

《首都圏マンション市場動向》

2014. 7. 15

－2014 年上半期 (1～6 月)－

◎供給は 20.2%減の 1 万 9,394 戸。全エリアが減少、都区部は 19.0%減。

◎価格は 5.8%アップの 5,010 万円。契約率は 0.4 ポイントダウンの 78.4%。

(1) 2014 年 1～6 月の供給は 1 万 9,394 戸、前年同期 (2 万 4,299 戸) 比 20.2%の減少。(過去最多は'00 年の 4 万 6,816 戸)。

(2) 東京都区部 19.0%減、都下 27.2%減、神奈川県 9.3%減、埼玉県 35.6%減、千葉県 20.3%減。

(3) 初月契約率の平均は 78.4%、前年同期 (78.8%) 比較 0.4 ポイントのダウン。上期としては 5 年連続の 70%台。

(4) 1 戸当たりの 5,010 万円、1 m²当たり単価は 70.7 万円。

前年同期比で戸当り価格 274 万円 (5.8%) のアップ、m²単価は 3.5 万円 (5.2%) のアップ。

◎マンション 2014 年上半期の特徴

(1) マンション市況は供給が大幅減。上期の減少戸数は 4,905 戸。都区部は 2,071 戸減の 8,827 戸。

(2) 初月契約率の平均は 0.4 ポイントダウンの 78.4%。5 期連続の 70%台。

累積契約率は 0.3 ポイントダウンの 87.4%。

(3) 戸当たり価格：5,010 万円、m²単価：70.7 万円。上期としてはいずれも 2 年連続のアップ。

(4) 供給戸数は埼玉県 35.6%減、都下 27.2%減など全エリアが減少。東京都 (1 万 499 戸) のシェアは 54.1%。

(5) 2014 年 6 月末時点の在庫は 3,718 戸。2013 年 6 月末時点 (4,221 戸) 比で 503 戸の減少。

(株)不動産経済研究所 企画調査部

新宿区新宿 1-15-9 さわだビル 7 階

電話 03-3225-5301 Fax03-3225-5330

★首都圏のマンション市場動向

<2014年上半期（1～6月）の概要>

1. 首都圏における2014年上半期（1～6月）の新規供給戸数は1万9,394戸である。対前年同期（2万4,299戸）比20.2%（4,905戸）の減少である。
2. 首都圏の地区別供給戸数は東京都区部8,827戸（シェア45.5%）、東京都下1,672戸（8.6%）、神奈川県4,598戸（23.7%）、埼玉県2,159戸（11.1%）、千葉県2,138戸（11.0%）である。東京都全域では1万499戸でシェアは54.1%（前年同期は1万3,195戸、シェア54.3%）。
3. 前年同期実績に対する地域別増減戸数および増減率は、東京都区部2,071戸（19.0%）減、都下625戸（27.2%）減、神奈川県474戸（9.3%）減、埼玉県1,192戸（35.6%）減、千葉県543戸（20.3%）減。
4. 上半期の1戸当たりの平均価格、㎡単価は5,010万円、70.7万円である。
前年同期は4,736万円、67.2万円であったので、前年同期比総額で274万円（5.8%）、単価で3.5万円（5.2%）、それぞれ上昇している。
5. 上半期の地域別平均価格、㎡単価（各増減率）は以下のとおり。
東京都区部5,884万円、87.2万円（4.4%上昇、2.6%上昇）、都下4,513万円、61.9万円（8.1%上昇、8.6%上昇）、神奈川県4,453万円、61.0万円（6.2%上昇、5.5%上昇）、埼玉県4,056万円、55.5万円（6.7%上昇、6.7%上昇）、千葉県3,955万円、51.5万円（5.4%上昇、7.3%上昇）。
全てのエリアが平均価格・㎡単価ともに前年同期比で上昇している。
6. 上半期の初月契約率の平均は78.4%で、前年同期の78.8%に比べて0.4ポイントダウンしている。上半期としては5年連続の70%台。
（累積契約率は87.4%で0.3ポイントダウンである。）
7. 上半期の総契約戸数（2013年末の継続販売戸数を含む）は2万766戸で、前年同期の2万5,425戸を4,659戸（18.3%）下回っている。
8. 上半期の即日完売戸数は1,299戸（発売戸数の6.7%）、フラット35登録物件は1万8,329戸（同94.5%）であった。

◎ 高層住宅市場動向 - 2014年上半期

◎地区別マンション供給戸数

	2014年1～6月		2013年1～6月		2012年1～6月		2011年1～6月	
	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率
都区部	8,827	45.5%	10,898	44.8%	8,784	42.3%	8,236	45.3%
都下	1,672	8.6%	2,297	9.5%	2,749	13.3%	1,592	8.7%
神奈川県	4,598	23.7%	5,072	20.9%	5,105	24.6%	4,895	26.9%
埼玉県	2,159	11.1%	3,351	13.8%	2,433	11.7%	2,152	11.8%
千葉県	2,138	11.0%	2,681	11.0%	1,675	8.1%	1,323	7.3%
首都圏	19,394	100.0%	24,299	100.0%	20,746	100.0%	18,198	100.0%

◎売れ残り戸数(2014年6月末現在)

	2014年	2014年分	契約率	2013年分	10～12年	合計	2013年
	発売戸数	分残戸数		分残戸数			
都区部	8,827	1,018	88.5%	348	9	1,375	2,116
都下	1,672	145	91.3%	96	2	243	325
神奈川県	4,598	587	87.2%	308	53	948	1,154
埼玉県	2,159	349	83.8%	175	11	535	770
千葉県	2,138	353	83.5%	264	0	617	725
首都圏	19,394	2,452	87.4%	1,191	75	3,718	5,090

◎マンション価格の動向

	平均価格			㎡単価			年間平均価格・㎡単価					
	14. 1～6	13. 1～6	12. 1～6	14. 1～6	13. 1～6	12. 1～6	2013年		2012年		2011年	
都区部	5,884	5,637	5,253	87.2	85.0	79.4	5,853	86.5	5,283	80.1	5,339	81.1
都下	4,513	4,176	4,161	61.9	57.0	55.8	4,238	58.0	4,318	58.0	4,152	55.4
神奈川県	4,453	4,193	4,002	61.0	57.8	56.0	4,212	57.4	4,167	57.6	4,159	57.0
埼玉県	4,056	3,802	3,915	55.5	52.0	53.5	3,718	51.2	3,687	50.3	3,679	49.9
千葉県	3,955	3,753	3,682	51.5	48.0	47.9	3,675	47.5	3,563	46.0	3,751	48.7
首都圏	5,010	4,736	4,517	70.7	67.2	64.3	4,929	69.7	4,540	64.5	4,578	65.0

◎新規マンション月間契約率の動向

年. 月項目	2014年						1～6月 平均
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
発売戸数	1,826	2,651	4,641	2,473	4,300	3,503	3,232
契約戸数	1,435	2,138	3,703	1,848	3,392	2,683	2,533
契約率	78.6%	80.6%	79.8%	74.7%	78.9%	76.6%	78.4%
平均価格	4,637	5,064	5,215	4,846	5,156	4,830	5,010
年. 月項目	2013年						1～6月 平均
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
発売戸数	1,721	3,491	5,139	4,093	4,967	4,888	4,050
契約戸数	1,191	2,667	4,218	3,199	3,879	3,988	3,190
契約率	69.2%	76.4%	82.1%	78.2%	78.1%	81.6%	78.8%
平均価格	4,724	4,289	4,807	4,728	4,895	4,833	4,736