

《首都圏のマンション市場動向》

－2014 年 11 月度－

2014. 12. 15

◎ 供給 3,337 戸、33.3%減と 10 カ月連続の減少。契約率は 78.4%。

◎ 平均価格 5,224 万円、3 カ月ぶりの上昇で再び 5,000 万円台に。

（1）11 月の発売は 3,337 戸、前年同月（5,006 戸）比 33.3%減、前月（3,125 戸）比 6.8%増。

（2）契約率 78.4%、前年同月比 1.2 ポイントダウン、前月比では 15.1 ポイントアップ。

’14 年 10 月 63.3%、9 月 71.6%、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%。

（3）1 戸当り価格は 5,224 万円、1 ㎡当り単価は 73.7 万円。

前年同月比で戸当り 257 万円（5.2%）のアップ、㎡単価は 4.3 万円（6.2%）アップしている。

（4）販売在庫数は 3,862 戸、前月末比 75 戸の増加（’14 年 10 月末 3,787 戸、’13 年 11 月末 3,940 戸）。

（5）即日完売物件（10 物件 271 戸）

- | | |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| ① ザ・パークハウス品川荏原町 | （品川区、47 戸、平均 4,689 万円、平均 1.87 倍、最高 7 倍） |
| ② B r i l l i a 学芸大学 1 期 | （目黒区、29 戸、平均 7,334 万円、平均 1.5 倍、最高 4 倍） |
| ③ グランドメゾン仙川 1 期 1・2 次 | （調布市、80 戸、平均 4,525 万円、平均 1.2 倍、最高 4 倍） |

（6）11 月の超高層物件（20 階以上）は 15 物件 660 戸（36.7%減）、契約率 85.5%（前年同月 25 物件 1043 戸、契約率 81.7%）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 11 月度）

1. 11 月の新規発売戸数は 3,337 戸である。対前年同月（5,006 戸）比 33.3%減、対前月(3,125 戸)比 6.8%増である。
2. 11 月の地域別発売戸数は東京都区部 1,638 戸（全体比 49.1%）、都下 283 戸（同 8.5%）、神奈川県 638 戸（同 19.1%）、埼玉県 463 戸（同 13.9%）、千葉県 315 戸（同 9.4%）となっている。東京都のシェアは 57.6%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は 2,617 戸で、月間契約率は 78.4%。前月の 63.3%に比べて 15.1 ポイントアップ、前年同月の 79.6%に比べて 1.2 ポイントダウンとなっている。
4. 11 月の地域別契約率は都区部 79.9%、都下 77.0%、神奈川県 82.9%、埼玉県 79.3%、千葉県 61.6%である。
5. 11 月の 1 戸当り平均価格、1 m²当り単価は、5,224 万円、73.7 万円である。
2014 年 10 月は 4,560 万円、63.8 万円であったので、前月比総額では 664 万円（14.6%）のアップ、m²単価は 9.9 万円（15.5%）アップしている。
2013 年 11 月は 4,967 万円、69.4 万円であったので、前年同月比総額では 257 万円（5.2%）のアップ、m²単価は 4.3 万円（6.2%）アップしている。
6. 11 月の地域別平均価格、1 m²当り分譲単価は以下のとおり。
東京都区部 6,388 万円、94.2 万円（11.0%アップ、10.3%アップ）、都下 4,626 万円、61.7 万円（13.2%アップ、12.0%アップ）、神奈川県 4,092 万円、56.8 万円（9.2%ダウン、1.0%ダウン）、埼玉県 3,857 万円、54.0 万円（12.3%アップ、13.0%アップ）、千葉県 4,014 万円、50.2 万円（1.7%アップ、4.0%ダウン）。
7. 即日完売は 271 戸（全体の 8.1%） で、フラット 35 登録物件戸数は 3,219 戸（同 96.5%）であった。
8. 11 月末現在の翌月繰越販売在庫数は 3,862 戸で、2014 年 10 月末現在の 3,787 戸に比べて 75 戸の増加。2013 年 11 月末残戸数は 3,940 戸。
9. なお、2014 年 12 月の発売戸数は 7,000 戸の見込みである（'13 年 12 月 8,246 戸、'12 年 12 月 7,773 戸、'11 年 12 月 8,017 戸、'10 年 12 月 7,388 戸）。

Ⅱ．新規物件特性分析（2014年11月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	175	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	3,337	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	2,617	戸	(契約率78.4%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	3,262	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	3,862	戸	(2014年分残3,311戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	<u>271</u>	戸	<u>(即日完売率8.1%)</u>
1. フラット35登録物件戸数 ……	3,219	戸	(F35登録物件率96.5%)
1. 1 物件当り平均戸数 ……	19.1	戸	
1. 総 発 売 額 ……	17,432,946.4	万円	
1. 1 戸当り平均価格 ……	5,224	万円	
1. 1 m ² 当り分譲単価 ……	73.7	万円	(3.3m ² 当り 243.3万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	93,944.44	m ²	
1. 総 建 築 面 積 ……	44,152.83	m ²	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	310,372.00	m ²	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	236,488	m ²	
1. 1 戸当り平均専有面積 ……	70.87	m ²	
1. 総 棟 数 ……	216	棟	
1. 総 階 高 ……	2,566	階	
1. 1 棟当り平均階高 ……	11.9	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	6.7 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	7	7	7	7								
1 K												
1 L K												
1 D K	7	6	7	6								
1 L D K	119	100	107	89	1		11	11				
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	416	345	336	274	10	9	42	38	24	22	<u>4</u>	<u>2</u>
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,556	2,003	1,136	901	239	183	550	448	386	305	<u>245</u>	<u>166</u>
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	232	156	45	32	33	26	35	32	53	40	<u>66</u>	<u>26</u>
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複 合 間 取												
そ の 他												
合計	3,337	2,617	1,638	1,309	283	218	638	529	463	367	315	194

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	17	16					5	4	4	4	8	8
3,000 "	265	210	38	35	3	3	148	111	57	46	19	15
3,300 "	249	210	18	18	19	15	94	84	86	71	32	22
3,500 "	173	129	18	17	18	15	38	33	54	43	45	21
3,700 "	130	100	28	25	11	11	24	22	44	33	23	9
4,000 "	203	160	46	42	17	17	49	42	49	44	42	15
4,300 "	206	171	54	50	41	41	36	32	48	36	27	12
4,500 "	143	117	55	47	29	24	20	17	17	13	22	16
4,700 "	167	117	52	36	31	21	35	25	19	12	30	23
5,000 "	244	179	103	69	35	28	37	31	28	19	41	32
5,500 "	288	215	163	121	30	16	46	39	36	29	13	10
6,000 "	266	196	174	127	28	16	44	36	16	13	4	4
6,500 "	206	166	146	115	8	6	40	36	3	2	9	7
7,000 "	205	165	183	150	7	2	13	11	2	2		
8,000 "	299	249	289	241	5	3	5	5				
9,000 "	157	129	153	128			4	1				
9,999 "	69	52	68	52	1							
10,000 以上	47	34	47	34								
20,000 以上	2	1	2	1								
30,000 以上	1	1	1	1								
合計	3,337	2,617	1,638	1,309	283	218	638	529	463	367	315	194

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2014年11月度－

2014.12.15

◎発売戸数は605戸、契約率47.3%。

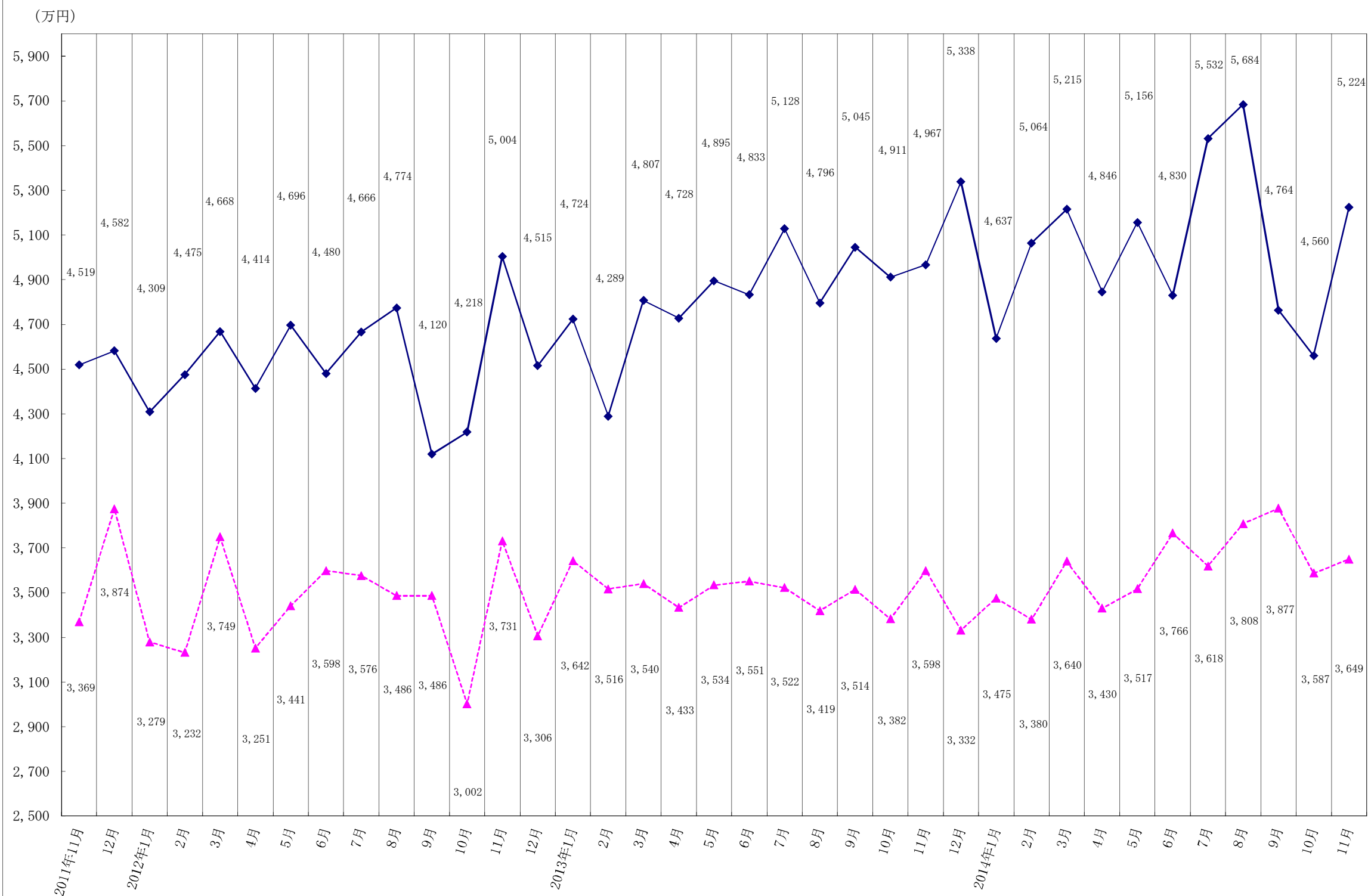
1. 11月の新規発売戸数は605戸である。対前年同月(457戸)比32.4%増、対前月(452戸)比33.8%増。
2. 11月の地域別発売戸数は東京都208戸(全体比34.4%)、千葉県169戸(同27.9%)、埼玉県134戸(同22.1%)、神奈川県88戸(同14.5%)となっている。茨城県の供給は6戸(同1.0%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は286戸で、月間契約率は47.3%。前月の36.5%に比べて10.8ポイントアップ、前年同月の48.1%に比べて0.8ポイントダウンしている。
4. 11月の地域別契約率は東京都54.3%、千葉県46.7%、埼玉県23.1%、神奈川県71.6%、茨城県0.0%である。
5. 11月の1戸当り平均価格は4,546.7万円である。
2014年10月は4,409.5万円であったので、前月比総額では137.2万円(3.1%)アップしている。
2013年11月は4,965.1万円であったので、前年同月比総額では418.4万円(8.4%)ダウンしている。
6. 11月の地域別平均価格は東京都5,601.6万円、千葉県3,726.4万円、埼玉県3,393.0万円、神奈川県5,390.0万円、茨城県4,481.7万円。
7. 即日完売は34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1,153戸で、2014年10月末現在の1,024戸に比べて129戸の増。
2013年11月末在庫数は842戸。

◎調査対象

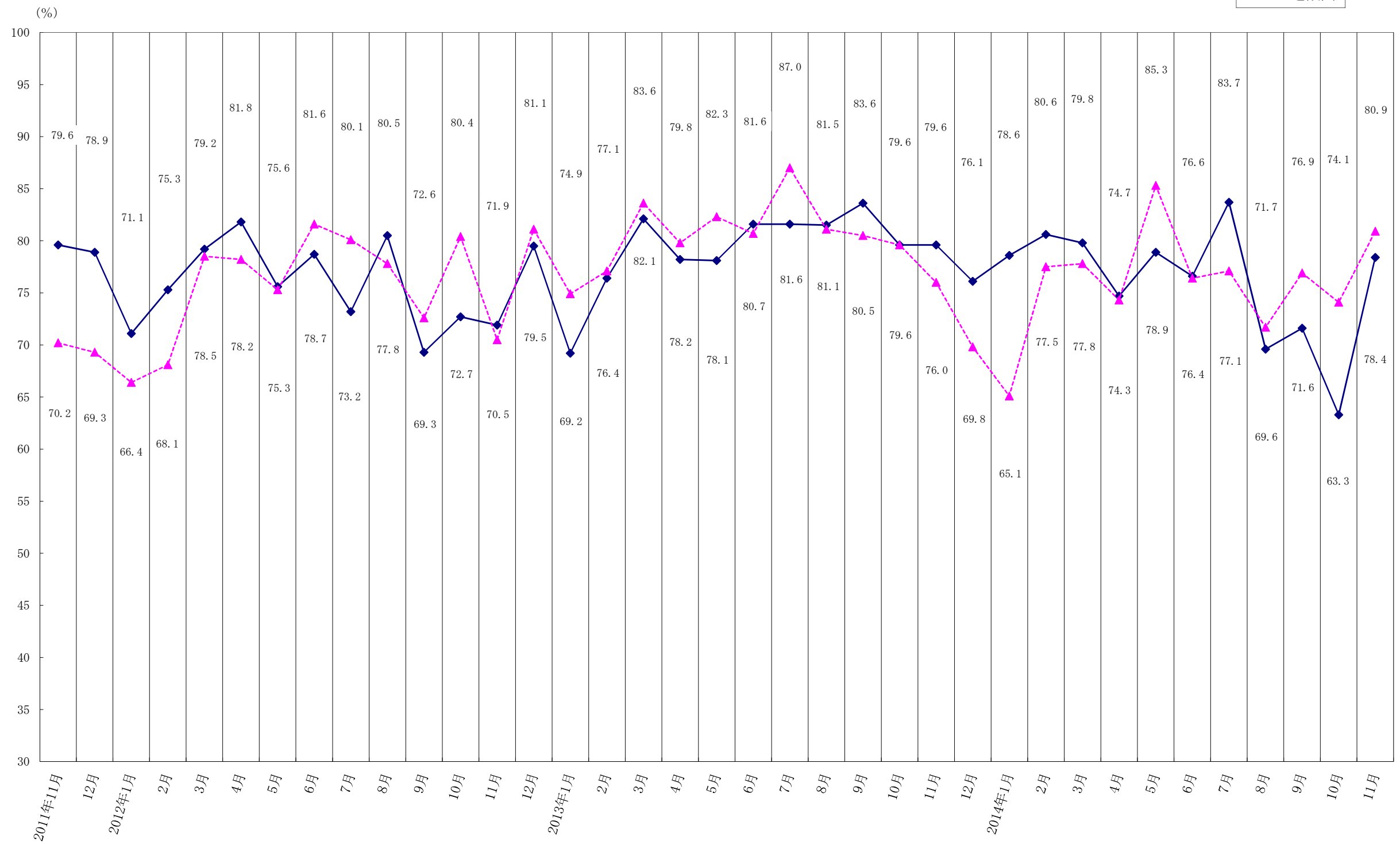
- (a)物件所在地:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部
- (b)民間業者による分譲物件:不動産協会、全国住宅産業協会会員主体
- (c)原則として10戸以上の物件

(株)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11月～2014年11月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年11月～2014年11月



図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年11月～2014年11月

