

《首都圏のマンション市場動向》

－2014年7月度－

2014.8.12

- ◎ 供給 20.4%減の 4,222 戸、6 カ月連続減。契約率は 83.7%と 8 割突破。
- ◎ 戸当たり 5,532 万円、単価 77.1 万円といずれもアップ。在庫は減少。

(1) 7月の発売は 4,222 戸、前年同月（5,306 戸）比 20.4%減、前月（3,503 戸）比 20.5%増。

(2) 契約率 83.7%、前年同月比 2.1 ポイントアップ、前月比では 7.1 ポイントアップ。

'14年6月 76.6%、5月 78.9%、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%。

(3) 1戸当り価格は 5,532 万円、1㎡当り単価は 77.1 万円。

前年同月比で戸当り 404 万円（7.9%）のアップ、㎡単価は 4.4 万円（6.1%）アップしている。

(4) 販売在庫数は 3,584 戸、前月末比 134 戸の減少（'14年6月末 3,718 戸、'13年7月末 4,247 戸）。

(5) 即日完売物件（10 物件 755 戸）

- | | |
|--------------------------|--|
| ① ベイズ タワー&ガーデン（新豊洲） 1期1次 | （江東区、300 戸、平均 5,931 万円、平均 1.13 倍、最高 10 倍） |
| ② プラウドタワー立川 1期 | （立川市、230 戸、平均 7,566 万円、平均 1.22 倍、最高 5 倍） |
| ③ ひばりが丘フィールズ1番街 | （東久留米市、144 戸、平均 3,690 万円、平均 1.13 倍、最高 4 倍） |

(6) 7月の超高層物件（20階以上）は 18 物件 1,533 戸（1.8%減）、契約率 93.5%（前年同月 26 物件 1,561 戸、契約率 90.8%）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7月度）

1. 7月の新規発売戸数は4,222戸である。対前年同月（5,306戸）比20.4%減、対前月（3,503戸）比20.5%増である。
2. 7月の地域別発売戸数は東京都区部2,195戸（全体比52.0%）、都下603戸（同14.3%）、神奈川県757戸（同17.9%）、埼玉県213戸（同5.0%）、千葉県454戸（同10.8%）となっている。東京都のシェアは66.3%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は3,532戸で、月間契約率は83.7%。前月の76.6%に比べて7.1ポイントアップ、前年同月の81.6%に比べて2.1ポイントアップとなっている。
4. 7月の地域別契約率は都区部86.5%、都下93.4%、神奈川県80.3%、埼玉県67.1%、千葉県70.3%である。
5. 7月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,532万円、77.1万円である。
2014年6月は4,830万円、68.3万円であったので、前月比総額では702万円（14.5%）のアップ、㎡単価は8.8万円（12.9%）アップしている。
2013年7月は5,128万円、72.7万円であったので、前年同月比総額では404万円（7.9%）のアップ、㎡単価は4.4万円（6.1%）アップしている。
6. 7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6,244万円、89.1万円（5.8%アップ、2.6%アップ）、都下5,636万円、76.0万円（23.7%アップ、19.5%アップ）、神奈川県4,597万円、64.2万円（1.9%アップ、4.1%アップ）、埼玉県4,165万円、58.2万円（15.8%アップ、20.0%アップ）、千葉県4,150万円、54.2万円（12.6%アップ、13.4%アップ）。
7. 即日完売は755戸（全体の17.9%）で、フラット35登録物件戸数は4,030戸（同95.5%）であった。
8. 7月末現在の翌月繰越販売在庫数は3,584戸で、2014年6月末現在の3,718戸に比べて134戸の減少。2013年7月末残戸数は4,247戸。
9. なお、2014年8月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'13年8月4,145戸、'12年8月2,704戸、'11年8月2,306戸、'10年8月2,268戸）。
10. 2014年年間（1～12月）の発売戸数は、4万6,000戸～4万8,000戸となる見込みである。（'13年は5万6,478戸）

II. 新規物件特性分析 (2014年7月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	154	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	4,222	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	3,532	戸	(契約率83.7%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	4,356	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	3,584	戸	(2014年分残2,497戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	755	戸	(即日完売率17.9%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	4,030	戸	(F35登録物件率95.5%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	27.4	戸	
1. 総 発 売 額 ……	23,355,554.6	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,532	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	77.1	万円	(3.3㎡当り 254.5万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	<u>127,175.85</u>	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	<u>55,922.60</u>	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	<u>428,258.94</u>	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	302,789	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	71.72	㎡	
1. 総 棟 数 ……	189	棟	
1. 総 階 高 ……	2,258	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.9	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	136.2	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 L D K	173	150	162	141			9	7			2	2
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	674	605	530	469	49	48	57	56	6	6	32	26
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	3,072	2,531	1,428	1,229	454	420	643	514	188	120	359	248
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	302	245	74	59	100	95	48	31	19	17	61	43
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	4,222	3,532	2,195	1,899	603	563	757	608	213	143	454	319

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	9	3					6		2	2	1	1
3,000 "	129	75	3	3	8	6	62	27	29	23	27	16
3,300 "	115	73	10	6	19	15	15	6	39	24	32	22
3,500 "	162	121	43	23	55	52	20	16	28	18	16	12
3,700 "	204	154	90	62	53	53	22	12	4	2	35	25
4,000 "	316	249	124	102	37	36	69	48	12	7	74	56
4,300 "	331	281	129	119	22	18	80	68	9	8	91	68
4,500 "	282	245	110	100	31	30	82	73	7	7	52	35
4,700 "	231	192	96	80	30	27	62	58	10	8	33	19
5,000 "	278	224	107	84	41	33	70	63	6	6	54	38
5,500 "	468	394	219	192	38	34	148	132	39	21	24	15
6,000 "	423	376	285	257	33	29	79	72	18	11	8	7
6,500 "	336	292	272	236	34	33	19	15	4	3	7	5
7,000 "	212	183	172	149	30	27	7	5	3	2		
8,000 "	353	319	216	187	118	118	16	13	3	1		
9,000 "	176	160	154	140	22	20						
9,999 "	82	78	66	62	16	16						
10,000 以上	101	99	85	83	16	16						
20,000 以上	9	9	9	9								
30,000 以上	5	5	5	5								
合計	4,222	3,532	2,195	1,899	603	563	757	608	213	143	454	319

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2014年7月度－

2014.8.12

◎発売戸数は504戸、契約率40.1%。

1. 7月の新規発売戸数は504戸である。対前年同月(538戸)比6.3%減、対前月(389戸)比29.6%増。
2. 7月の地域別発売戸数は東京都145戸(全体比28.8%)、千葉県150戸(同29.8%)、埼玉県150戸(同29.8%)、神奈川県53戸(同10.5%)となっている。茨城県の供給は6戸(同1.2%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は202戸で、月間契約率は40.1%。前月の46.5%に比べて6.4ポイントダウン、前年同月の46.3%に比べて6.2ポイントダウンしている。
4. 7月の地域別契約率は東京都38.6%、千葉県42.0%、埼玉県24.7%、神奈川県81.1%、茨城県50.0%である。
5. 7月の1戸当り平均価格は4,550.0万円である。
2014年6月は4,452.5万円であったので、前月比総額では97.5万円(2.2%)アップしている。
2013年7月は4,387.6万円であったので、前年同月比総額では162.4万円(3.7%)アップしている。
6. 7月の地域別平均価格は東京都5,980.1万円、千葉県3,697.1万円、埼玉県3,833.7万円、神奈川県5,103.3万円、茨城県4,335.0万円。
7. 即日完売は0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914戸で、2014年6月末現在の821戸に比べて93戸の増。
2013年7月末在庫数は816戸。

◎調査対象

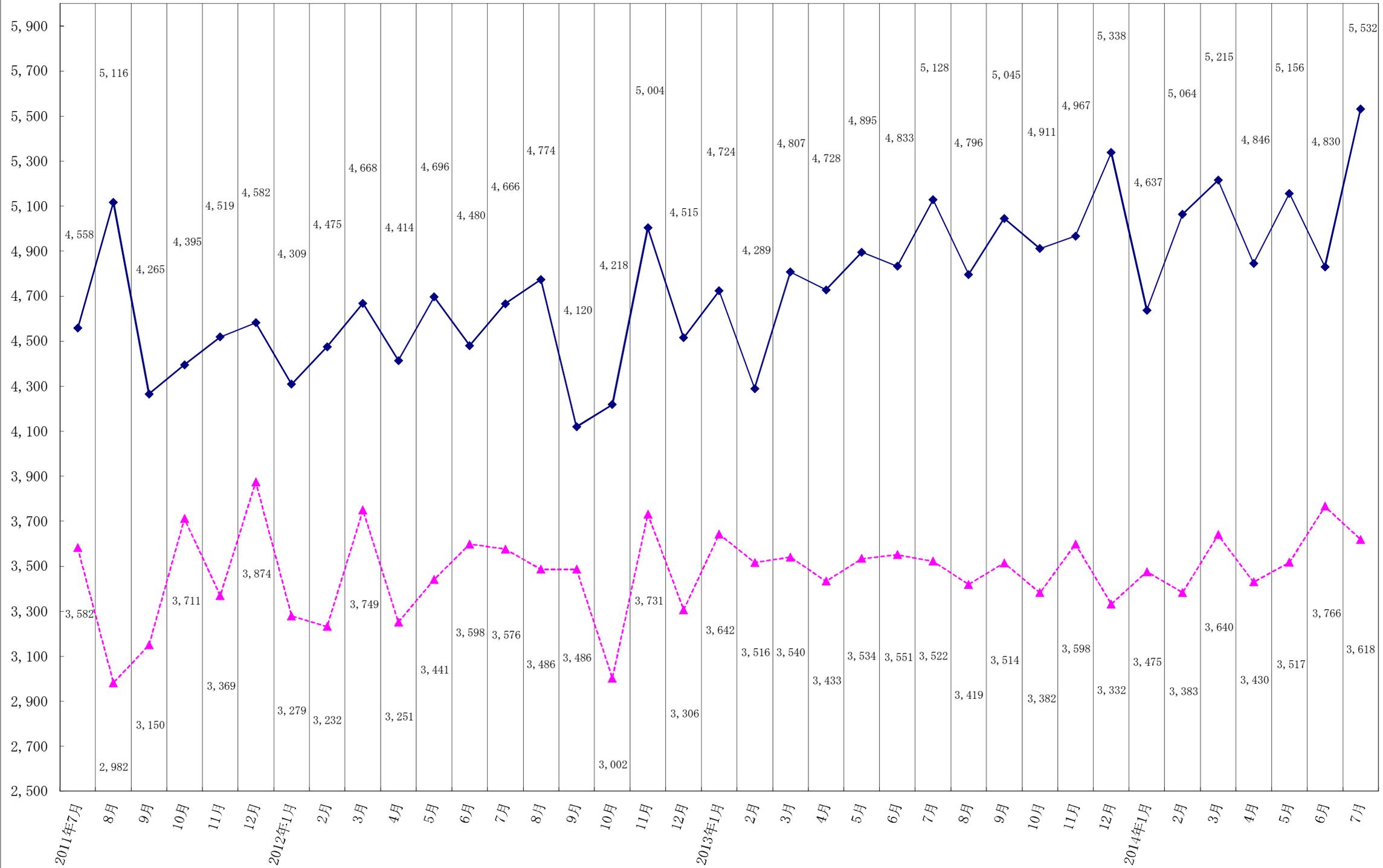
- (a)物件所在地:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部
- (b)民間業者による分譲物件:不動産協会、全国住宅産業協会会員主体
- (c)原則として10戸以上の物件

㈱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7月～2014年7月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

(万円)



図－2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年7月～2014年7月

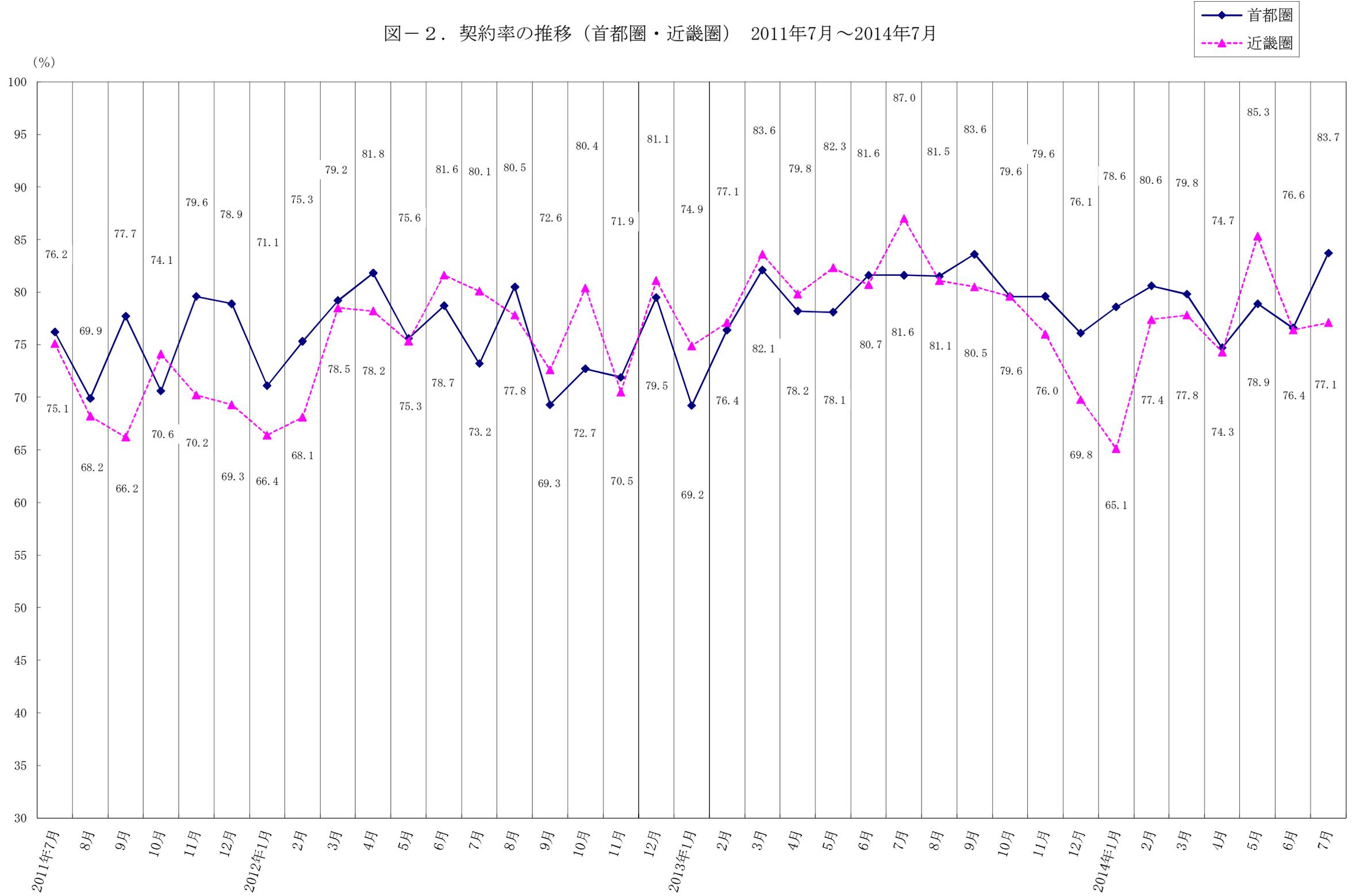


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年7月～2014年7月

(戸数)

