

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2014年10月度－

2014.11.17

- ◎ 供給 3,125 戸、10.9%減と 9 カ月連続の減少。契約率も 63.3%と低調。
- ◎ 都区部のシェア減少。戸当たり、単価ともに 2 カ月連続の下落。

(1) 10月の発売は 3,125 戸、前年同月 (3,506 戸) 比 10.9%減、前月 (3,336 戸) 比 6.3%減。

(2) 契約率 63.3%、前年同月比 16.3 ポイントダウン、前月比では 8.3 ポイントダウン。

'14年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%、10月 79.6%。

(3) 1戸当り価格は 4,560 万円、1㎡当り単価は 63.8 万円。

前年同月比で戸当り 351 万円 (7.1%) のダウン、㎡単価は 7.3 万円 (10.3%) ダウンしている。

(4) 販売在庫数は 3,787 戸、前月末比 282 戸の増加 ( '14年9月末 3,505 戸、'13年10月末 3,771 戸)。

(5) 即日完売物件 (5 物件 84 戸)

① グランドメゾン白金の杜 ザ・タワー 4期1次

(港区、22 戸、平均 9,625 万円、平均 1.22 倍、最高 3 倍)

② ルフォン柏ザ・レジデンス 1期

(柏市、20 戸、平均 4,545 万円、平均 1.15 倍、最高 3 倍)

(6) 10月の超高層物件 (20 階以上) は 16 物件 348 戸 (53.0%減)、契約率 61.5% (前年同月 23 物件 740 戸、契約率 82.3%) 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10月度）

1. 10月の新規発売戸数は3,125戸である。対前年同月（3,506戸）比10.9%減、対前月（3,336戸）比6.3%減である。
2. 10月の地域別発売戸数は東京都区部1,381戸（全体比44.2%）、都下242戸（同7.7%）、神奈川県792戸（同25.3%）、埼玉県211戸（同6.8%）、千葉県499戸（同16.0%）となっている。東京都のシェアは51.9%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,978戸で、月間契約率は63.3%。前月の71.6%に比べて8.3ポイントダウン、前年同月の79.6%に比べて16.3ポイントダウンとなっている。
4. 10月の地域別契約率は都区部71.5%、都下59.5%、神奈川県60.2%、埼玉県80.6%、千葉県39.9%である。
5. 10月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,560万円、63.8万円である。  
2014年9月は4,764万円、66.5万円であったので、前月比総額では204万円（4.3%）のダウン、㎡単価は2.7万円（4.1%）ダウンしている。  
2013年10月は4,911万円、71.1万円であったので、前年同月比総額では351万円（7.1%）のダウン、㎡単価は7.3万円（10.3%）ダウンしている。
6. 10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5,338万円、77.7万円（8.0%ダウン、10.5%ダウン）、都下4,525万円、61.3万円（2.2%アップ、0.6%ダウン）、神奈川県3,926万円、54.9万円（2.1%ダウン、4.4%ダウン）、埼玉県3,559万円、51.6万円（2.6%ダウン、0.8%アップ）、千葉県3,850万円、48.9万円（9.5%アップ、6.3%アップ）。
7. 即日完売は84戸（全体の2.7%）で、フラット35登録物件戸数は3,072戸（同98.3%）であった。
8. 10月末現在の翌月繰越販売在庫数は3,787戸で、2014年9月末現在の3,505戸に比べて282戸の増加。2013年10月末残戸数は3,771戸。
9. なお、2014年11月の発売戸数は4,000戸の見込みである（'13年11月5,006戸、'12年11月4,093戸、'11年11月4,820戸、'10年11月3,679戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2014年10月末現在)

1. 対象物件 ……	153	物件	
1. 発売戸数 ……	3,125	戸	
1. 売却戸数 ……	1,978	戸	(契約率63.3%)
1. 全売却戸数 ……	2,843	戸	
1. 全残戸数 ……	3,787	戸	(2014年分残3,174戸)
1. 即日完売戸数 ……	84	戸	(即日完売率2.7%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	3,072	戸	(F35登録物件率98.3%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	20.4	戸	
1. 総発売額 ……	14,249,289.6	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	4,560	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	63.8	万円	(3.3㎡当り 210.7万円)
1. 総敷地面積 ……	99,002.36	㎡	
1. 総建築面積 ……	46,443.02	㎡	
1. 総建築延面積 ……	282,735.35	㎡	
1. 総有効分譲面積 ……	223,204	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	71.43	㎡	
1. 総棟数 ……	179	棟	
1. 総階高 ……	2,117	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.8	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	100.8	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.3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												
1 K	1	1	1	1								
1 L K												
1 D K	1	1	1	1								
1 L D K	66	48	61	44	1	1	4	3				
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	316	229	234	164	13	10	23	13	27	25	19	17
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,419	1,524	1,001	720	203	116	677	405	164	126	374	157
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	322	175	83	58	25	17	88	56	20	19	106	25
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	3,125	1,978	1,381	988	242	144	792	477	211	170	499	199

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	20	19					16	15	4	4		
3,000 "	240	129	28	23	1	1	148	62	38	29	25	14
3,300 "	298	152	57	49	15	8	123	44	47	29	56	22
3,500 "	236	124	50	36	20	10	50	24	37	26	79	28
3,700 "	220	112	76	45	11	6	42	27	16	16	75	18
4,000 "	327	175	111	75	16	12	77	44	27	26	96	18
4,300 "	272	182	93	59	18	16	71	59	19	18	71	30
4,500 "	188	139	66	52	23	12	70	57	2	2	27	16
4,700 "	201	150	78	55	40	29	54	43	5	5	24	18
5,000 "	254	186	139	105	39	25	46	32	9	9	21	15
5,500 "	316	227	216	165	40	13	37	30	5	5	18	14
6,000 "	171	134	118	91	13	9	33	28	2	1	5	5
6,500 "	109	74	92	63	5	2	10	8			2	1
7,000 "	80	41	77	40			3	1				
8,000 "	101	74	97	71	1	1	3	2				
9,000 "	39	23	31	22			8	1				
9,999 "	21	13	20	13			1					
10,000 以上	30	22	30	22								
20,000 以上	2	2	2	2								
30,000 以上												
合計	3,125	1,978	1,381	988	242	144	792	477	211	170	499	199

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2014年10月度－

2014.11.17

## ◎発売戸数は452戸、契約率36.5%。

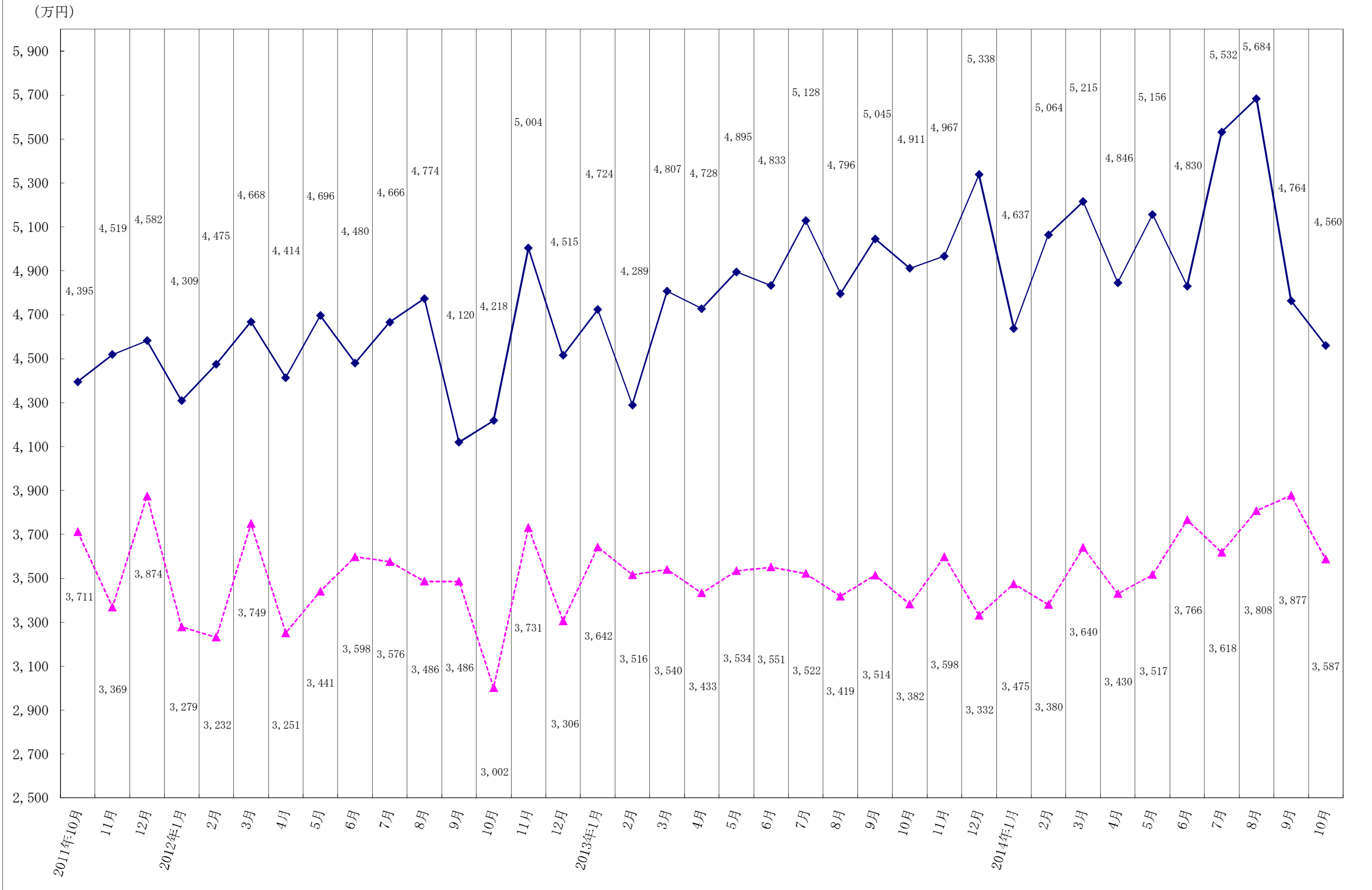
1. 10月の新規発売戸数は452戸である。対前年同月(473戸)比4.4%減、対前月(417戸)比8.4%増。
2. 10月の地域別発売戸数は東京都140戸(全体比31.0%)、千葉県114戸(同25.2%)、埼玉県114戸(同25.2%)、神奈川県68戸(同15.0%)となっている。茨城県の供給は16戸(同3.5%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は165戸で、月間契約率は36.5%。前月の45.1%に比べて8.6ポイントダウン、前年同月の54.8%に比べて18.3ポイントダウンしている。
4. 10月の地域別契約率は東京都29.3%、千葉県26.3%、埼玉県26.3%、神奈川県79.4%、茨城県62.5%である。
5. 10月の1戸当り平均価格は4,409.5万円である。  
2014年9月は4,545.2万円であったので、前月比総額では135.7万円(3.0%)ダウンしている。  
2013年10月は4,512.9万円であったので、前年同月比総額では103.4万円(2.3%)ダウンしている。
6. 10月の地域別平均価格は東京都4,714.9万円、千葉県3,721.7万円、埼玉県3,752.6万円、神奈川県6,033.9万円、茨城県4,414.4万円。
7. 即日完売は10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1,024戸で、2014年9月末現在の882戸に比べて142戸の増。  
2013年10月末在庫数は831戸。

### ◎調査対象

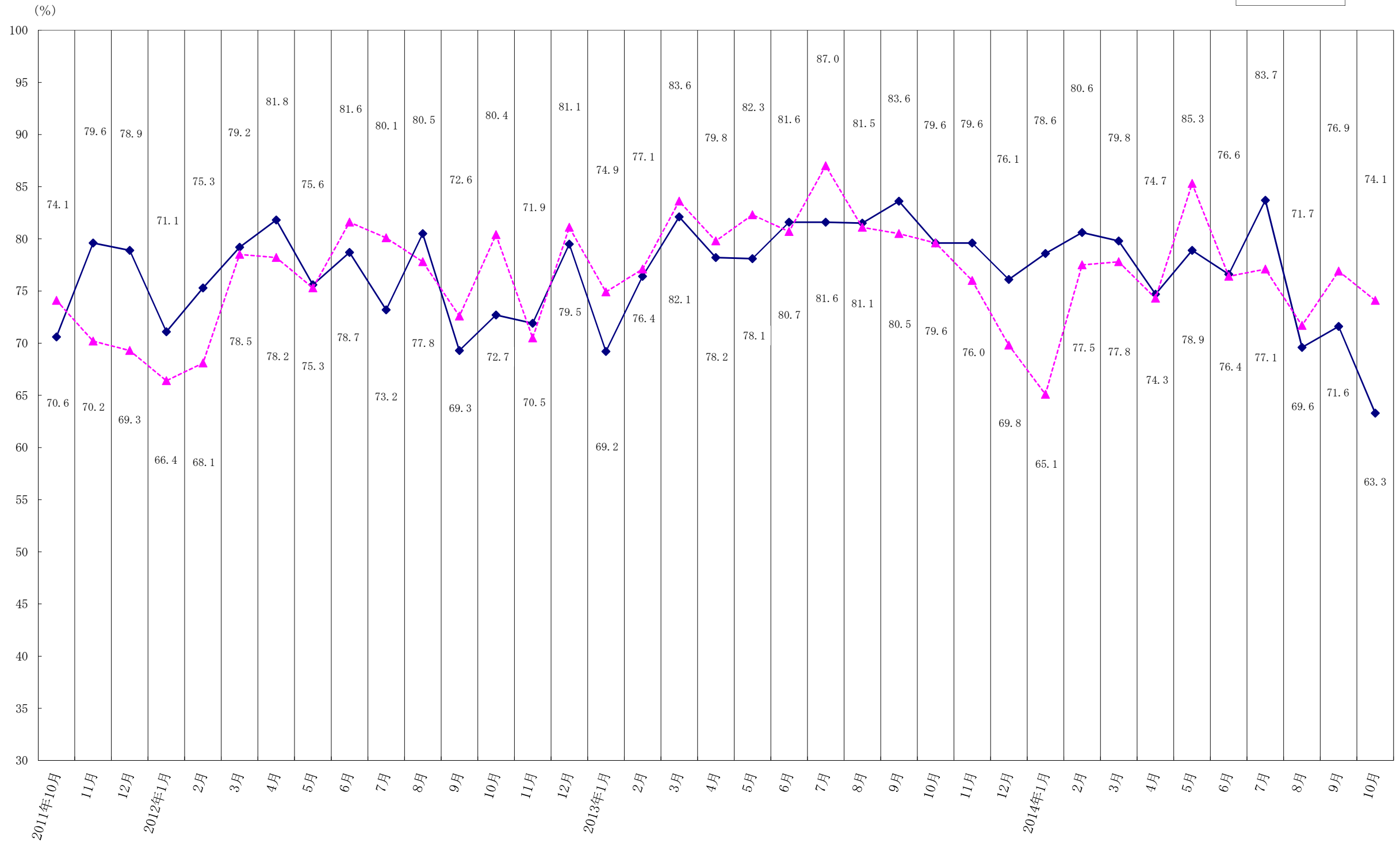
- (a)物件所在地:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部
- (b)民間業者による分譲物件:不動産協会、全国住宅産業協会会員主体
- (c)原則として10戸以上の物件

㈱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10月～2014年10月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年10月～2014年10月



図－3．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年10月～2014年10月

(戸数)

