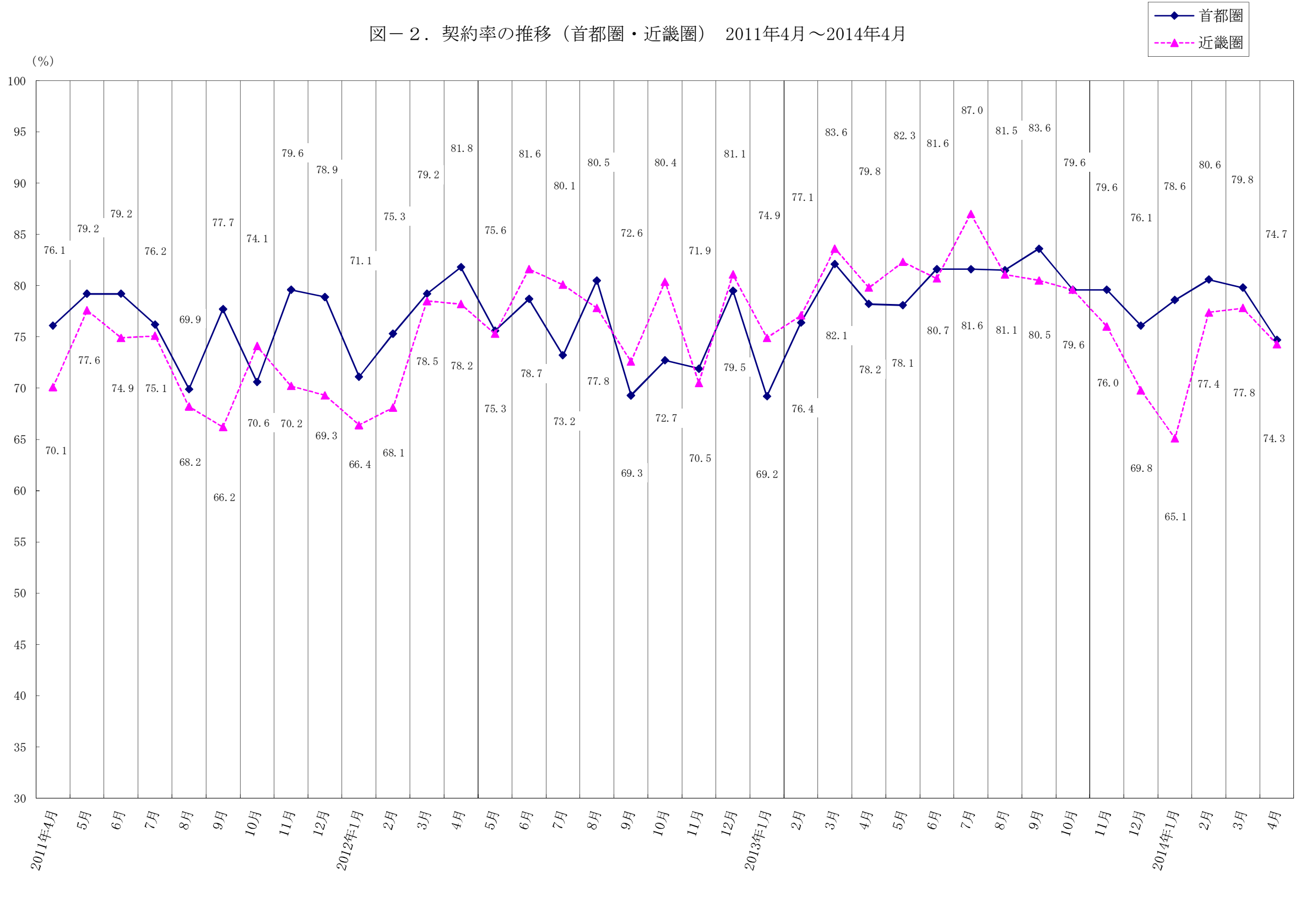
- (a)物件所在地:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部
- (b)民間業者による分譲物件:不動産協会、日本住宅建設産業協会会員主体
- (c)原則として 10 戸以上の物件

(株)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4月～2014年4月



図－２． 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年4月～2014年4月



図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年4月～2014年4月

