

※下線部を修正しました（1～4枚目）

1回目は一重下線、2回目は二重下線

## 《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戸当たり価格は5,224万円、1m<sup>2</sup>当たり単価は73.7万円。

前年同月比で戸当たり257万円（5.2%）のアップ、m<sup>2</sup>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
- ② B r i l l i a 学芸大学 1期
- ③ グランドメゾン仙川 1期1・2次

（品川区、47戸、平均4,689万円、平均1.87倍、最高7倍）  
（目黒区、29戸、平均7,334万円、平均1.5倍、最高4倍）  
（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）

- 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。
- 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%。
- 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。
- 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。
- 11月の1戸当り平均価格、1m<sup>2</sup>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、m<sup>2</sup>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、m<sup>2</sup>単価は4.3万円（6.2%）アップしている。
- 11月の地域別平均価格、1m<sup>2</sup>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）。
- 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。
- 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。
- 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 (即日完売率8.1%)
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物件当たり平均戸数	19.1	戸
1. 総発売額	17,432,946.4	万円
1. 1戸当たり平均価格	5,224	万円
1. 1m <sup>2</sup> 当たり分譲単価	73.7	万円 (3.3m <sup>2</sup> 当たり 243.3万円)
1. 総敷地面積	93,944.44	m <sup>2</sup>
1. 総建築面積	44,152.83	m <sup>2</sup>
1. 総建築延面積	310,372.00	m <sup>2</sup>
1. 総有効分譲面積	236,488	m <sup>2</sup>
1. 1戸当たり平均専有面積	70.87	m <sup>2</sup>
1. 総棟数	216	棟
1. 総階高	2,566	階
1. 1棟当たり平均階高	11.9	階
1. 1日当たり分譲戸数	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 紦	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	4	2
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	245	166
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	232	156	45	32	33	26	35	32	53	40	66	26
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. 債格帯別戸数												
2,500万円以下	17	16				5	4	4	4	8	8	8
3,000 ツ	265	210	38	35	3	3	148	111	57	46	19	15
3,300 ツ	249	210	18	18	19	15	94	84	86	71	32	22
3,500 ツ	173	129	18	17	18	15	38	33	54	43	45	21
3,700 ツ	130	100	28	25	11	11	24	22	44	33	23	9
4,000 ツ	203	160	46	42	17	17	49	42	49	44	42	15
4,300 ツ	206	171	54	50	41	41	36	32	48	36	27	12
4,500 ツ	143	117	55	47	29	24	20	17	17	13	22	16
4,700 ツ	167	117	52	36	31	21	35	25	19	12	30	23
5,000 ツ	244	179	103	69	35	28	37	31	28	19	41	32
5,500 ツ	288	215	163	121	30	16	46	39	36	29	13	10
6,000 ツ	266	196	174	127	28	16	44	36	16	13	4	4
6,500 ツ	206	166	146	115	8	6	40	36	3	2	9	7
7,000 ツ	205	165	183	150	7	2	13	11	2	2		
8,000 ツ	299	249	289	241	5	3	5	5				
9,000 ツ	157	129	153	128			4	1				
9,999 ツ	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戸当たり平均価格は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 产 経 济 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

（万円）

■ 首都圏  
■ 近畿圏

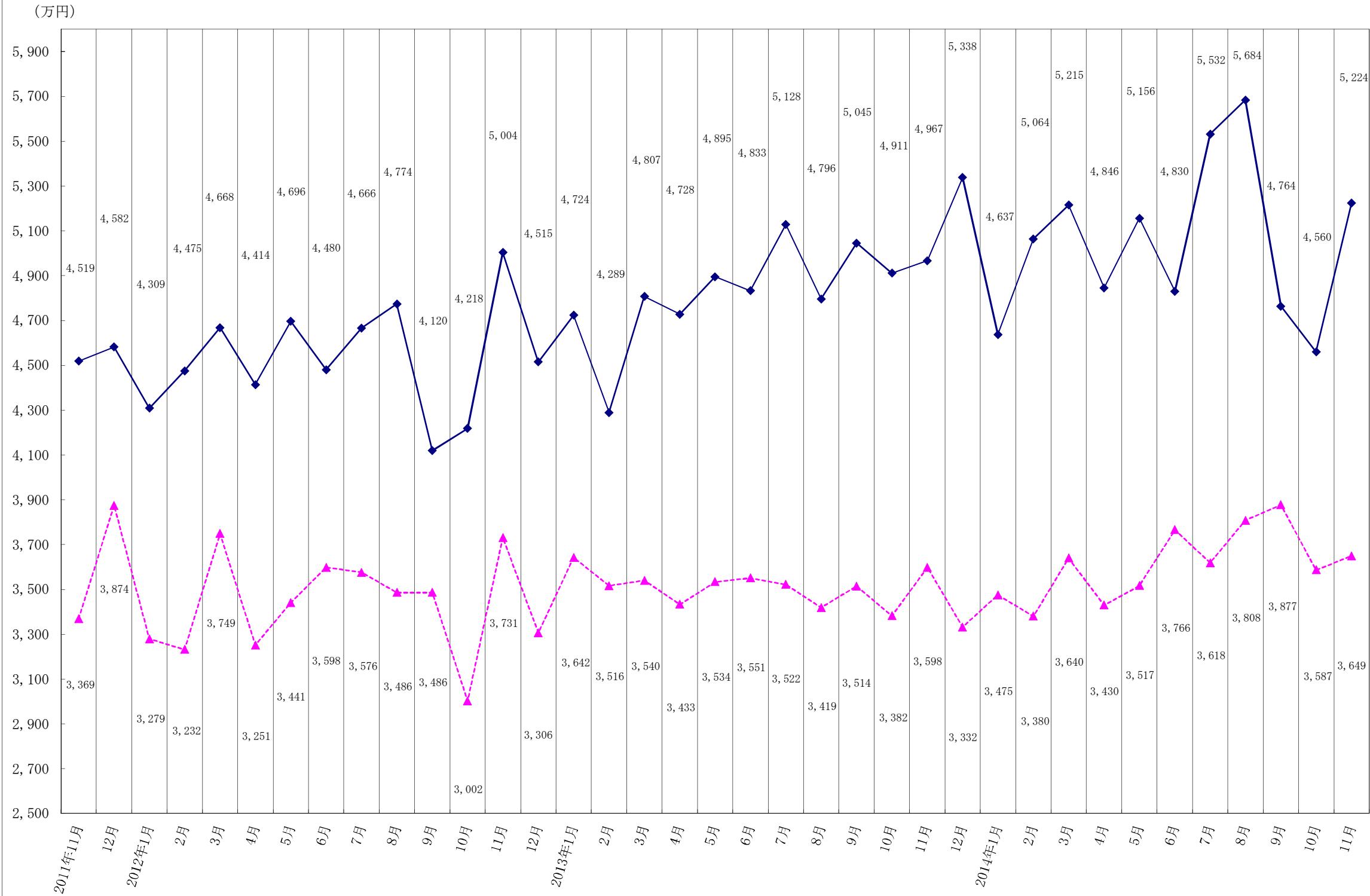


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年11月～2014年11月

（）

（）

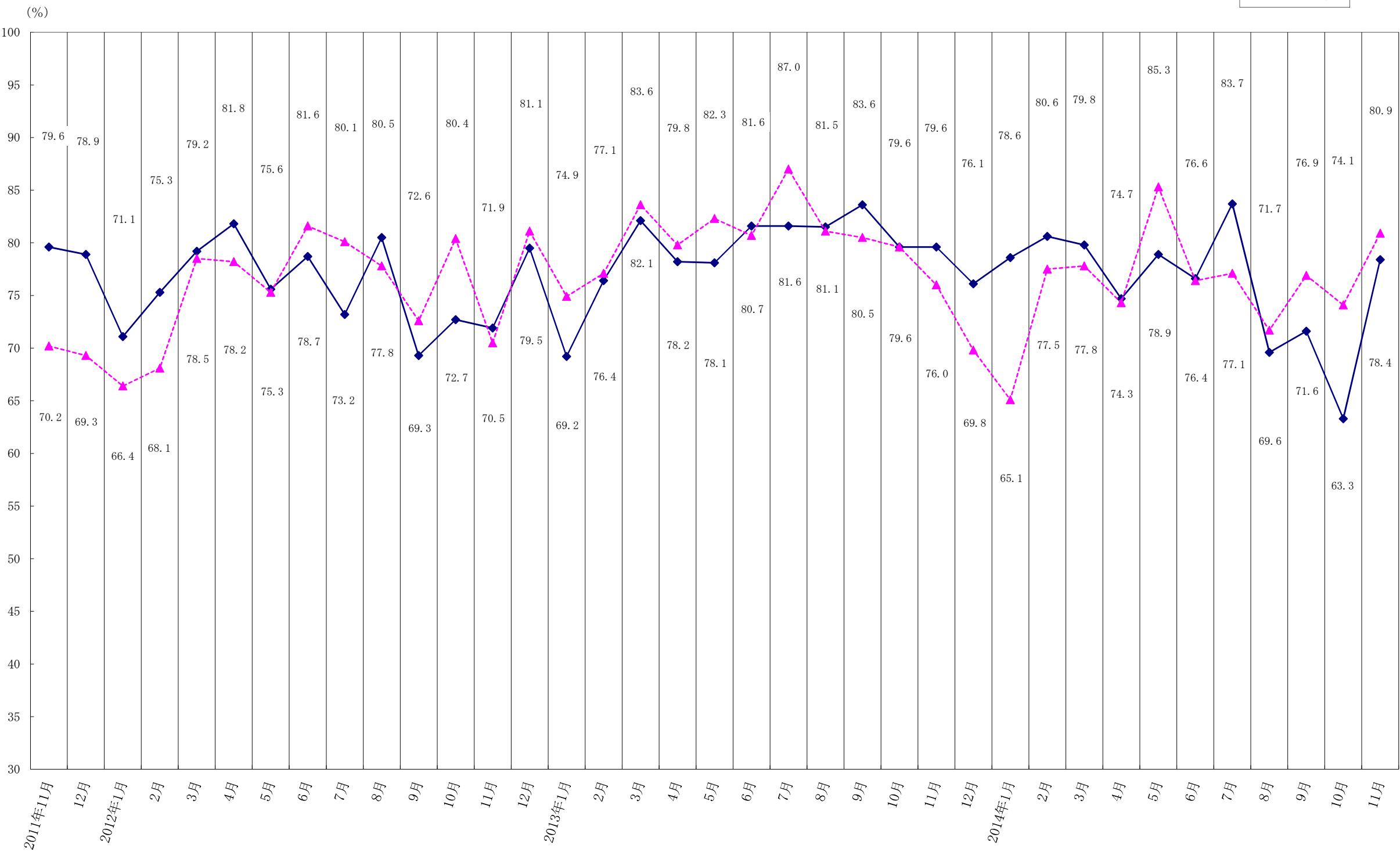


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年11月～2014年11月

■首都圏  
□近畿圏

