

《首都圏のマンション市場動向》

－2014 年 12 月度－

2015. 1. 21

- ◎ 発売 9,389 戸、13.9%増と 11 カ月ぶりの増加。契約率は 7 割下回る。
- ◎ 平均価格 5,022 万円、m²単価 71.0 万円。在庫は 6,042 戸に増加。

(1) 12 月の発売は 9,389 戸、前年同月 (8,246 戸) 比 13.9%増、前月 (3,337 戸) 比 181.4%増。

(2) 契約率 69.9%、前年同月比 6.2 ポイントダウン、前月比では 8.5 ポイントダウン。

'14 年 11 月 78.4%、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%。

(3) 1 戸当り価格は 5,022 万円、1 m²当り単価は 71.0 万円。

前年同月比で戸当り 316 万円 (5.9%) のダウン、m²単価は 3.3 万円 (4.4%) ダウンしている。

(4) 販売在庫数は 6,042 戸、前月末比 2,180 戸の増加 ('14 年 11 月末 3,862 戸、'13 年 12 月末 5,090 戸)。

(5) 即日完売物件 (14 物件 207 戸)

- ① ザ・レジデンス蒲田アイリスコート 1 期 1・2 次 (大田区、33 戸、平均 4,685 万円、平均 1.1 倍、最高 3 倍)
- ② プラウド板橋蓮根 1 期 (板橋区、60 戸、平均 5,080 万円、平均 1.06 倍、最高 2 倍)

(6) 12 月の超高層物件 (20 階以上) は 21 物件 1,940 戸 (63.9%増)、契約率 63.7% (前年同月 31 物件 1,184 戸、契約率 78.9%) 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12月度）

1. 12月の新規発売戸数は9,389戸である。対前年同月（8,246戸）比13.9%増、対前月（3,337戸）比181.4%増である。
2. 12月の地域別発売戸数は東京都区部4,373戸（全体比46.6%）、都下958戸（同10.2%）、神奈川県2,209戸（同23.5%）、埼玉県671戸（同7.1%）、千葉県1,178戸（同12.5%）となっている。東京都のシェアは56.8%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は6,567戸で、月間契約率は69.9%。前月の78.4%に比べて8.5ポイントダウン、前年同月の76.1%に比べて6.2ポイントダウンとなっている。
4. 12月の地域別契約率は都区部67.9%、都下74.8%、神奈川県77.7%、埼玉県47.8%、千葉県71.5%である。
5. 12月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,022万円、71.0万円である。
2014年11月は5,224万円、73.7万円であったので、前月比総額では202万円（3.9%）のダウン、㎡単価は2.7万円（3.7%）ダウンしている。
2013年12月は5,338万円、74.3万円であったので、前年同月比総額では316万円（5.9%）のダウン、㎡単価は3.3万円（4.4%）ダウンしている。
6. 12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5,927万円、85.5万円（8.0%ダウン、7.2%ダウン）、都下4,576万円、63.7万円（5.1%アップ、6.7%アップ）、神奈川県4,542万円、65.3万円（6.4%アップ、12.8%アップ）、埼玉県3,855万円、55.2万円（12.0%アップ、15.2%アップ）、千葉県3,594万円、46.0万円（0.5%アップ、2.1%ダウン）。
7. 即日完売は207戸（全体の2.2%）で、フラット35登録物件戸数は9,203戸（同98.0%）であった。
8. 12月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,042戸で、2014年11月末現在の3,862戸に比べて2,180戸の増加。2013年12月末残戸数は5,090戸。
9. なお、2015年1月の発売戸数は2,000戸の見込みである（'14年1月1,826戸、'13年1月1,721戸、'12年1月1,819戸、'11年1月1,372戸）。

II. 新規物件特性分析 (2014年12月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	276	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	9,389	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	6,567	戸	(契約率69.9%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	7,209	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,042	戸	(2014年分残5,568戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	207	戸	(即日完売率2.2%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	9,203	戸	(F35登録物件率98.0%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	34.0	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>47,155,830.0</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,022	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	71.0	万円	(3.3㎡当り 234.1万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	272,985.12	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	126,581.20	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	866,910.72	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	664,614	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	70.79	㎡	
1. 総 棟 数 ……	327	棟	
1. 総 階 高 ……	3,665	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.2	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	302.9	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.5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	8	8					8	8				
1 K												
1 L K												
1 D K	3	3					3	3				
1 L D K	396	358	360	329	3		33	29				
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	999	745	738	538	70	43	171	147	9	8	11	9
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	7,286	4,975	3,062	1,985	776	576	1,860	1,432	613	300	975	682
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	697	478	213	118	109	98	134	98	49	13	192	151
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	9,389	6,567	4,373	2,970	958	717	2,209	1,717	671	321	1,178	842

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	109	109	24	24			18	18	8	8	59	59
3,000 "	538	434	81	77	48	43	134	120	82	55	193	139
3,300 "	608	444	60	55	89	70	142	133	109	56	208	130
3,500 "	527	394	72	60	111	88	164	155	87	29	93	62
3,700 "	578	447	122	109	98	85	164	145	55	10	139	98
4,000 "	776	571	187	153	92	85	221	174	84	19	192	140
4,300 "	723	487	276	195	45	34	229	131	48	25	125	102
4,500 "	546	395	201	160	30	17	185	144	57	26	73	48
4,700 "	527	387	237	151	40	32	176	146	36	28	38	30
5,000 "	828	490	493	246	74	30	205	178	36	24	20	12
5,500 "	909	606	504	295	62	44	272	228	51	30	20	9
6,000 "	619	450	371	261	120	86	105	87	11	7	12	9
6,500 "	546	426	426	339	84	55	30	28	3	2	3	2
7,000 "	450	273	388	232	33	29	22	8	4	2	3	2
8,000 "	468	272	397	243	28	15	43	14				
9,000 "	300	153	219	142	4	4	77	7				
9,999 "	143	82	123	82			20					
10,000 以上	190	143	188	142			2	1				
20,000 以上	3	3	3	3								
30,000 以上	1	1	1	1								
合計	9,389	6,567	4,373	2,970	958	717	2,209	1,717	671	321	1,178	842

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2014年12月度－

2015.1.21

◎発売戸数は843戸、契約率69.2%。

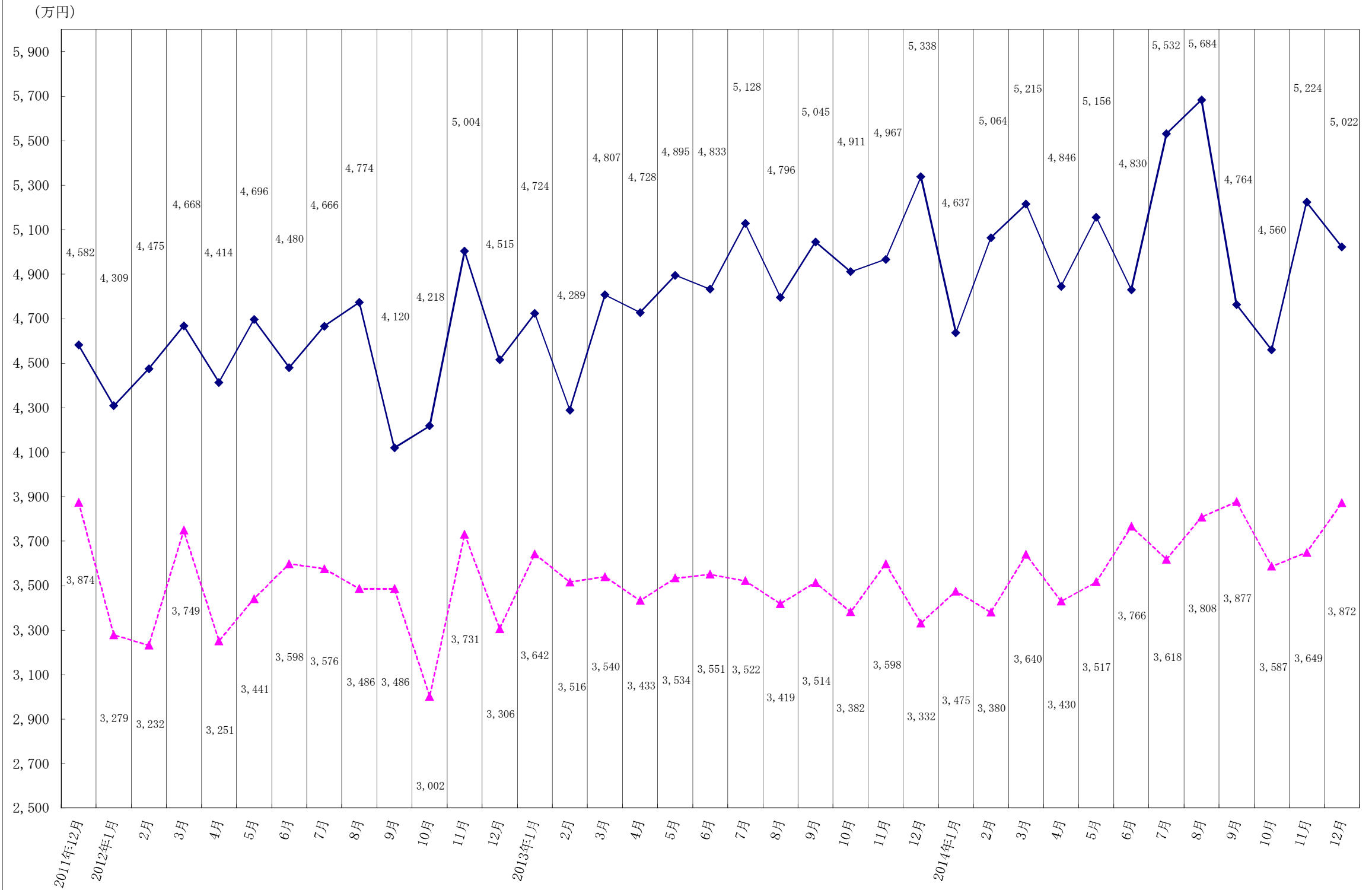
1. 12月の新規発売戸数は843戸である。対前年同月(687戸)比22.7%増、対前月(605戸)比39.3%増。
2. 12月の地域別発売戸数は東京都430戸(全体比51.0%)、千葉県180戸(同21.4%)、埼玉県34戸(同4.0%)、神奈川県197戸(同23.4%)となっている。茨城県の供給は2戸(同0.2%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は583戸で、月間契約率は69.2%。前月の47.3%に比べて21.9ポイントアップ、前年同月の55.2%に比べて14.0ポイントアップしている。
4. 12月の地域別契約率は東京都63.3%、千葉県70.0%、埼玉県76.5%、神奈川県80.7%、茨城県0.0%である。
5. 12月の1戸当り平均価格は5,434.4万円である。
2014年11月は4,546.7万円であったので、前月比総額では887.7万円(19.5%)アップしている。
2013年12月は4,973.6万円であったので、前年同月比総額では460.8万円(9.3%)アップしている。
6. 12月の地域別平均価格は東京都6,412.8万円、千葉県4,009.4万円、埼玉県4,350.0万円、神奈川県4,799.1万円、茨城県4,335.0万円。
7. 即日完売は56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1,172戸で、2014年11月末現在の1,153戸に比べて19戸の増。
2013年12月末在庫数は943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12月～2014年12月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年12月～2014年12月

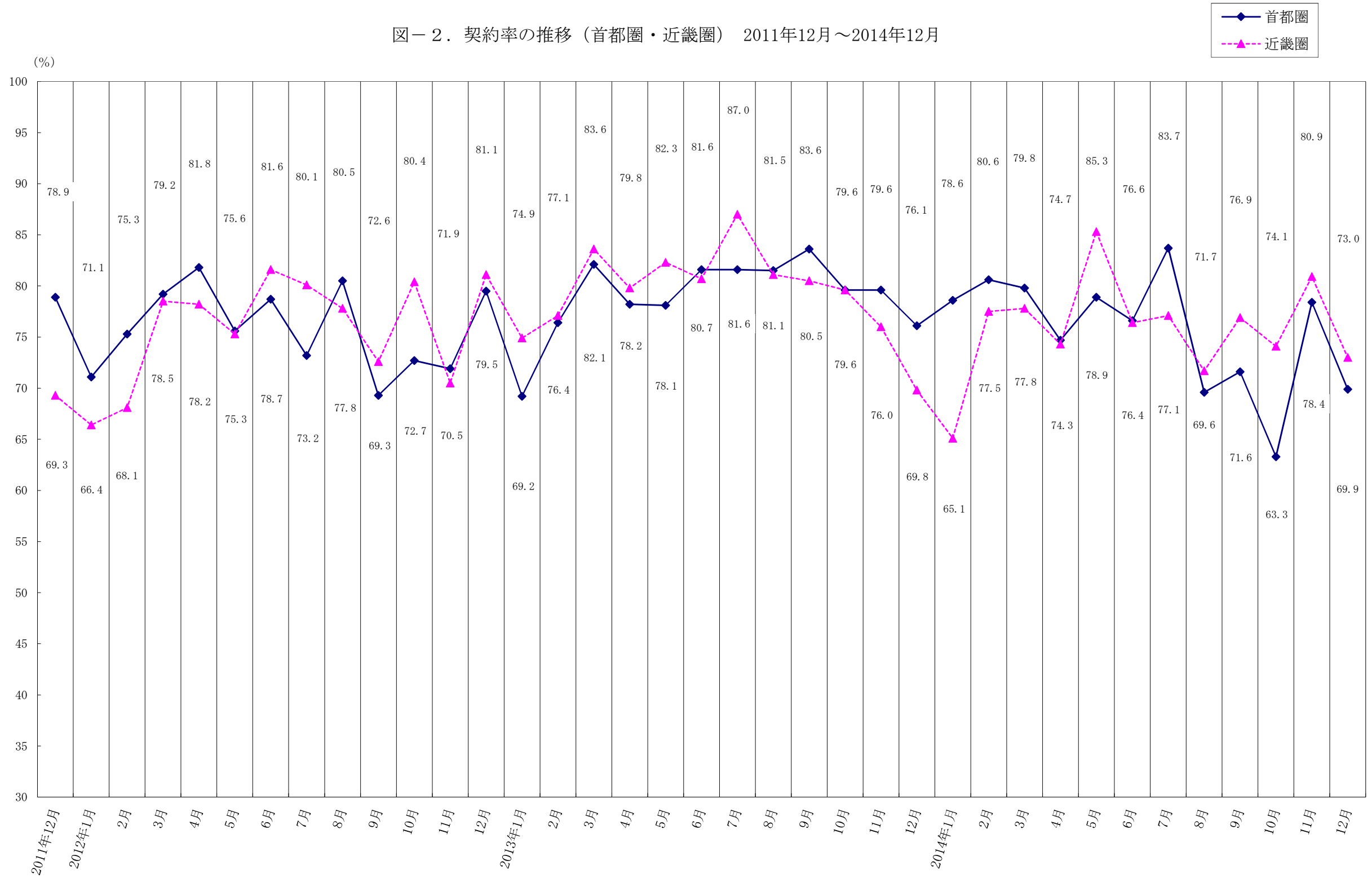


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年12月～2014年12月

(戸数)

