

《首都圏のマンション市場動向》

－2015年1月度－

2015. 2. 16

- ◎ 発売 8.1%減の 1,679 戸。契約率は 74.9%と再び 7割を突破。
- ◎ 平均価格 4,455 万円、㎡単価 63.9 万円。在庫は 478 戸減の 5,564 戸。

(1) 1月の発売は 1,679 戸、前年同月 (1,826 戸) 比 8.1%減、前月 (9,389 戸) 比 82.1%減。

(2) 契約率 74.9%、前年同月比 3.7 ポイントダウン、前月比では 5.0 ポイントアップ。

'14年 12月 69.9%、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%。

(3) 1戸当り価格は 4,455 万円、1㎡当り単価は 63.9 万円。

前年同月比で戸当り 182 万円 (3.9%) のダウン、㎡単価は 2.1 万円 (3.2%) ダウンしている。

(4) 販売在庫数は 5,564 戸、前月末比 478 戸の減少 ('14年 12月末 6,042 戸、'14年 1月末 4,467 戸)。

(5) 即日完売物件 (5 物件 59 戸)

① グランドメゾン仙川 2期 1・2次

(調布市、23 戸、平均 4,283 万円、平均 1.1 倍、最高 2 倍)

② シーズンスイート志木の杜 3期

(志木市、17 戸、平均 3,307 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)

(6) 1月の超高層物件 (20 階以上) は 10 物件 103 戸 (4.6%減)、契約率 60.2% (前年同月 10 物件 108 戸、契約率 75.9%) 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（2015年1月度）

1. 1月の新規発売戸数は1,679戸である。対前年同月（1,826戸）比8.1%減、対前月（9,389戸）比82.1%減である。
2. 1月の地域別発売戸数は東京都区部674戸（全体比40.1%）、都下274戸（同16.3%）、神奈川県432戸（同25.7%）、埼玉県113戸（同6.7%）、千葉県186戸（同11.1%）となっている。東京都のシェアは56.5%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,258戸で、月間契約率は74.9%。前月の69.9%に比べて5.0ポイントアップ、前年同月の78.6%に比べて3.7ポイントダウンとなっている。
4. 1月の地域別契約率は都区部73.7%、都下73.7%、神奈川県79.2%、埼玉県67.3%、千葉県75.8%である。
5. 1月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,455万円、63.9万円である。
2014年12月は5,022万円、71.0万円であったので、前月比総額では567万円（11.3%）のダウン、㎡単価は7.1万円（10.0%）ダウンしている。
2014年1月は4,637万円、66.0万円であったので、前年同月比総額では182万円（3.9%）のダウン、㎡単価は2.1万円（3.2%）ダウンしている。
6. 1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5,438万円、84.8万円（2.8%アップ、6.7%アップ）、都下4,348万円、58.1万円（15.1%アップ、4.7%アップ）、神奈川県3,663万円、51.4万円（12.0%ダウン、7.6%ダウン）、埼玉県3,693万円、50.9万円（7.7%ダウン、4.0%ダウン）、千葉県3,350万円、43.2万円（8.1%ダウン、5.7%ダウン）。
7. 即日完売は59戸（全体の3.5%）で、フラット35登録物件戸数は1,516戸（同90.3%）であった。
8. 1月末現在の翌月繰越販売在庫数は5,564戸で、2014年12月末現在の6,042戸に比べて478戸の減少。2014年1月末残戸数は4,467戸。
9. なお、2015年2月の発売戸数は3,000戸の見込みである（'14年2月2,651戸、'13年2月3,491戸、'12年2月3,918戸、'11年2月3,468戸）。

II. 新規物件特性分析（2015年1月末現在）

| | | | |
|---------------------|-------------|------|------------------|
| 1. 対 象 物 件 …… | 122 | 物件 | |
| 1. 発 売 戸 数 …… | 1,679 | 戸 | |
| 1. 売 却 戸 数 …… | 1,258 | 戸 | (契約率74.9%) |
| 1. 全 売 却 戸 数 …… | 2,157 | 戸 | |
| 1. 全 残 戸 数 …… | 5,564 | 戸 | (2015年分残421戸) |
| 1. 即 日 完 売 戸 数 …… | 59 | 戸 | (即日完売率3.5%) |
| 1. フラット35登録物件戸数 …… | 1,516 | 戸 | (F35登録物件率90.3%) |
| 1. 1物件当り平均戸数 …… | 13.8 | 戸 | |
| 1. 総 発 売 額 …… | 7,479,340.8 | 万円 | |
| 1. 1戸当り平均価格 …… | 4,455 | 万円 | |
| 1. 1㎡当り分譲単価 …… | 63.9 | 万円 | (3.3㎡当り 210.7万円) |
| 1. 総 敷 地 面 積 …… | 55,470.49 | ㎡ | |
| 1. 総 建 築 面 積 …… | 26,819.77 | ㎡ | |
| 1. 総 建 築 延 面 積 …… | 142,679.73 | ㎡ | |
| 1. 総 有 効 分 譲 面 積 …… | 117,121 | ㎡ | |
| 1. 1戸当り平均専有面積 …… | 69.76 | ㎡ | |
| 1. 総 棟 数 …… | 150 | 棟 | |
| 1. 総 階 高 …… | 1,682 | 階 | |
| 1. 1棟当り平均階高 …… | 11.2 | 階 | |
| 1. 1日当り分譲戸数 …… | 54.2 | 戸 | |
| 1. 平均所要時間 …… | 最寄駅から | 7.2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 | 4 | 2 | 4 | 2 | | | | | | | | |
| 1 K | 15 | 15 | 15 | 15 | | | | | | | | |
| 1 L K | | | | | | | | | | | | |
| 1 D K | | | | | | | | | | | | |
| 1 L D K | 82 | 65 | 82 | 65 | | | | | | | | |
| 2 K | | | | | | | | | | | | |
| 2 L K | | | | | | | | | | | | |
| 2 D K | | | | | | | | | | | | |
| 2 L D K | 196 | 154 | 120 | 94 | 35 | 32 | 23 | 22 | 3 | 1 | 15 | 5 |
| 3 K | | | | | | | | | | | | |
| 3 L K | | | | | | | | | | | | |
| 3 D K | | | | | | | | | | | | |
| 3 L D K | 1,221 | 908 | 419 | 294 | 208 | 152 | 350 | 277 | 102 | 68 | 142 | 117 |
| 4 K | | | | | | | | | | | | |
| 4 L K | | | | | | | | | | | | |
| 4 D K | | | | | | | | | | | | |
| 4 L D K | 160 | 114 | 34 | 27 | 30 | 18 | 59 | 43 | 8 | 7 | 29 | 19 |
| 5 K | | | | | | | | | | | | |
| 5 D K | | | | | | | | | | | | |
| 5 L D K | | | | | | | | | | | | |
| 6 K 以上 | | | | | | | | | | | | |
| 複合間取 | 1 | | | | 1 | | | | | | | |
| その他 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 1,679 | 1,258 | 674 | 497 | 274 | 202 | 432 | 342 | 113 | 76 | 186 | 141 |

1.価格帯別戸数

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|-----|
| 2,500万円以下 | 66 | 58 | 4 | 4 | 1 | 1 | 8 | 6 | 1 | 1 | 52 | 46 |
| 3,000 " | 271 | 209 | 57 | 55 | 7 | 7 | 101 | 69 | 48 | 26 | 58 | 52 |
| 3,300 " | 159 | 141 | 45 | 41 | 19 | 14 | 70 | 61 | 14 | 14 | 11 | 11 |
| 3,500 " | 102 | 95 | 33 | 32 | 14 | 10 | 51 | 49 | | | 4 | 4 |
| 3,700 " | 105 | 93 | 33 | 31 | 21 | 19 | 43 | 40 | 2 | | 6 | 3 |
| 4,000 " | 168 | 147 | 70 | 60 | 46 | 41 | 42 | 40 | 3 | | 7 | 6 |
| 4,300 " | 123 | 94 | 40 | 34 | 32 | 24 | 34 | 24 | 8 | 6 | 9 | 6 |
| 4,500 " | 70 | 44 | 23 | 13 | 19 | 13 | 18 | 11 | 6 | 5 | 4 | 2 |
| 4,700 " | 80 | 55 | 21 | 12 | 28 | 20 | 19 | 13 | 11 | 9 | 1 | 1 |
| 5,000 " | 84 | 48 | 29 | 15 | 26 | 17 | 15 | 8 | 7 | 5 | 7 | 3 |
| 5,500 " | 119 | 66 | 43 | 21 | 43 | 23 | 12 | 10 | 12 | 9 | 9 | 3 |
| 6,000 " | 104 | 61 | 65 | 40 | 13 | 11 | 9 | 6 | | | 17 | 4 |
| 6,500 " | 42 | 26 | 35 | 21 | 3 | 2 | 3 | 2 | 1 | 1 | | |
| 7,000 " | 50 | 28 | 46 | 27 | 1 | | 2 | 1 | | | 1 | |
| 8,000 " | 57 | 29 | 52 | 27 | 1 | | 4 | 2 | | | | |
| 9,000 " | 27 | 17 | 26 | 17 | | | 1 | | | | | |
| 9,999 " | 22 | 19 | 22 | 19 | | | | | | | | |
| 10,000 以上 | 30 | 28 | 30 | 28 | | | | | | | | |
| 20,000 以上 | | | | | | | | | | | | |
| 30,000 以上 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 1,679 | 1,258 | 674 | 497 | 274 | 202 | 432 | 342 | 113 | 76 | 186 | 141 |

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2015年1月度－

2015.2.16

◎発売戸数は557戸、契約率49.2%。

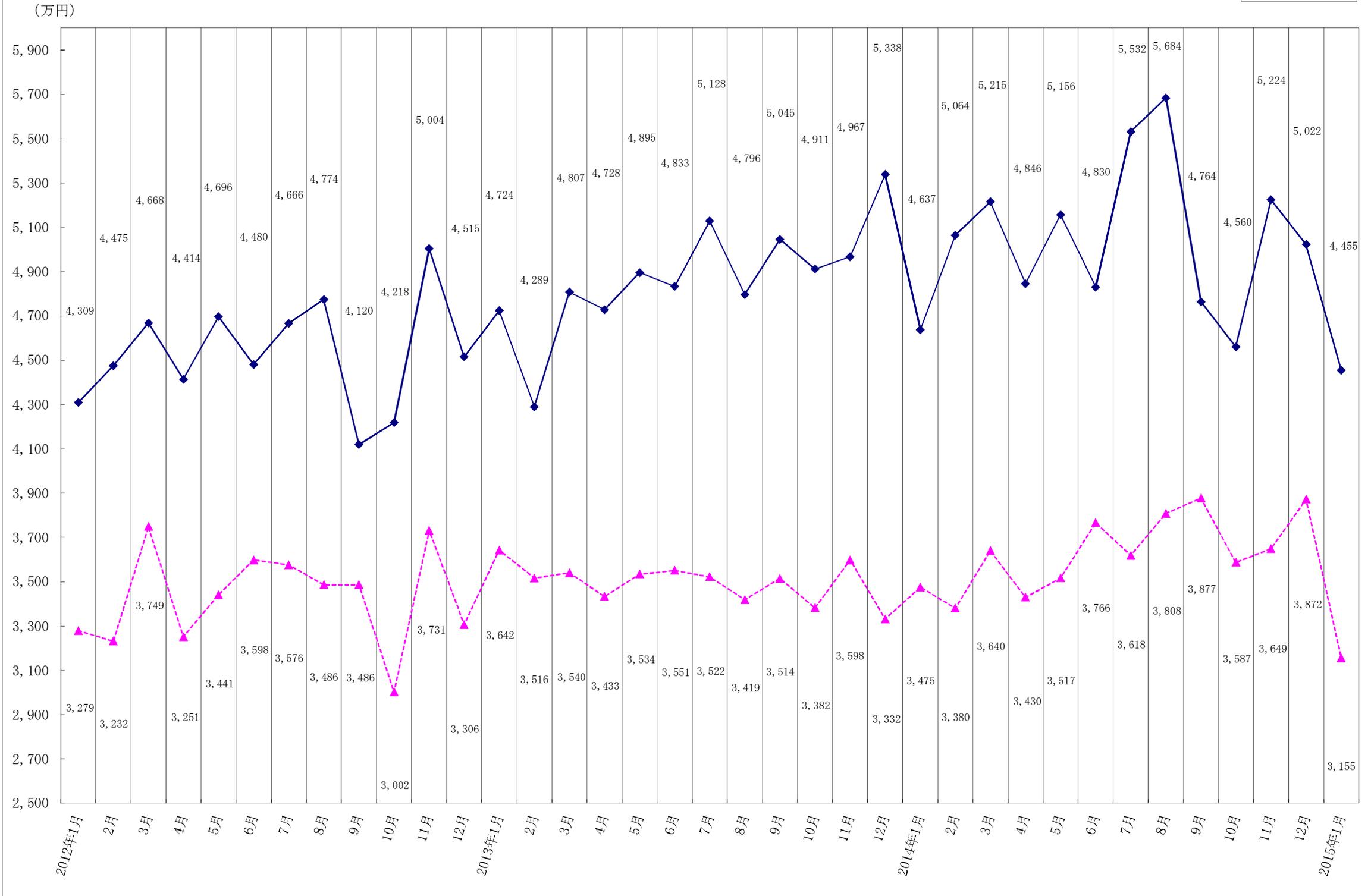
1. 1月の新規発売戸数は557戸である。対前年同月(245戸)比127.3%増、対前月(843戸)比33.9%減。
2. 1月の地域別発売戸数は東京都95戸(全体比17.1%)、千葉県177戸(同31.8%)、埼玉県244戸(同43.8%)、神奈川県20戸(同3.6%)となっている。茨城県の供給は21戸(同3.8%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は274戸で、月間契約率は49.2%。前月の69.2%に比べて20.0ポイントダウン、前年同月の38.4%に比べて10.8ポイントアップしている。
4. 1月の地域別契約率は東京都47.4%、千葉県39.5%、埼玉県57.0%、神奈川県40.0%、茨城県57.1%である。
5. 1月の1戸当り平均価格は4,130.3万円である。
2014年12月は5,434.4万円であったので、前月比総額では1,304.1万円(24.0%)ダウンしている。
2014年1月は4,401.2万円であったので、前年同月比総額では270.9万円(6.2%)ダウンしている。
6. 1月の地域別平均価格は東京都5,881.6万円、千葉県3,747.7万円、埼玉県3,649.0万円、神奈川県4,248.7万円、茨城県4,912.9万円。
7. 即日完売は0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1,131戸で、2014年12月末現在の1,172戸に比べて41戸の減。
2014年1月末在庫数は863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） 2012年1月～2015年1月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年1月～2015年1月

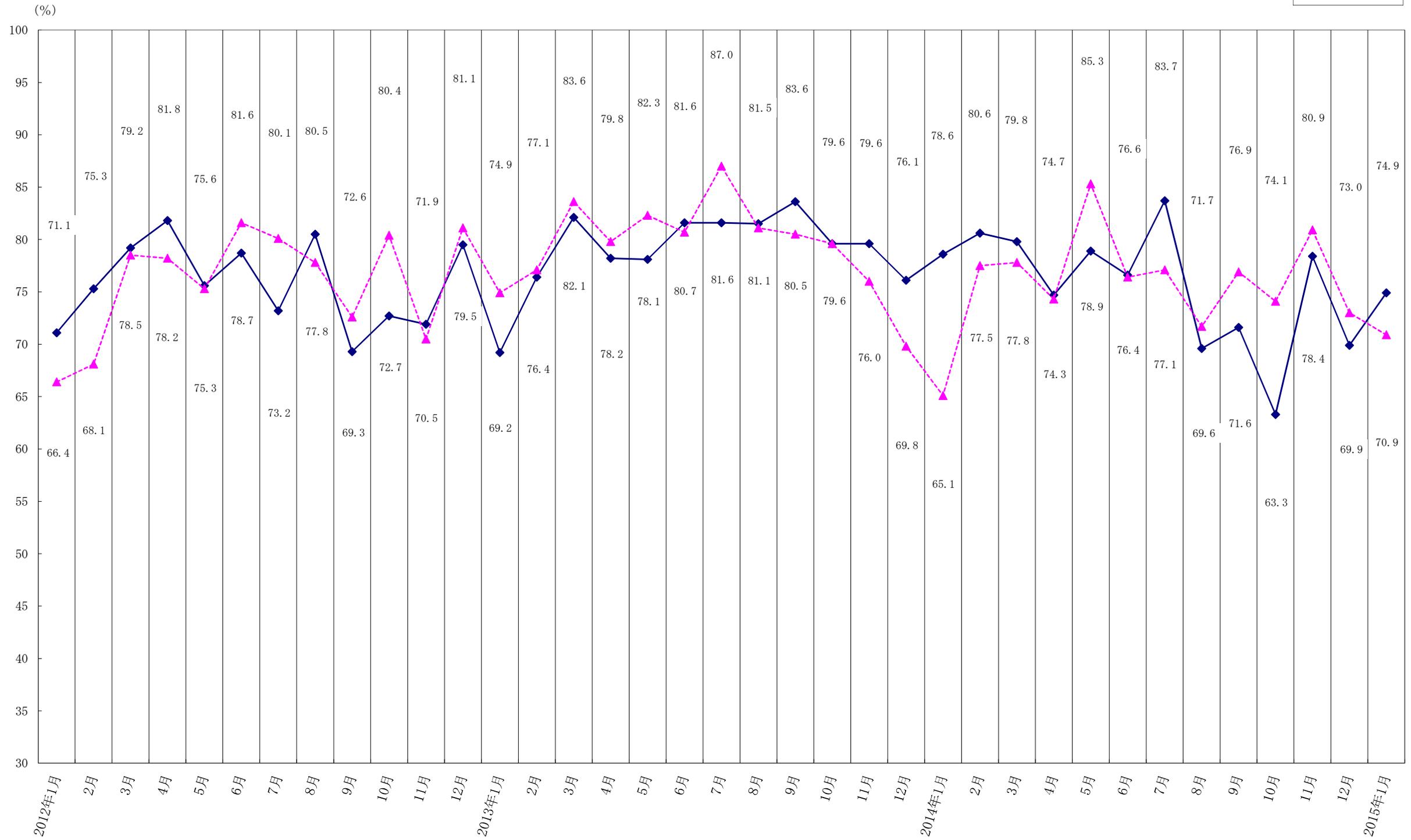


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年1月～2015年1月

(戸数)

