

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2014年9月度－

2014.10.16

- ◎ 供給 44.1%減の 3,336 戸と大幅減続く。契約率は 71.6%と 7割を回復。
- ◎ 戸当たり 4,764 万円、単価 66.5 万円といずれも 3 カ月ぶりの下落。

(1) 9月の発売は 3,336 戸、前年同月（5,970 戸）比 44.1%減、前月（2,110 戸）比 58.1%増。

(2) 契約率 71.6%、前年同月比 12.0 ポイントダウン、前月比では 2.0 ポイントアップ。

'14年8月 69.6%、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%。

(3) 1戸当り価格は 4,764 万円、1㎡当り単価は 66.5 万円。

前年同月比で戸当り 281 万円（5.6%）のダウン、㎡単価は 4.7 万円（6.6%）ダウンしている。

(4) 販売在庫数は 3,505 戸、前月末比 79 戸の増加（'14年8月末 3,426 戸、'13年9月末 4,011 戸）。

(5) 即日完売物件（11 物件 225 戸）

① プラウドシティ蒲田 1期

（大田区、121 戸、平均 6,396 万円、平均 1.42 倍、最高 7 倍）

② シーズンスイート志木の杜 1期

（志木市、22 戸、平均 3,287 万円、平均 1 倍、最高 1 倍）

(6) 9月の超高層物件（20 階以上）は 12 物件 411 戸（78.9%減）、契約率 78.3%（前年同月 34 物件 1,949 戸、契約率 89.9%）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9月度）

1. 9月の新規発売戸数は3,336戸である。対前年同月（5,970戸）比44.1%減、対前月（2,110戸）比58.1%増である。
2. 9月の地域別発売戸数は東京都区部1,348戸（全体比40.4%）、都下309戸（同9.3%）、神奈川県801戸（同24.0%）、埼玉県409戸（同12.3%）、千葉県469戸（同14.1%）となっている。東京都のシェアは49.7%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,388戸で、月間契約率は71.6%。前月の69.6%に比べて2.0ポイントアップ、前年同月の83.6%に比べて12.0ポイントダウンとなっている。
4. 9月の地域別契約率は都区部79.1%、都下58.6%、神奈川県83.0%、埼玉県52.3%、千葉県55.9%である。
5. 9月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,764万円、66.5万円である。  
2014年8月は5,684万円、77.5万円であったので、前月比総額では920万円（16.2%）のダウン、㎡単価は11.0万円（14.2%）ダウンしている。  
2013年9月は5,045万円、71.2万円であったので、前年同月比総額では281万円（5.6%）のダウン、㎡単価は4.7万円（6.6%）のダウンしている。
6. 9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5,837万円、84.2万円（1.0%ダウン、3.2%ダウン）、都下4,866万円、69.2万円（13.3%アップ、17.7%アップ）、神奈川県3,943万円、55.1万円（1.2%ダウン、4.8%アップ）、埼玉県3,769万円、51.1万円（7.4%ダウン、10.5%ダウン）、千葉県3,883万円、49.9万円（14.3%アップ、17.1%アップ）。
7. 即日完売は225戸（全体の6.7%）で、フラット35登録物件戸数は3,183戸（同95.4%）であった。
8. 9月末現在の翌月繰越販売在庫数は3,505戸で、2014年8月末現在の3,426戸に比べて79戸の増加。2013年9月末残戸数は4,011戸。
9. なお、2014年10月の発売戸数は3,500戸の見込みである（'13年10月3,506戸、'12年10月2,887戸、'11年10月3,372戸、'10年10月3,718戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2014年9月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	170	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	3,336	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	2,388	戸	(契約率71.6%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	3,257	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	3,505	戸	(2014年分残2,782戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	225	戸	(即日完売率6.7%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	3,183	戸	(F35登録物件率95.4%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	19.6	戸	
1. 総 発 売 額 ……	15,892,956.5	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	4,764	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	66.5	万円	(3.3㎡当り 219.4万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	97,239.92	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	45,672.41	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	310,639.04	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>239,097</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	<u>71.67</u>	㎡	
1. 総 棟 数 ……	209	棟	
1. 総 階 高 ……	2,411	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.5	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	107.6	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.8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	4	3	4	3								
1 K	2	1	2	1								
1 L K												
1 D K	3	3	3	3								
1 L D K	65	55	60	52			4	2			1	1
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	312	248	229	192	17	5	57	44			9	7
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,604	1,833	978	762	286	171	650	539	333	166	357	195
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	345	244	71	52	6	5	90	80	76	48	102	59
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取	1	1	1	1								
その他												
合計	3,336	2,388	1,348	1,066	309	181	801	665	409	214	469	262

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	56	44					40	38	5	2	11	4
3,000 "	283	195	23	20	4	4	139	114	56	28	61	29
3,300 "	270	178	20	16	41	24	90	83	78	30	41	25
3,500 "	183	116	22	20	38	22	58	50	39	14	26	10
3,700 "	223	154	52	45	28	18	45	35	40	21	58	35
4,000 "	378	272	109	92	15	10	95	77	74	52	85	41
4,300 "	285	212	90	85	18	4	90	70	40	28	47	25
4,500 "	177	127	59	50	17	6	37	30	14	6	50	35
4,700 "	183	136	88	68	17	9	37	30	16	11	25	18
5,000 "	228	173	120	91	20	15	43	39	13	10	32	18
5,500 "	285	205	165	120	20	11	65	54	15	8	20	12
6,000 "	182	143	131	104	9	6	28	27	7	1	7	5
6,500 "	136	90	104	72	11	4	10	9	7	2	4	3
7,000 "	126	92	115	88	4	1	2	1	4	1	1	1
8,000 "	192	136	112	85	67	47	11	3	1		1	1
9,000 "	84	63	73	58			11	5				
9,999 "	22	18	22	18								
10,000 以上	35	27	35	27								
20,000 以上	4	4	4	4								
30,000 以上	4	3	4	3								
合計	3,336	2,388	1,348	1,066	309	181	801	665	409	214	469	262

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2014年9月度－

2014.10.16

## ◎発売戸数は417戸、契約率45.1%。

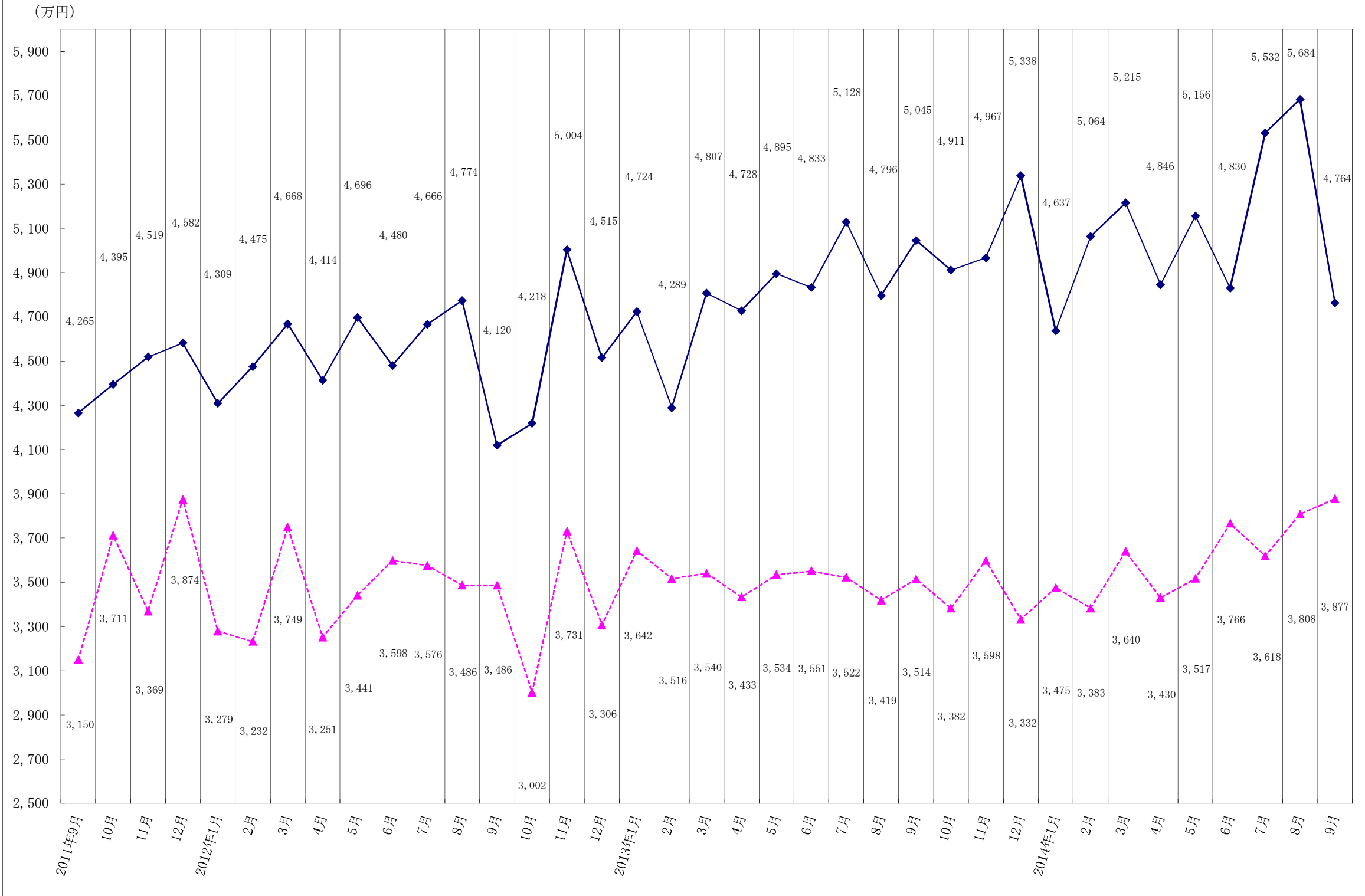
1. 9月の新規発売戸数は417戸である。対前年同月(538戸)比22.5%減、対前月(342戸)比21.9%増。
2. 9月の地域別発売戸数は東京都259戸(全体比62.1%)、千葉県83戸(同19.9%)、埼玉県70戸(同16.8%)、神奈川県5戸(同1.2%)となっている。茨城県の供給は0戸であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は188戸で、月間契約率は45.1%。前月の37.1%に比べて8.0ポイントアップ、前年同月の58.6%に比べて13.5ポイントダウンしている。
4. 9月の地域別契約率は東京都50.2%、千葉県31.3%、埼玉県44.3%、神奈川県20.0%、茨城県－%である。
5. 9月の1戸当り平均価格は4,545.2万円である。  
2014年8月は4,639.2万円であったので、前月比総額では94.0万円(2.0%)ダウンしている。  
2013年9月は4,361.0万円であったので、前年同月比総額では184.2万円(4.2%)アップしている。
6. 9月の地域別平均価格は東京都5,106.2万円、千葉県3,614.9万円、埼玉県3,559.7万円、神奈川県4,727.2万円、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882戸で、2014年8月末現在の893戸に比べて11戸の減。  
2013年9月末在庫数は796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9月～2014年9月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年9月～2014年9月

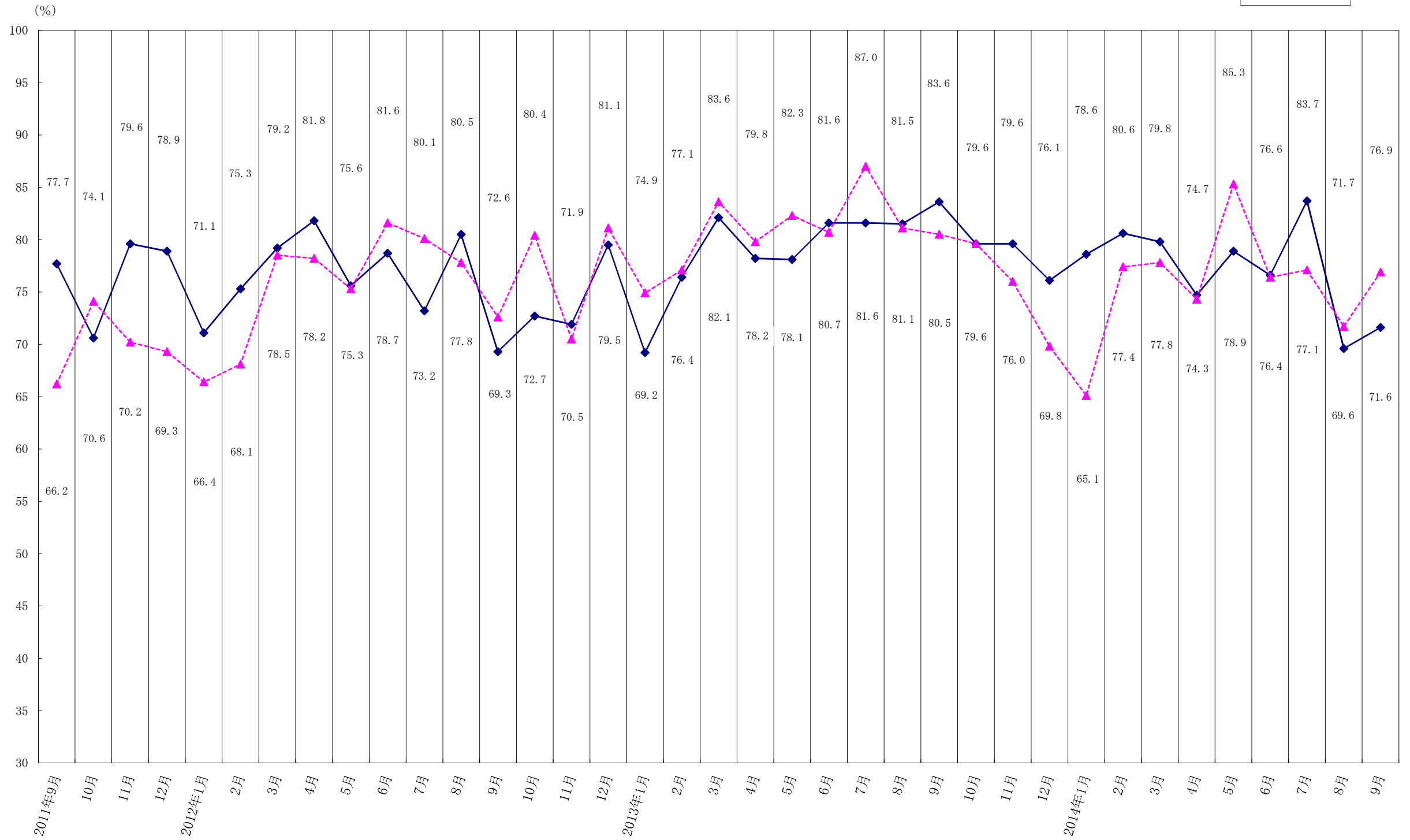


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年9月～2014年9月

(戸数)

