

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2015年2月度－

2015. 3. 16

- ◎ 発売 2.0%減の 2,598 戸も都区部は 39.2%増。契約率 74.5%。
- ◎ グロス 5,696 万円、単価 81.2 万円、ともに都心大型発売で大幅UP。

(1) 2月の発売は 2,598 戸、前年同月 (2,651 戸) 比 2.0%減、前月 (1,679 戸) 比 54.7%増。

(2) 契約率 74.5%、前年同月比 6.1 ポイントダウン、前月比では 0.4 ポイントダウン。

'15年1月 74.9%、'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%。

(3) 1戸当り価格は 5,696 万円、1㎡当り単価は 81.2 万円。

前年同月比で戸当り 632 万円 (12.5%) のアップ、㎡単価は 10.4 万円 (14.7%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 5,198 戸、前月末比 366 戸の減少 ('15年1月末 5,564 戸、'14年2月末 3,851 戸)。

(5) 即日完売物件 (5 物件 360 戸)

① ザ・パークハウス西新宿タワー60 1期1次

(新宿区、325 戸、平均 7,222 万円、平均 2.19 倍、最高 14 倍)

② グランドメゾン仙川 2期3・4次

(調布市、20 戸、平均 4,481 万円、平均 1.1 倍、最高 3 倍)

(6) 2月の超高層物件 (20 階以上) は 14 物件 699 戸 (78.3%増)、契約率 87.3% (前年同月 16 物件 392 戸、契約率 87.8%) 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2月度）

1. 2月の新規発売戸数は2,598戸である。対前年同月（2,651戸）比2.0%減、対前月（1,679戸）比54.7%増である。
2. 2月の地域別発売戸数は東京都区部1,446戸（全体比55.7%）、都下391戸（同15.1%）、神奈川県322戸（同12.4%）、埼玉県190戸（同7.3%）、千葉県249戸（同9.6%）となっている。東京都のシェアは70.7%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,935戸で、月間契約率は74.5%。前月の74.9%に比べて0.4ポイントダウン、前年同月の80.6%に比べて6.1ポイントダウンとなっている。
4. 2月の地域別契約率は都区部81.8%、都下70.8%、神奈川県57.8%、埼玉県71.1%、千葉県61.8%である。
5. 2月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,696万円、81.2万円である。  
2015年1月は4,455万円、63.9万円であったので、前月比総額では1,241万円（27.9%）のアップ、㎡単価は17.3万円（27.1%）アップしている。  
2014年2月は5,064万円、70.8万円であったので、前年同月比総額では632万円（12.5%）のアップ、㎡単価は10.4万円（14.7%）アップしている。
6. 2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6,848万円、99.9万円（7.3%アップ、8.9%アップ）、都下4,188万円、62.2万円（3.2%ダウン、3.2%アップ）、神奈川県4,532万円、62.1万円（0.6%アップ、0.5%ダウン）、埼玉県3,693万円、49.9万円（2.8%アップ、0.6%ダウン）、千葉県4,402万円、56.8万円（18.0%アップ、21.1%アップ）。
7. 即日完売は360戸（全体の13.9%）で、フラット35登録物件戸数は2,545戸（同98.0%）であった。
8. 2月末現在の翌月繰越販売在庫数は5,198戸で、2015年1月末現在の5,564戸に比べて366戸の減少。2014年2月末残戸数は3,851戸。
9. なお、2015年3月の発売戸数は4,000戸の見込みである（'14年3月4,641戸、'13年3月5,139戸、'12年3月3,462戸、'11年3月3,685戸）。

## II. 新規物件特性分析（2015年2月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	147	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,598	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,935	戸	(契約率74.5%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,964	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	5,198	戸	(2015年分残934戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	360	戸	(即日完売率13.9%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,545	戸	(F35登録物件率98.0%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	17.7	戸	
1. 総 発 売 額 ……	14,796,975.9	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,696	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	81.2	万円	(3.3㎡当り 268.0万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	74,936.80	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	33,956.18	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	240,673.35	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	182,234	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	70.14	㎡	
1. 総 棟 数 ……	182	棟	
1. 総 階 高 ……	2,132	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.7	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	83.8	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.1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	10	10	9	9	1	1						
1 K												
1 L K												
1 D K	36	36	36	36								
1 L D K	122	106	98	85	24	21						
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	368	293	312	257	21	16	10	8	1		24	12
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,904	1,377	953	768	323	221	263	142	166	118	199	128
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	158	113	38	28	22	18	49	36	23	17	26	14
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,598	1,935	1,446	1,183	391	277	322	186	190	135	249	154

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	7	7			2	2	2	2	2	2	1	1
3,000 "	121	88	20	17	37	35	18	9	35	21	11	6
3,300 "	154	118	24	17	44	40	12	4	59	50	15	7
3,500 "	102	86	18	17	52	51	9	4	17	10	6	4
3,700 "	94	68	35	33	19	16	19	6	10	8	11	5
4,000 "	175	121	60	51	35	28	40	17	13	10	27	15
4,300 "	155	104	40	36	28	22	41	17	9	6	37	23
4,500 "	132	100	50	44	28	15	18	11	2	2	34	28
4,700 "	155	112	58	48	39	19	23	17	7	4	28	24
5,000 "	211	125	101	67	34	11	29	20	14	7	33	20
5,500 "	226	154	88	64	31	17	69	49	14	10	24	14
6,000 "	157	108	91	72	20	12	25	16	5	4	16	4
6,500 "	185	153	148	133	15	5	16	13	2	1	4	1
7,000 "	132	104	126	102	4	1			1		1	1
8,000 "	251	200	247	196	2	2	1	1			1	1
9,000 "	165	137	164	136	1	1						
9,999 "	70	59	70	59								
10,000 以上	97	84	97	84								
20,000 以上	6	5	6	5								
30,000 以上	3	2	3	2								
合計	2,598	1,935	1,446	1,183	391	277	322	186	190	135	249	154

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2015年2月度－

2015.3.16

## ◎発売戸数は451戸、契約率42.8%。

1. 2月の新規発売戸数は451戸である。対前年同月(480戸)比6.0%減、対前月(557戸)比19.0%減。
2. 2月の地域別発売戸数は東京都115戸(全体比25.5%)、千葉県104戸(同23.1%)、埼玉県100戸(同22.2%)、神奈川県122戸(同27.1%)となっている。茨城県の供給は10戸(同2.2%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は193戸で、月間契約率は42.8%。前月の49.2%に比べて6.4ポイントダウン、前年同月の41.9%に比べて0.9ポイントアップしている。
4. 2月の地域別契約率は東京都45.2%、千葉県34.6%、埼玉県30.0%、神奈川県59.0%、茨城県30.0%である。
5. 2月の1戸当り平均価格は4,779.3万円である。  
2015年1月は4,130.3万円であったので、前月比総額では649.0万円(15.7%)アップしている。  
2014年2月は4,601.1万円であったので、前年同月比総額では178.2万円(3.9%)アップしている。
6. 2月の地域別平均価格は東京都5,755.0万円、千葉県3,715.9万円、埼玉県3,831.5万円、神奈川県5,573.6万円、茨城県4,404.0万円。
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1,109戸で、2015年1月末現在の1,131戸に比べて22戸の減。  
2014年2月末在庫数は975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2月～2015年2月

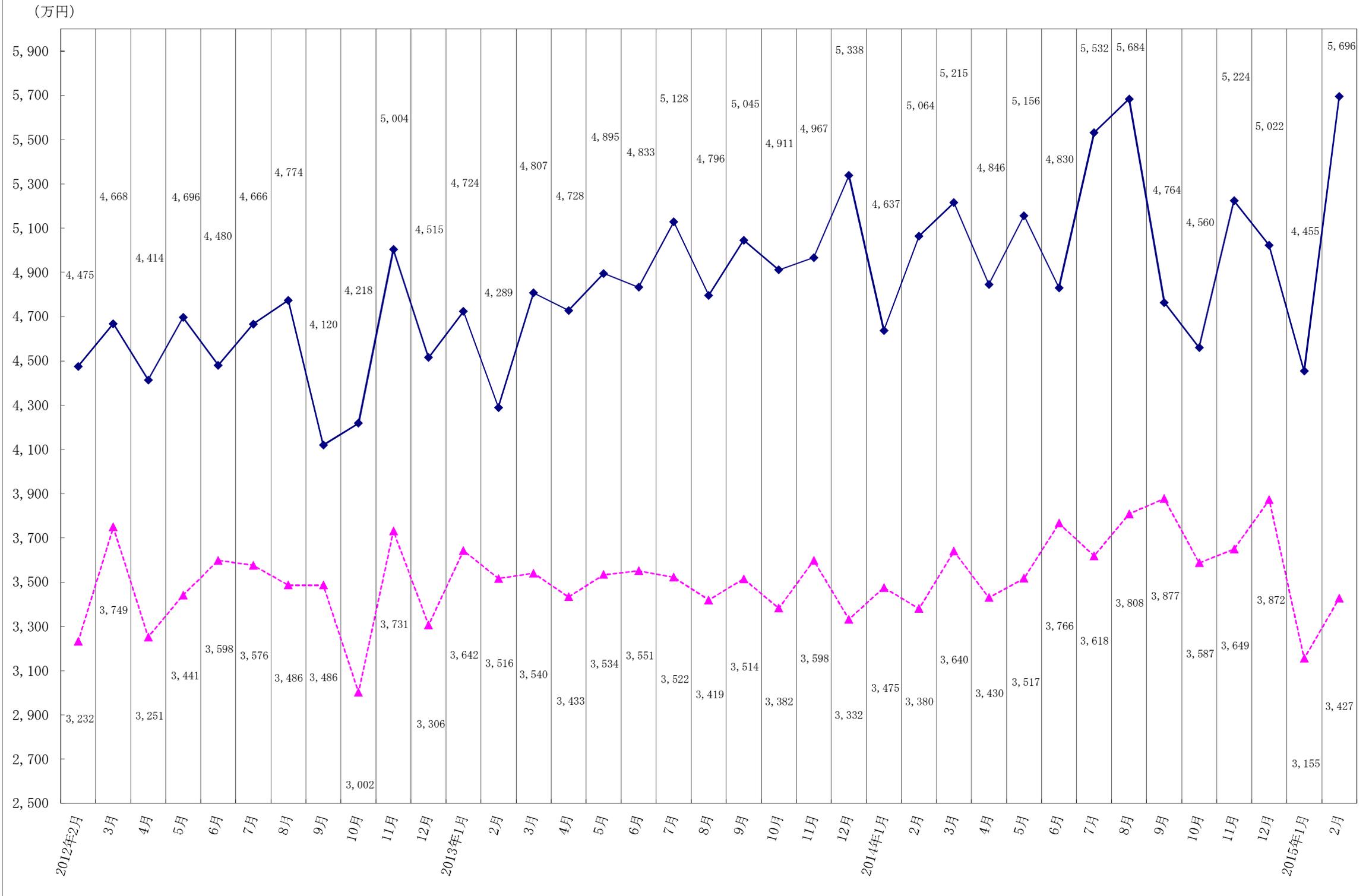


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年2月～2015年2月

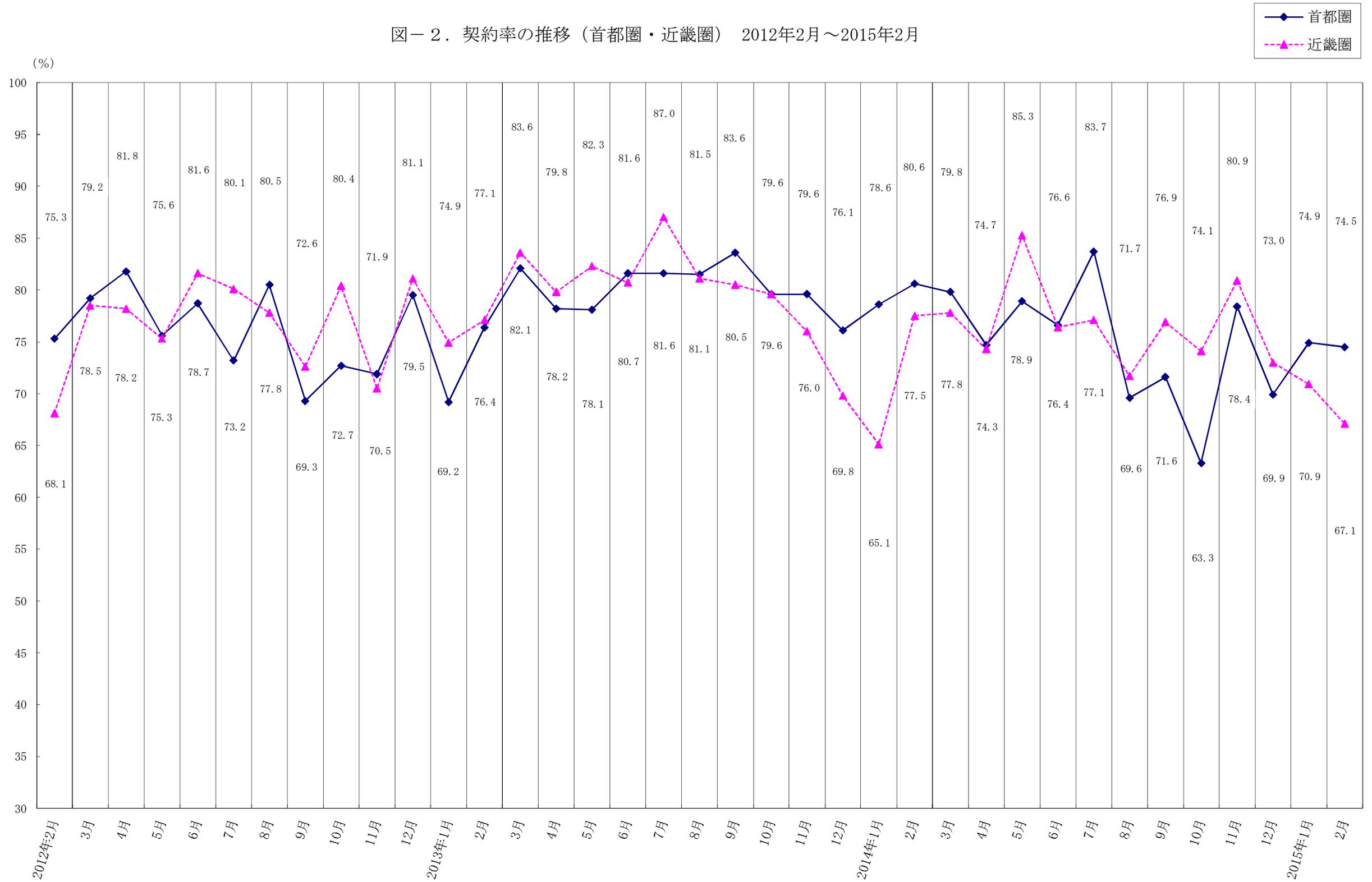


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年2月～2015年2月

(戸数)

