

《首都圏マンション市場動向》

2015. 1. 21

－2014 年のまとめ－

◎年間発売は 20.5%減の 4 万 4,913 戸、消費税増税の反動減で全エリアが減少。

◎平均価格は 2.7%UP の 5,060 万円、1992 年 (5,066 万円) 以来の 5,000 万円台。

- (1) 2014 年 1～12 月に首都圏で供給された民間分譲マンションは 4 万 4,913 戸であった。
前年 (2013 年 : 5 万 6,478 戸) に比べて 1 万 1,565 戸 (20.5%) の減少。過去最多は 2000 年の 9 万 5,635 戸。
- (2) 東京都区部 26.7%減、都下 0.2%減、神奈川県 14.3%減、埼玉県 32.4%減、千葉県 3.0%減。
- (3) 1 戸当たりの平均価格は 5,060 万円の前年比 2.7%のアップ。2 年連続の上昇。
東京都区部 5,994 万円、都下 4,726 万円、神奈川県 4,384 万円、埼玉県 3,930 万円、千葉県 3,879 万円。
- (4) 億ションは 908 戸。前年 (1,504 戸) 比 596 戸 (39.6%) の減少。過去最多は 1990 年の 3,079 戸。
最高額は 7 億円 (「パークマンション三田綱町 ザ フォレスト」、港区、11 階建て、全 98 戸、専有面積 202.74 m²、m²単価 345.3 万円)。
- (5) 初月契約率は月間平均が 75.1%、前年 (79.5%) 比 4.4 ポイントのダウン。
累積契約率は 87.6%、前年 (91.7%) 比 4.1 ポイントのダウン。
- (6) 12 月末の販売在数は 6,042 戸、前年末 (5,090 戸) 比 952 戸の増加。
- (7) 2015 年の供給は 4 万 5,000 戸程度の予測である。対 2014 年比では 0.2%増となる見込み。

(株)不動産経済研究所 企画調査部

新宿区新宿 1-15-9 さわだビル 7 階
電話 03-3225-5301 Fax03-3225-5330

<http://www.fudousankeizai.co.jp>

<2014年の概要>

1. 首都圏における2014年年間（1～12月）の新規供給戸数は4万4,913戸である。対前年（5万6,478戸）比20.5%（1万1,565戸）の減少である。
2. 首都圏の都県別供給戸数は東京都区部2万774戸（シェア46.3%）、東京都下4,425戸（9.9%）、神奈川県1万121戸（22.5%）、埼玉県4,473戸（10.0%）、千葉県5,120戸（11.4%）である。東京都区部26.7%減、都下0.2%減、神奈川県14.3%減、埼玉県32.4%減、千葉県3.0%減。全エリアが減少しており、都区部、神奈川県、埼玉県が二ケタ減と大きく落ち込んでいる。
3. 2014年の分譲価格は首都圏平均で5,060万円である。2013年の平均価格4,929万円に比べて131万円・2.7%のアップであった。2年連続の上昇。東京都区部5,994万円（2013年5,853万円）、都下4,726万円（同4,238万円）、神奈川県4,384万円（同4,212万円）、埼玉県3,930万円（同3,718万円）、千葉県3,879万円（同3,675万円）。都下が488万円の大幅上昇となった。次いで上昇幅が大きかったのは埼玉県の212万円。変動率は都区部2.4%アップ、都下11.5%アップ、神奈川県4.1%アップ、埼玉県5.7%アップ、千葉県5.6%アップ。
4. m²単価は首都圏平均71.1万円で2年連続の上昇。都区部87.3万円、都下64.8万円、神奈川県61.0万円、埼玉県54.4万円、千葉県50.0万円。平均価格と同様に全エリアが上昇している。上昇率が最も大きかったのも平均価格と同様に都下であった。変動率は都区部0.9%アップ、都下11.7%アップ、神奈川県6.3%アップ、埼玉県6.3%アップ、千葉県5.3%アップ。
5. 売れ行きは、2014年の初月契約率の平均が75.1%であり、2013年の79.5%を4.4ポイント下回っている。上期78.4%、下期72.7%。初月契約率の平均の推移：'12年76.3%、'11年77.8%、'10年78.4%、'09年69.7%、'08年62.7%、'07年69.7%、'06年78.3%。累積契約率は87.6%で2013年の91.7%比べて4.1ポイントの下落であった。
6. 販売在庫数は12月末現在で6,042戸。2013年末の5,090戸に比べて952戸の増加である。3年ぶりの増加。'12年末5,347戸、'11年末6,166戸、'10年末5,600戸、'09年末7,389戸、'08年末1万2,427戸、'07年末1万763戸、'06年末8,173戸。
7. 2014年年間の即日完売戸数は2,899戸（全体の6.5%）、フラット35登録物件は4万2,883戸（同95.5%）である。'13年年間の即日完売戸数は5,445戸（全体の9.6%）、フラット35登録物件は5万1,732戸（同91.6%）であった。
8. 2015年の供給見込みは4.5万戸。'14年に比べて0.2%の増加と、微増ではあるものの2年ぶりに増加する見込み。

◎地区別供給戸数

※単位:戸

地区	年		2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	対前年比	2015年 予測	増加率
	都 区 部	都 下								
都 区 部	都 下	神 奈 川 県	20,393	19,410	19,398	28,340	20,774	-26.7%	23,000	10.7%
都 下	神 奈 川 県	埼 玉 県	3,447	4,262	4,863	4,436	4,425	-0.2%	4,000	-9.6%
神 奈 川 県	埼 玉 県	千 葉 県	10,194	11,495	11,262	11,805	10,121	-14.3%	9,000	-11.1%
埼 玉 県	千 葉 県	首 都 圏 計	5,590	5,874	5,828	6,617	4,473	-32.4%	4,000	-10.6%
千 葉 県	首 都 圏 計	対前年増加率	4,911	3,458	4,251	5,280	5,120	-3.0%	5,000	-2.3%
首 都 圏 計	対前年増加率		44,535	44,499	45,602	56,478	44,913	-20.5%	45,000	0.2%
対前年増加率			22.4%	-0.1%	2.5%	23.8%	-20.5%		0.2%	

◎販売残戸数(2014年12月末)

※単位:戸

地区	年		14年供給	契約戸数	累積契約率	14年分 残戸数	11~13年 分残戸数	14年末時 総残戸数	13年末時 総残戸数
	都 区 部	都 下							
都 区 部	都 下	神 奈 川 県	20,774	18,316	88.2%	2,458	76	2,534	2,116
都 下	神 奈 川 県	埼 玉 県	4,425	3,949	89.2%	476	35	511	325
神 奈 川 県	埼 玉 県	千 葉 県	10,121	9,125	90.2%	996	151	1,147	1,154
埼 玉 県	千 葉 県	首 都 圏 計	4,473	3,773	84.4%	700	81	781	770
千 葉 県	首 都 圏 計		5,120	4,182	81.7%	938	131	1,069	725
首 都 圏 計			44,913	39,345	87.6%	5,568	474	6,042	5,090

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位:万円

地区	年		2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	対前年上昇率	
	都 区 部	都 下							
都 区 部	都 下	神 奈 川 県	5,497 (82.9)	5,339 (81.1)	5,283 (80.1)	5,853 (86.5)	5,994 (87.3)	2.4%	0.9%
都 下	神 奈 川 県	埼 玉 県	4,474 (59.7)	4,152 (55.4)	4,318 (58.0)	4,238 (58.0)	4,726 (64.8)	11.5%	11.7%
神 奈 川 県	埼 玉 県	千 葉 県	4,262 (58.5)	4,159 (57.0)	4,167 (57.6)	4,212 (57.4)	4,384 (61.0)	4.1%	6.3%
埼 玉 県	千 葉 県	首 都 圏 平 均	3,796 (51.0)	3,679 (49.9)	3,687 (50.3)	3,718 (51.2)	3,930 (54.4)	5.7%	6.3%
千 葉 県	首 都 圏 平 均	対前年上昇率	3,638 (45.4)	3,751 (48.7)	3,563 (46.0)	3,675 (47.5)	3,879 (50.0)	5.6%	5.3%
首 都 圏 平 均	対前年上昇率		4,716 (66.4)	4,578 (65.0)	4,540 (64.5)	4,929 (69.7)	5,060 (71.1)	2.7%	2.0%
対前年上昇率			4.0% 3.4%	-2.9% -2.1%	-0.8% -0.8%	8.6% 8.1%	2.7% 2.0%		

◎価格帯別供給戸数 ※単位:戸

価格帯	2014年
2,500万円以下	389
3,000 "	2,953
3,300 "	3,025
3,500 "	2,278
3,700 "	2,460
4,000 "	3,781
4,300 "	3,496
4,500 "	2,595
4,700 "	2,552
5,000 "	3,591
5,500 "	4,378
6,000 "	3,333
6,500 "	2,418
7,000 "	2,082
8,000 "	2,714
9,000 "	1,369
9,999 "	591
1億円以上	833
2億円以上	45
3億円以上	30
総計	44,913

◎月別供給戸数・契約戸数・契約率

※単位:戸および%

年	項目	月												月平均
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
14年	発売戸数	1,826	2,651	4,641	2,473	4,300	3,503	4,222	2,110	3,336	3,125	3,337	9,389	3,743
	契約戸数	1,435	2,138	3,703	1,848	3,392	2,683	3,532	1,469	2,388	1,978	2,617	6,567	2,813
	契約率	78.6	80.6	79.8	74.7	78.9	76.6	83.7	69.6	71.6	63.3	78.4	69.9	75.1
13年	発売戸数	1,721	3,491	5,139	4,093	4,967	4,888	5,306	4,145	5,968	3,506	5,006	8,246	4,706
	契約戸数	1,191	2,667	4,218	3,199	3,879	3,988	4,330	3,378	4,986	2,790	3,984	6,274	3,740
	契約率	69.2	76.4	82.1	78.2	78.1	81.6	81.6	81.5	83.5	79.6	79.6	76.1	79.5