

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2014年6月度－

2014.7.15

- ◎ 供給 28.3%減の 3,503 戸、5 カ月連続減少。契約率 76.6%。
- ◎ 都区部シェア 46.1%に低下。価格 4,830 万円と 5 カ月ぶりに下落。

(1) 6月の発売は 3,503 戸、前年同月（4,888 戸）比 28.3%減、前月（4,300 戸）比 18.5%減。

(2) 契約率 76.6%、前年同月比 5.0 ポイントダウン、前月比では 2.3 ポイントダウン。

'14年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%、7月 81.6%、6月 81.6%。

(3) 1戸当り価格は 4,830 万円、1㎡当り単価は 68.3 万円。

前年同月比で戸当り 3 万円（0.1%）のダウン、㎡単価は 0.3 万円（0.4%）ダウンしている。

(4) 販売在庫数は 3,718 戸、前月末比 50 戸の増加（'14年5月末 3,668 戸、'13年6月末 4,221 戸）。

(5) 即日完売物件（7 物件 137 戸）

- ① ルフォンソレイユ小平小川町 1期1次 (小平市、60 戸、平均 3,383 万円、平均 1.08 倍、最高 3 倍)
- ② オーシャンステイツ湘南平塚オリビアシティ 3期1次 (平塚市、16 戸、平均 2,986 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)
- ③ 南柏 THE RESIDENCE 1期2次 (柏市、27 戸、平均 3,595 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)

(6) 6月の超高層物件（20階以上）は 16 物件 449 戸（37.1%減）、契約率 84.4%（前年同月 20 物件 714 戸、契約率 88.0%）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6月度）

1. 6月の新規発売戸数は3,503戸である。対前年同月（4,888戸）比28.3%減、対前月（4,300戸）比18.5%減である。
2. 6月の地域別発売戸数は東京都区部1,616戸（全体比46.1%）、都下288戸（同8.2%）、神奈川県733戸（同20.9%）、埼玉県247戸（同7.1%）、千葉県619戸（同17.7%）となっている。東京都のシェアは54.4%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,683戸で、月間契約率は76.6%。前月の78.9%に比べて2.3ポイントダウン、前年同月の81.6%に比べて5.0ポイントダウンとなっている。
4. 6月の地域別契約率は都区部77.1%、都下89.2%、神奈川県75.3%、埼玉県73.3%、千葉県72.2%である。
5. 6月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,830万円、68.3万円である。  
2014年5月は5,156万円、72.2万円であったので、前月比総額では326万円（6.3%）のダウン、㎡単価は3.9万円（5.4%）ダウンしている。  
2013年6月は4,833万円、68.6万円であったので、前年同月比総額では3万円（0.1%）のダウン、㎡単価は0.3万円（0.4%）ダウンしている。
6. 6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5,701万円、86.4万円（0.7%アップ、1.2%アップ）、都下4,076万円、56.8万円（11.5%ダウン、1.2%ダウン）、神奈川県4,115万円、55.1万円（3.0%アップ、0.4%ダウン）、埼玉県3,666万円、52.9万円（11.2%ダウン、7.0%ダウン）、千葉県4,216万円、53.7万円（24.1%アップ、19.3%アップ）。
7. 即日完売は137戸（全体の3.9%）で、フラット35登録物件戸数は3,443戸（同98.3%）であった。
8. 6月末現在の翌月繰越販売在庫数は3,718戸で、2014年5月末現在の3,668戸に比べて50戸の増加。2013年6月末残戸数は4,221戸。
9. なお、2014年7月の発売戸数は4,000戸の見込みである（'13年7月5,306戸、'12年7月4,033戸、'11年7月4,073戸、'10年7月4,128戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2014年6月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	160	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	3,503	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	2,683	戸	(契約率76.6%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	3,453	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	3,718	戸	(2014年分残2,452戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	137	戸	(即日完売率3.9%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	3,443	戸	(F35登録物件率98.3%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	21.9	戸	
1. 総 発 売 額 ……	16,918,068.7	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	4,830	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	68.3	万円	(3.3㎡当り 225.5万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	111,468.76	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	50,188.47	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	315,733.43	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	247,633	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	70.69	㎡	
1. 総 棟 数 ……	192	棟	
1. 総 階 高 ……	2,262	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.8	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	113.0	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.6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	19	17	19	17								
1 K	1	1	1	1								
1 L K												
1 D K	3	2	3	2								
1 L D K	155	122	147	114							8	8
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	392	313	343	277	9	7	12	3			28	26
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,653	2,008	1,058	799	251	224	619	474	233	174	492	337
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	280	220	45	36	28	26	102	75	14	7	91	76
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	3,503	2,683	1,616	1,246	288	257	733	552	247	181	619	447

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	15	7			1	1	13	6	1			
3,000 "	306	255	31	26	40	40	144	113	59	53	32	23
3,300 "	309	233	39	28	58	58	56	42	58	45	98	60
3,500 "	177	121	44	33	32	29	35	25	24	13	42	21
3,700 "	219	168	43	34	35	35	42	34	15	9	84	56
4,000 "	302	215	83	61	18	18	78	65	25	14	98	57
4,300 "	249	208	72	64	12	12	89	69	14	12	62	51
4,500 "	135	123	58	55	3	2	35	31	17	13	22	22
4,700 "	158	124	80	66	15	12	34	26	13	8	16	12
5,000 "	283	218	185	148	10	8	56	40	5	2	27	20
5,500 "	469	371	297	239	21	15	99	75	8	7	44	35
6,000 "	249	196	173	133	18	11	11	7	2	1	45	44
6,500 "	166	113	120	79	11	3	7	6	2		26	25
7,000 "	119	80	83	54	5	5	16	7	1	1	14	13
8,000 "	152	111	124	94	6	5	15	5			7	7
9,000 "	119	70	112	66	3	3	2				2	1
9,999 "	33	29	30	26					3	3		
10,000 以上	43	41	42	40			1	1				
20,000 以上												
30,000 以上												
合計	3,503	2,683	1,616	1,246	288	257	733	552	247	181	619	447

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2014年6月度－

2014.7.15

## ◎発売戸数は389戸、契約率46.5%。

1. 6月の新規発売戸数は389戸である。対前年同月(433戸)比10.2%減、対前月(364戸)比6.9%増。
2. 6月の地域別発売戸数は東京都99戸(全体比25.4%)、千葉県131戸(同33.7%)、埼玉県98戸(同25.2%)、神奈川県46戸(同11.8%)となっている。茨城県の供給は15戸(同3.9%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は181戸で、月間契約率は46.5%。前月の44.8%に比べて1.7ポイントアップ、前年同月の42.0%に比べて4.5ポイントアップしている。
4. 6月の地域別契約率は東京都64.6%、千葉県36.6%、埼玉県18.4%、神奈川県87.0%、茨城県73.3%である。
5. 6月の1戸当り平均価格は4,452.5万円である。  
2014年5月は4,754.8万円であったので、前月比総額では302.3万円(6.4%)ダウンしている。  
2013年6月は4,232.9万円であったので、前年同月比総額では219.6万円(5.2%)アップしている。
6. 6月の地域別平均価格は東京都5,618.6万円、千葉県3,948.3万円、埼玉県3,681.4万円、神奈川県5,017.7万円、茨城県4,464.0万円。
7. 即日完売は37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821戸で、2014年5月末現在の854戸に比べて33戸の減。  
2013年6月末在庫数は751戸。

### ◎調査対象

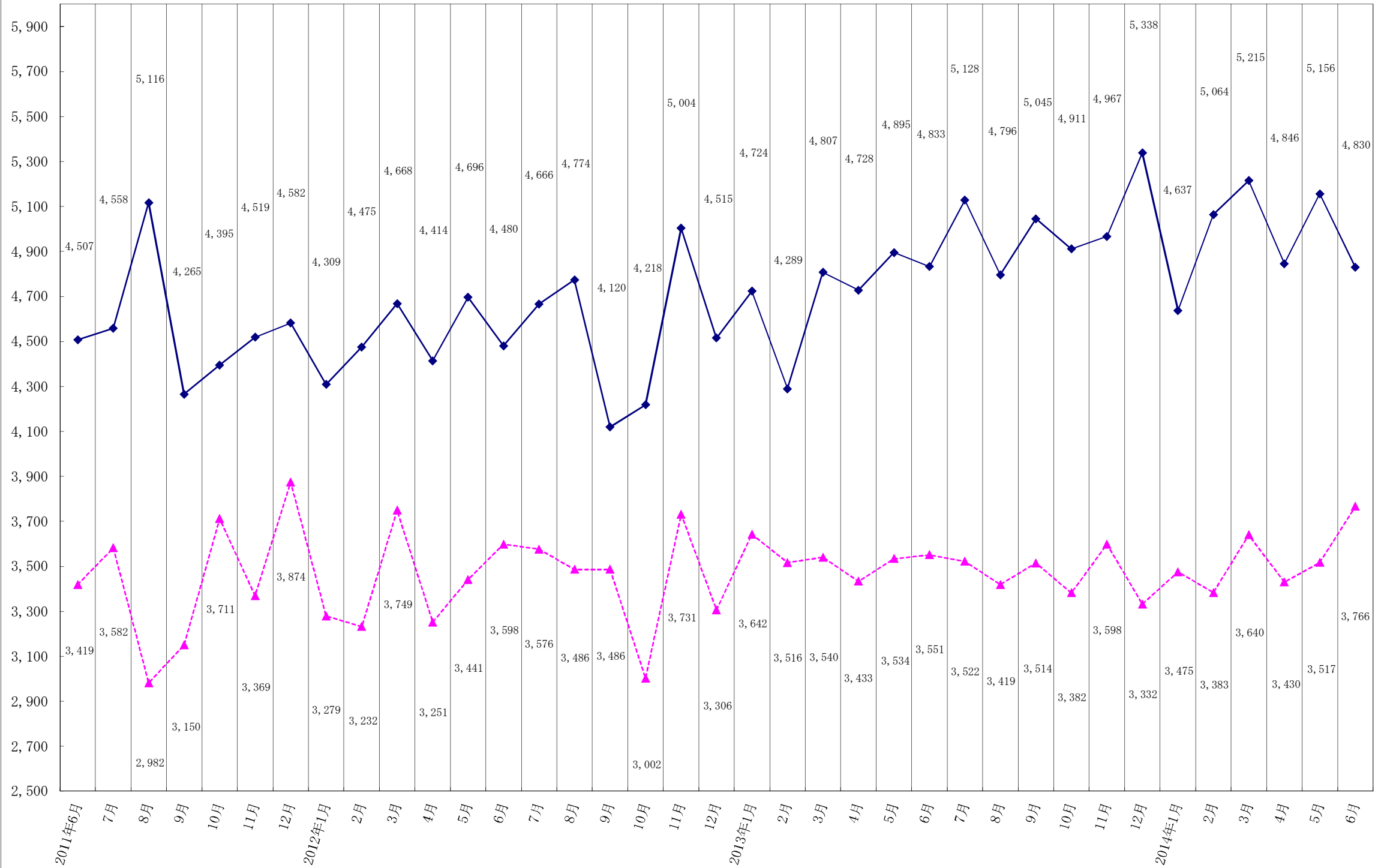
- (a)物件所在地:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部
- (b)民間業者による分譲物件:不動産協会、全国住宅産業協会会員主体
- (c)原則として10戸以上の物件

(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6月～2014年6月

—◆— 首都圏  
 -▲- 近畿圏

(万円)



図－2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年6月～2014年6月

—◆— 首都圏  
 -▲- 近畿圏

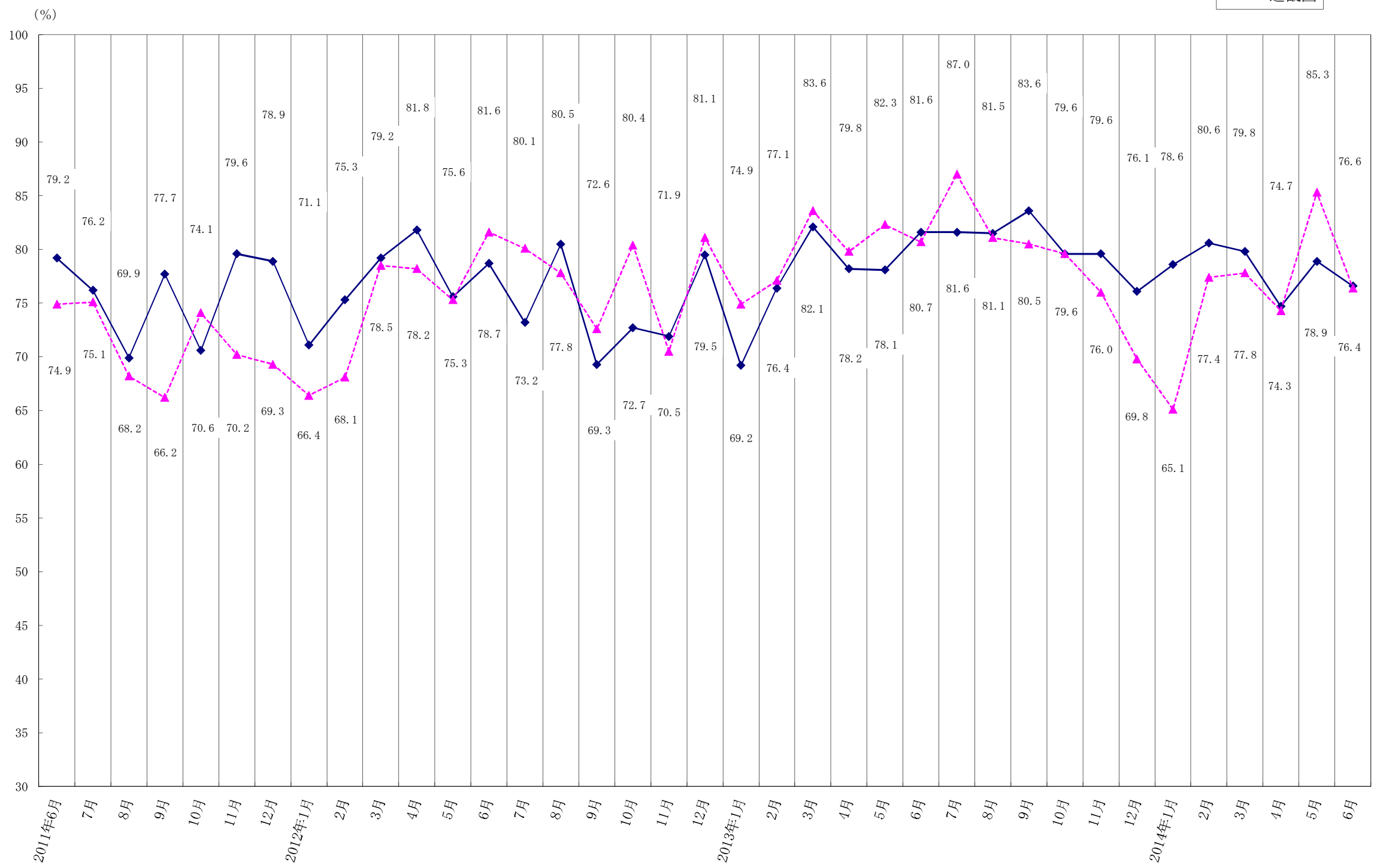


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年6月～2014年6月

(戸数)

