

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2014年5月度－

2014.6.17

◎ 供給 13.4%減の 4,300 戸、4 カ月連続減少。契約率 78.9%。

◎ 都区部シェア 58.0%に急増、価格 5,156 万円。

(1) 5月の発売は 4,300 戸、前年同月 (4,967 戸) 比 13.4%減、前月 (2,473 戸) 比 73.9%増。

(2) 契約率 78.9%、前年同月比 0.8 ポイントアップ、前月比では 4.2 ポイントアップ。

'14年4月 74.7%、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%。

(3) 1戸当り価格は 5,156 万円、1㎡当り単価は 72.2 万円。

前年同月比で戸当り 261 万円 (5.3%) のアップ、㎡単価は 2.9 万円 (4.2%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 3,668 戸、前月末比 87 戸の増加 ( '14年4月末 3,581 戸、'13年5月末 4,344 戸)。

(5) 即日完売物件 (4 物件 62 戸)

① プラウド美しが丘 2期(終)

(青葉区、14 戸、平均 7,506 万円、平均 1.28 倍、最高 3 倍)

② プラウド浦和高砂 2期(終)

(浦和区、24 戸、平均 5,487 万円、平均 1.16 倍、最高 2 倍)

(6) 5月の超高層物件 (20 階以上) は 18 物件 955 戸 (3.6%増)、契約率 71.0% (前年同月 25 物件 922 戸、契約率 84.6%) 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5月度）

1. 5月の新規発売戸数は4,300戸である。対前年同月（4,967戸）比13.4%減、対前月（2,473戸）比73.9%増である。
2. 5月の地域別発売戸数は東京都区部2,493戸（全体比58.0%）、都下363戸（同8.4%）、神奈川県622戸（同14.5%）、埼玉県442戸（同10.3%）、千葉県380戸（同8.8%）となっている。東京都のシェアは66.4%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は3,392戸で、月間契約率は78.9%。前月の74.7%に比べて4.2ポイントアップ、前年同月の78.1%に比べて0.8ポイントアップとなっている。
4. 5月の地域別契約率は都区部77.5%、都下75.2%、神奈川県78.9%、埼玉県83.0%、千葉県86.3%である。
5. 5月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,156万円、72.2万円である。  
2014年4月は4,846万円、70.3万円であったので、前月比総額では310万円（6.4%）のアップ、㎡単価は1.9万円（2.7%）アップしている。  
2013年5月は4,895万円、69.3万円であったので、前年同月比総額では261万円（5.3%）のアップ、㎡単価は2.9万円（4.2%）アップしている。
6. 5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5,850万円、84.3万円（0.4%アップ、4.1%ダウン）、都下4,171万円、57.3万円（4.6%ダウン、6.2%ダウン）、神奈川県4,438万円、59.0万円（3.5%ダウン、4.8%ダウン）、埼玉県4,369万円、59.2万円（29.1%アップ、29.0%アップ）、千葉県3,630万円、48.6万円（6.4%ダウン、2.4%ダウン）。
7. 即日完売は62戸（全体の1.4%）で、フラット35登録物件戸数は4,218戸（同98.1%）であった。
8. 5月末現在の翌月繰越販売在庫数は3,668戸で、2014年4月末現在の3,581戸に比べて87戸の増加。2013年5月末残戸数は4,344戸。
9. なお、2014年6月の発売戸数は4,500戸の見込みである（'13年6月4,888戸、'12年6月4,007戸、'11年6月3,441戸、'10年6月5,130戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2014年5月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	158	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	4,300	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	3,392	戸	(契約率78.9%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	4,213	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	3,668	戸	(2014年分残2,134戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	62	戸	(即日完売率1.4%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	4,218	戸	(F35登録物件率98.1%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	27.2	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>22,170,000.9</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,156	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	72.2	万円	(3.3㎡当り 238.1万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	132,031.58	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	62,036.76	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	397,156.06	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	307,258	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	71.46	㎡	
1. 総 棟 数 ……	204	棟	
1. 総 階 高 ……	2,469	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.1	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	138.7	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.9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	1	1	1	1								
1 K												
1 L K												
1 D K	1	1	1	1								
1 L D K	162	125	160	123			2	2				
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	436	347	358	290	18	13	33	22	9	5	18	17
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	3,225	2,544	1,773	1,369	300	229	493	388	346	290	313	268
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	475	374	200	149	45	31	94	79	87	72	49	43
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	4,300	3,392	2,493	1,933	363	273	622	491	442	367	380	328

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	39	32	1	1			7	6	2	2	29	23
3,000 "	326	281	65	51	18	13	89	76	33	31	121	110
3,300 "	270	204	109	79	55	35	42	31	47	44	17	15
3,500 "	200	163	68	57	50	39	25	16	38	35	19	16
3,700 "	184	156	73	68	25	19	28	21	36	32	22	16
4,000 "	304	245	131	109	54	44	49	40	41	24	29	28
4,300 "	296	246	142	125	42	31	57	46	26	19	29	25
4,500 "	246	196	114	94	24	19	46	34	24	20	38	29
4,700 "	<u>233</u>	<u>194</u>	93	83	27	14	52	44	39	34	<u>22</u>	<u>19</u>
5,000 "	<u>342</u>	<u>274</u>	210	169	15	12	59	47	29	21	<u>29</u>	<u>25</u>
5,500 "	412	336	255	204	13	11	56	46	74	63	14	12
6,000 "	331	250	251	179	10	10	48	41	20	18	2	2
6,500 "	226	164	188	138			18	9	11	9	9	8
7,000 "	284	202	240	170	15	13	21	13	8	6		
8,000 "	361	266	314	230	13	11	20	16	14	9		
9,000 "	106	88	101	83	2	2	3	3				
9,999 "	39	29	37	27			2	2				
10,000 以上	101	66	101	66								
20,000 以上												
30,000 以上												
合計	4,300	3,392	2,493	1,933	363	273	622	491	442	367	380	328

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2014年5月度－

2014.6.17

## ◎発売戸数は364戸、契約率44.8%。

1. 5月の新規発売戸数は364戸である。対前年同月(373戸)比2.4%減、対前月(342戸)比6.4%増。
2. 5月の地域別発売戸数は東京都115戸(全体比31.6%)、千葉県91戸(同25.0%)、埼玉県115戸(同31.6%)、神奈川県43戸(同11.8%)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163戸で、月間契約率は44.8%。前月の58.2%に比べて13.4ポイントダウン、前年同月の49.3%に比べて4.5ポイントダウンしている。
4. 5月の地域別契約率は東京都47.0%、千葉県52.7%、埼玉県33.0%、神奈川県53.5%、茨城県－%である。
5. 5月の1戸当り平均価格は4,754.8万円である。  
2014年4月は5,119.6万円であったので、前月比総額では364.8万円(7.1%)ダウンしている。  
2013年5月は4,653.5万円であったので、前年同月比総額では101.3万円(2.2%)アップしている。
6. 5月の地域別平均価格は東京都6,366.1万円、千葉県3,546.6万円、埼玉県3,691.4万円、神奈川県5,846.1万円、茨城県－万円。
7. 即日完売は13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854戸で、2014年4月末現在の927戸に比べて73戸の減。  
2013年5月末在庫数は672戸。

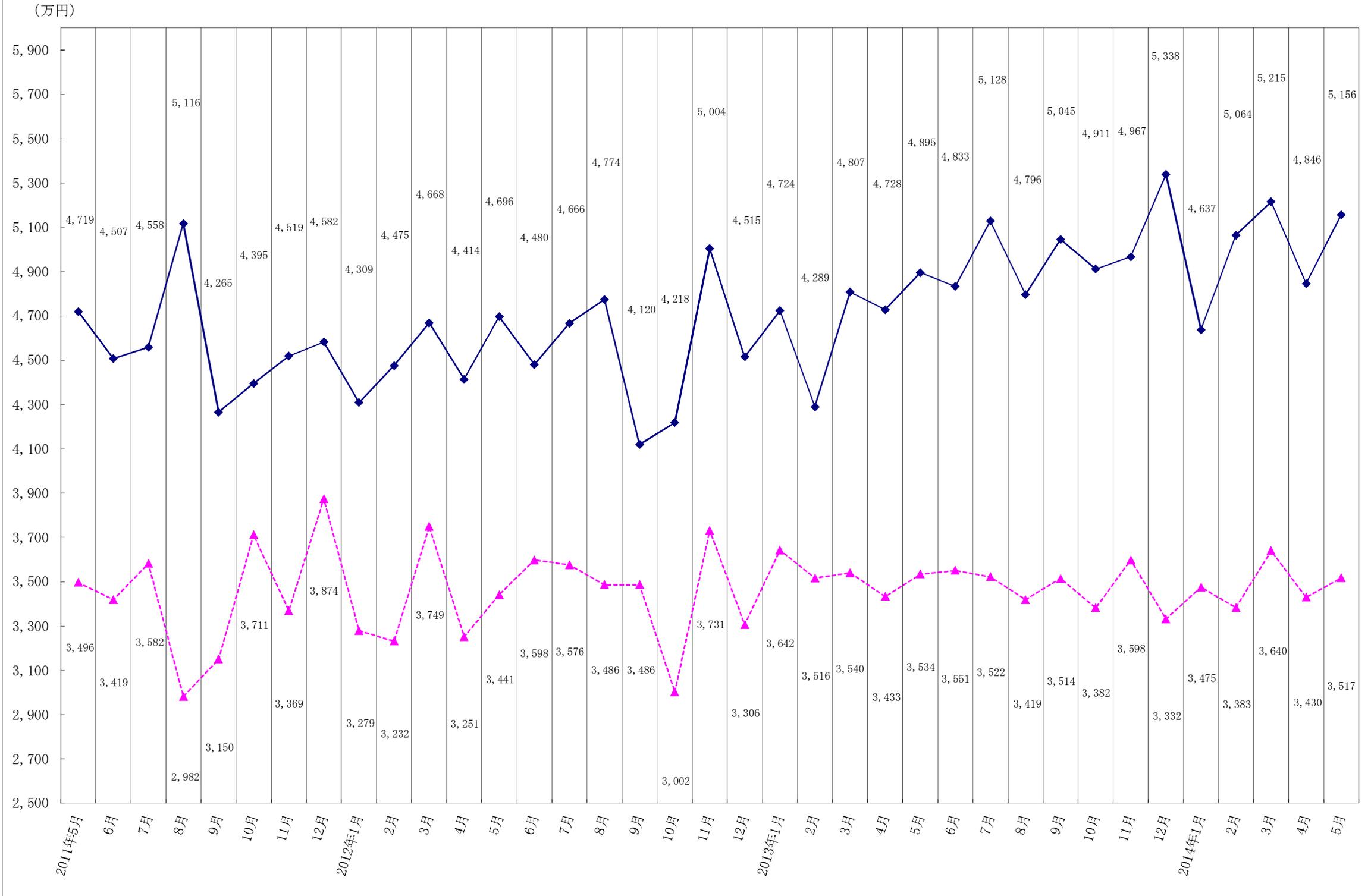
### ◎調査対象

- (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、全国住宅産業協会会員主体
- (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5月～2014年5月

—◆— 首都圏  
 -▲- 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年5月～2014年5月

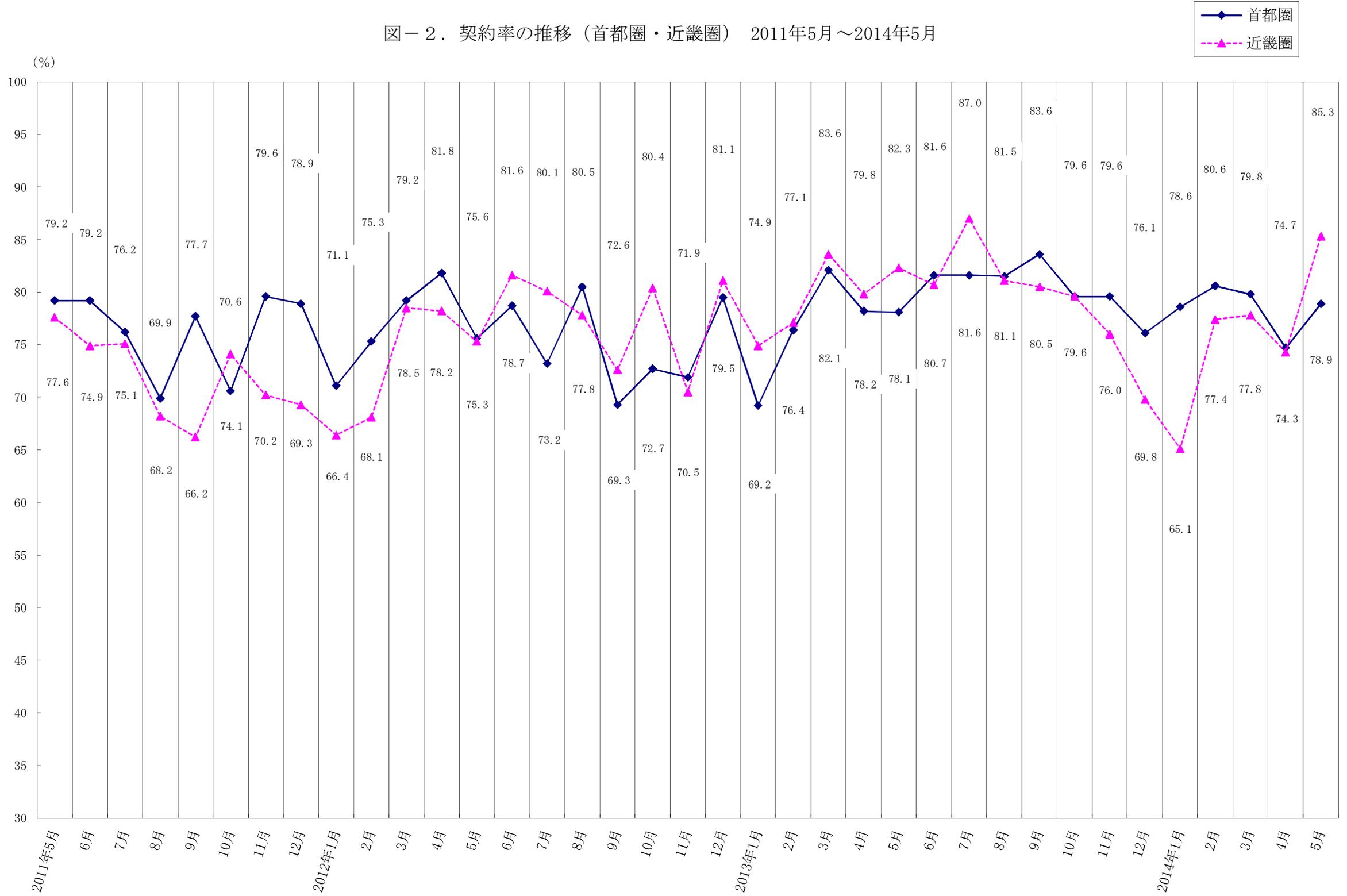


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年5月～2014年5月

(戸数)

