※修正が入りました
　１回目一重下線、２回目二重下線

≪首都圏のマンション市場動向≫

－2014 年 8 月度－　　2014.9.16

◎　供給 49.1%減の 2,110 戸と半減。契約率 69.6%と 19 カ月ぶりの 6 割台。
◎　戸当たり 5,684 万円、単価 77.5 万円といずれも 2 ケタアップ。

（１）8 月の発売は 2,110 戸、前年同月（4,145 戸）比 49.1%減、前月（4,222 戸）比 50.0%減。

（２）契約率 69.6%、前年同月比 11.9 ポイントダウン、前月比では 14.1 ポイントダウン。
　　’14 年 7 月 83.7%、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%。

（３）1 戸当り価格は 5,684 万円、1 ㎡当り単価は 77.5 万円。
　　前年同月比で戸当り 888 万円（18.5%）のアップ、㎡単価は 9.8 万円（14.5%）アップしている。

（４）販売在庫数は 3,426 戸、前月末比 158 戸の減少（ ’14 年 7 月末 3,584 戸、’13 年 8 月末 4,130 戸）。

（５）即日完売物件（6 物件 58 戸）
　　① プレサンス　ロジェ　千代田東神田　1 期　　（千代田区、15 戸、平均 4,499 万円、先着順）
　　② ヴィークコート大泉学園　四季Ｇａｒｄｅｎ　1 期　　（練馬区、13 戸、平均 5,475 万円、平均 1 倍、最高 1 倍）

（６）8 月の超高層物件（20 階以上）は 11 物件 212 戸（78.6%減）、契約率 50.9%（前年同月 22 物件 992 戸、契約率 85.2%）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8月度）

1. 8月の新規発売戸数は2,110戸である。対前年同月（4,145戸）比49.1%減、対前月(4,222戸)比50.0%減である。

2. 8月の地域別発売戸数は東京都区部1,012戸（全体比48.0%）、都下358戸（同17.0%）、神奈川県326戸（同15.5%）、埼玉県347戸（同16.4%）、千葉県67戸（同3.2%）となっている。東京都のシェアは64.9%。

3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,469戸で、月間契約率は69.6%。前月の83.7%に比べて14.1ポイントダウン、前年同月の81.5%に比べて11.9ポイントダウンとなっている。

4. 8月の地域別契約率は都区部72.7%、都下69.6%、神奈川県73.6%、埼玉県57.1%、千葉県68.7%である。

5. 8月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,684万円、77.5万円である。
2014年7月は5,532万円、77.1万円であったので、前月比総額では152万円（2.7%）のアップ、㎡単価は0.4万円（0.5%）アップしている。
2013年8月は4,796万円、67.7万円であったので、前年同月比総額では888万円（18.5%）のアップ、㎡単価は9.8万円（14.5%）アップしている。

6. 8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7,181万円、99.0万円（26.0%アップ、21.2%アップ）、都下4,682万円、63.0万円（10.3%アップ、7.7%アップ）、神奈川県4,610万円、62.3万円（14.4%アップ、11.1%アップ）、埼玉県3,660万円、49.4万円（0.8%アップ、3.5%ダウン）、千葉県4,152万円、55.5万円（14.5%アップ、13.0%アップ）。

7. 即日完売は58戸（全体の2.7%）で、フラット35登録物件戸数は1,847戸（同87.5%）であった。

8. 8月末現在の翌月繰越販売在庫数は3,426戸で、2014年7月末現在の3,584戸に比べて158戸の減少。2013年8月末残戸数は4,130戸。

9. なお、2014年9月の発売戸数は3,000戸の見込みである（’13年9月5,970戸、’12年9月3,366戸、’11年9月3,713戸、’10年9月3,183戸）。

Ⅱ．新規物件特性分析（2014年8月末現在）

1．対象物件……	117	物件	
1．発売戸数……	2,110	戸	
1．売却戸数……	1,469	戸	(契約率69.6%)
1．全売却戸数……	2,268	戸	
1．全残戸数……	3,426	戸	(2014年分残2,510戸)
1．即日完売戸数……	58	戸	(即日完売率2.7%)
1．フラット３５登録物件戸数……	1,847	戸	(F35登録物件率87.5%)
1．１物件当り平均戸数……	18.0	戸	
1．総発売額……	11,993,894.3	万円	
1．１戸当り平均価格……	5,684	万円	
1．１㎡当り分譲単価……	77.5	万円	(3.3㎡当り　255.6万円)
1．総敷地面積……	70,368.88	㎡	
1．総建築面積……	30,980.62	㎡	
1．総建築延面積……	201,300.44	㎡	
1．総有効分譲面積……	154,843	㎡	
1．１戸当り平均専有面積……	73.39	㎡	
1．総棟数……	149	棟	
1．総階高……	1,828	階	
1．１棟当り平均階高……	12.3	階	
1．１日当り分譲戸数……	68.1	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												
1 K												
1 L K												
1 D K												
1 L D K	45	37	44	36	1	1						
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	248	177	182	131	2	1	49	35	4	2	11	8
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,641	1,130	753	551	313	216	244	174	277	152	54	37
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	174	123	31	16	42	31	33	31	66	44	2	1
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以 上												
複 合 間 取	2	2	2	2								
そ の 他												
合計	2,110	1,469	1,012	736	358	249	326	240	347	198	67	46

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	14	8	1	1					13	7		
3,000 〃	139	87	5	5	3	2	68	48	63	32		
3,300 〃	143	87	20	19	19	13	19	13	80	37	5	5
3,500 〃	100	74	30	28	18	15	9	7	37	19	6	5
3,700 〃	94	65	37	30	18	7	11	9	21	13	7	6
4,000 〃	160	117	48	43	31	19	29	21	34	25	18	9
4,300 〃	148	117	55	46	28	21	32	25	23	19	10	6
4,500 〃	121	95	57	48	36	28	10	9	17	9	1	1
4,700 〃	142	106	73	56	38	26	17	12	10	8	4	4
5,000 〃	187	118	83	45	59	41	25	18	14	10	6	4
5,500 〃	257	165	128	79	49	28	47	38	27	16	6	4
6,000 〃	170	113	111	68	39	32	14	10	2	1	4	2
6,500 〃	74	52	61	42	6	6	2	2	5	2		
7,000 〃	62	28	45	19	9	6	7	3	1			
8,000 〃	91	65	62	41	3	3	26	21				
9,000 〃	50	35	44	31	2	2	4	2				
9,999 〃	31	27	31	27								
10,000 以上	88	74	82	72			6	2				
20,000 以上	20	17	20	17								
30,000 以上	19	19	19	19								
合計	2,110	1,469	1,012	736	358	249	326	240	347	198	67	46

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2014 年 8 月度－

2014.9.16

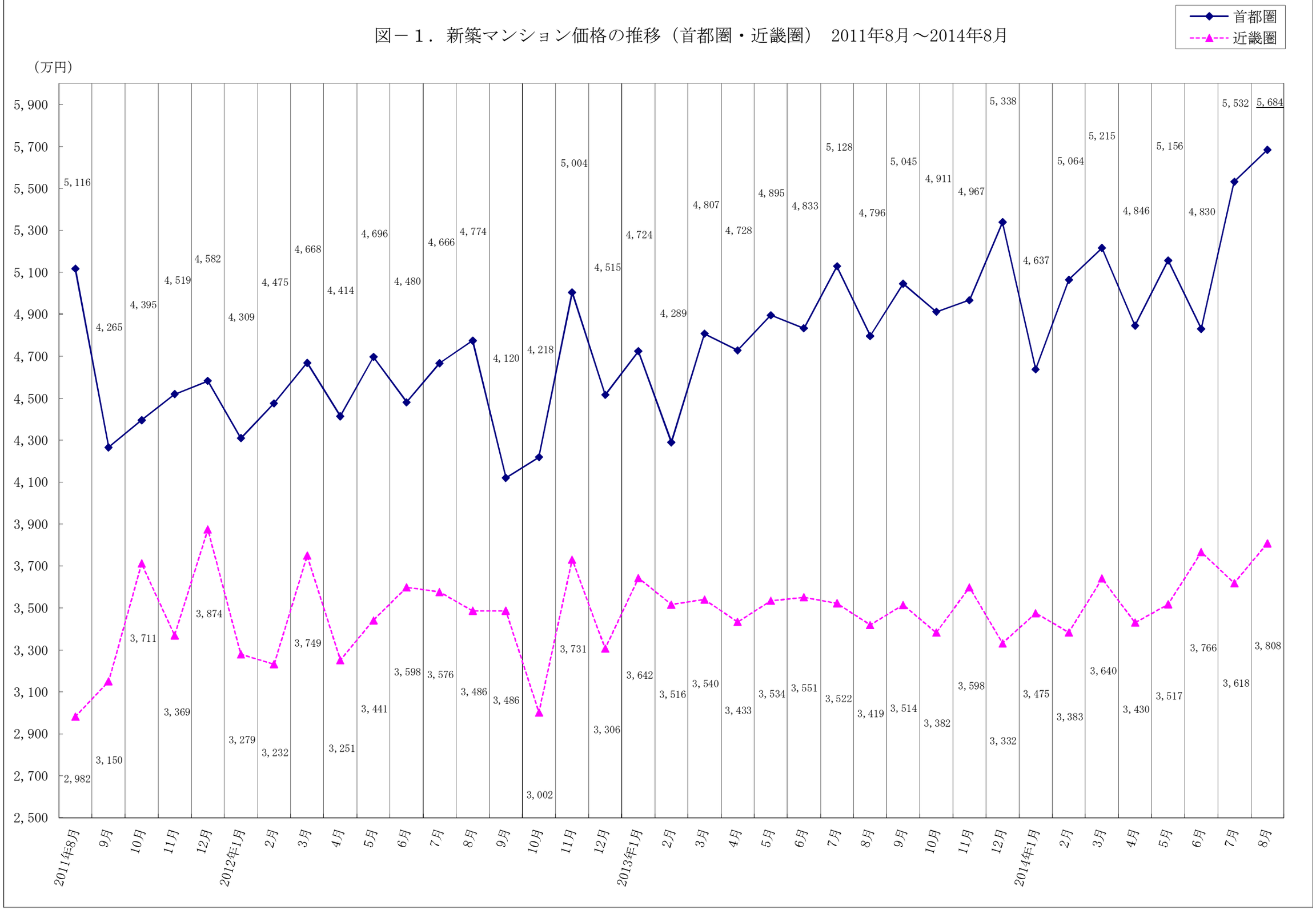
◎発売戸数は 342 戸、契約率 37.1%。

1. 8 月の新規発売戸数は 342 戸である。対前年同月(376 戸)比 9.0%減、対前月(504 戸)比 32.1%減。
2. 8 月の地域別発売戸数は東京都 114 戸(全体比 33.3%)、千葉県 119 戸(同 34.8%)、埼玉県 84 戸(同 24.6%)、神奈川県 25 戸(同 7.3%)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 127 戸で、月間契約率は 37.1%。前月の 40.1%に比べて 3.0 ポイントダウン、前年同月の 54.0%に比べて 16.9 ポイントダウンしている。
4. 8 月の地域別契約率は東京都 46.5%、千葉県 34.5%、埼玉県 17.9%、神奈川県 72.0%、茨城県－%である。
5. 8 月の 1 戸当り平均価格は 4,639.2 万円である。
   2014 年 7 月は 4,550.0 万円であったので、前月比総額では 89.2 万円(2.0%)アップしている。
   2013 年 8 月は 4,578.6 万円であったので、前年同月比総額では 60.6 万円(1.3%)アップしている。
6. 8 月の地域別平均価格は東京都 6,149.6 万円、千葉県 3,662.1 万円、埼玉県 3,976.3 万円、神奈川県 4,629.6 万円、茨城県－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 893 戸で、2014 年 7 月末現在の 914 戸に比べて 21 戸の減。
   2013 年 8 月末在庫数は 791 戸。

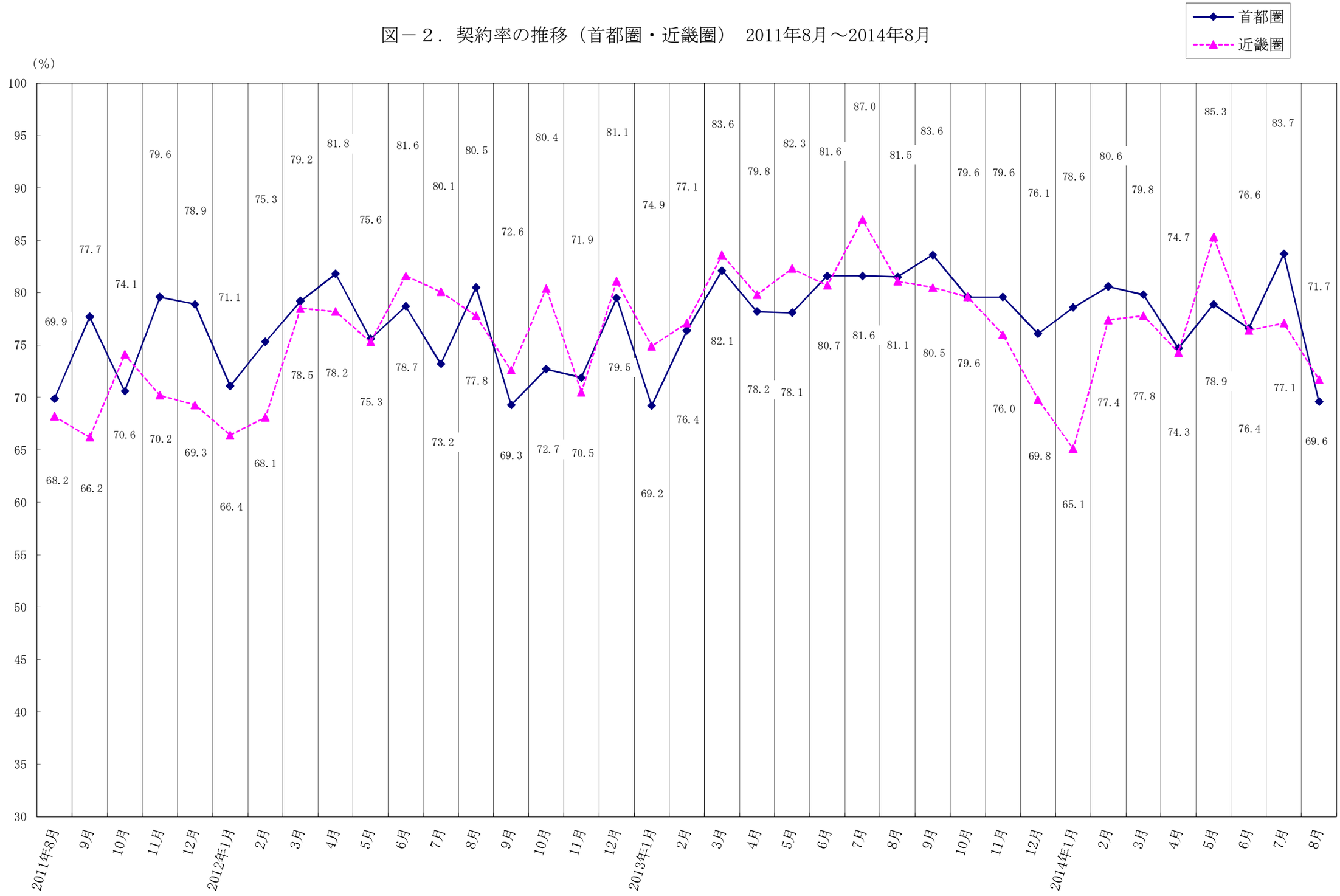
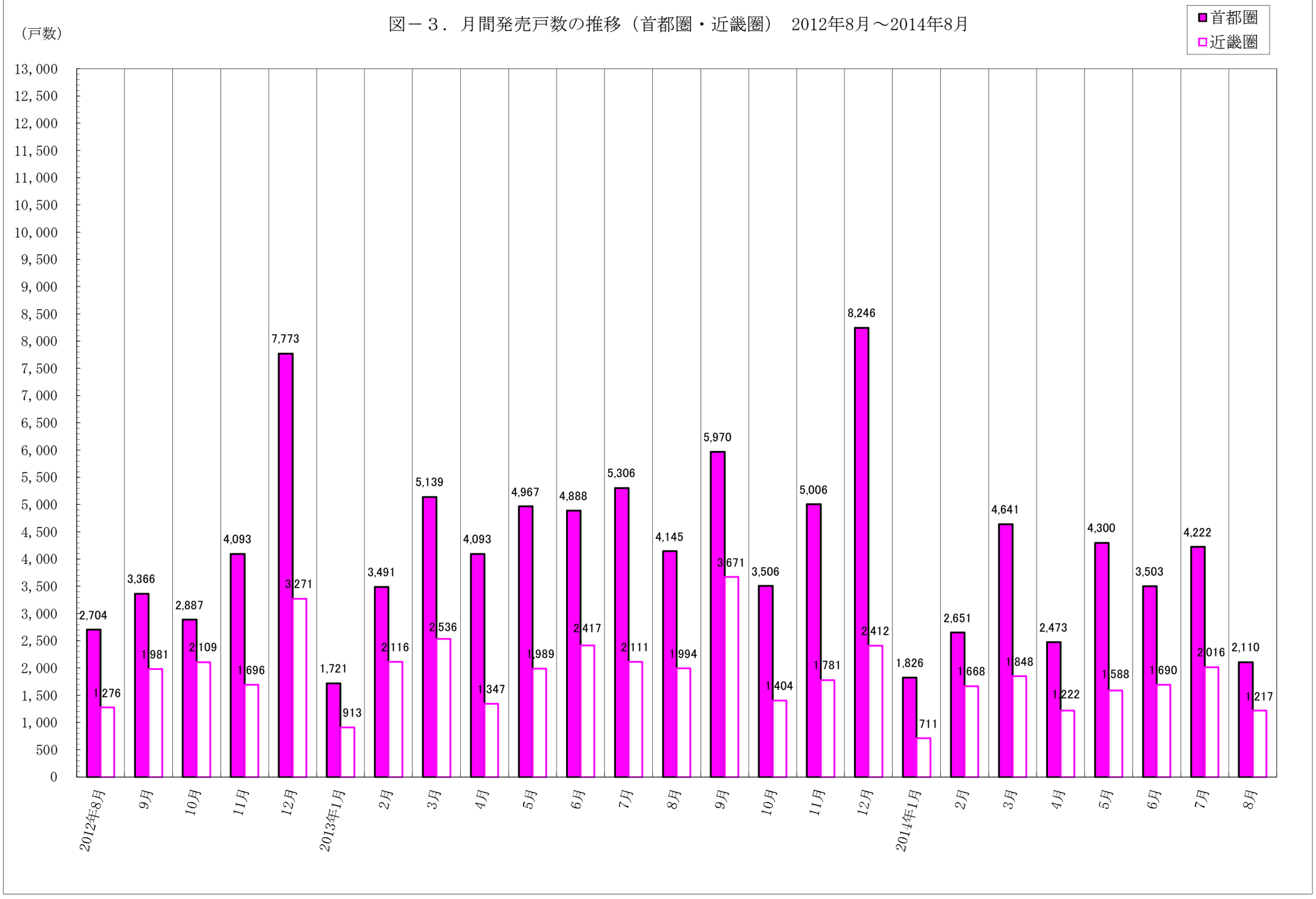
◎調査対象
(a)物件所在地:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部
(b)民間業者による分譲物件:不動産協会、全国住宅産業協会会員主体
(c)原則として 10 戸以上の物件

㈱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8月～2014年8月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏）　2011年8月～2014年8月



図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏）　2012年8月～2014年8月