

《首都圏のマンション市場動向》

－2015年6月度－

2015.7.14

- ◎ 発売は3,503戸と前年同月と同数。都区部シェア53.0%。
- ◎ 契約率は78.7%。戸当たり、㎡単価ともに2割超の上昇。

(1) 6月の発売は3,503戸、前年同月は同数、前月(3,495戸)比0.2%増。

(2) 契約率78.7%、前年同月比2.1ポイントアップ、前月比では7.6ポイントアップ。

'15年5月71.1%、4月75.5%、3月79.6%、2月74.5%、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%。

(3) 1戸当り価格は5,815万円、1㎡当り単価は82.9万円。

前年同月比で戸当り985万円(20.4%)のアップ、㎡単価は14.6万円(21.4%)アップしている。

(4) 販売在庫数は4,936戸、前月末比146戸の減少('15年5月末5,082戸、'14年6月末3,718戸)。

(5) 即日完売物件(10物件375戸)

- | | |
|---|------------------------------------|
| ① プラウド千代田淡路町 1期 | (千代田区、90戸、平均6,621万円、平均1.42倍、最高5倍) |
| ② Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE 1期1次 | (中央区、17戸、平均19,404万円、平均1.7倍、最高6倍) |
| ③ Brillia 日本橋三越前 | (中央区、44戸、平均7,815万円、平均1.68倍、最高13倍) |
| ④ プレミスト高尾サクラシティ 1期 | (八王子市、130戸、平均3,708万円、平均2.17倍、最高3倍) |
| ⑤ ルネ蘇我ディアパーク 1期 | (千・中央区、62戸、平均3,743万円、平均1.03倍、最高3倍) |

(6) 6月の超高層物件(20階以上)は11物件745戸(65.9%増)、契約率81.6%(前年同月16物件449戸、契約率84.4%)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。対前年同月は同数、対前月(3,495戸)比0.2%増である。
2. 6月の地域別発売戸数は東京都区部1,856戸（全体比53.0%）、都下320戸（同9.1%）、神奈川県788戸（同22.5%）、埼玉県283戸（同8.1%）、千葉県256戸（同7.3%）となっている。東京都のシェアは62.1%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,757戸で、月間契約率は78.7%。前月の71.1%に比べて7.6ポイントアップ、前年同月の76.6%に比べて2.1ポイントアップとなっている。
4. 6月の地域別契約率は都区部78.3%、都下82.8%、神奈川県86.5%、埼玉県58.7%、千葉県74.6%である。
5. 6月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,815万円、82.9万円である。
2015年5月は4,812万円、67.9万円であったので、前月比総額では1,003万円（20.8%）のアップ、㎡単価は15.0万円（22.1%）アップしている。
2014年6月は4,830万円、68.3万円であったので、前年同月比総額では985万円（20.4%）のアップ、㎡単価は14.6万円（21.4%）アップしている。
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 6,714万円、97.5万円（17.8%アップ、12.8%アップ）、都下4,724万円、64.1万円（15.9%アップ、12.9%アップ）、神奈川県5,514万円、77.7万円（34.0%アップ、41.0%アップ）、埼玉県3,858万円、56.4万円（5.2%アップ、6.6%アップ）、千葉県3,753万円、50.8万円（11.0%ダウン、5.4%ダウン）。
7. 即日完売は375戸（全体の10.7%）で、フラット35登録物件戸数は3,408戸（同97.3%）であった。
8. 6月末現在の翌月繰越販売在庫数は4,936戸で、2015年5月末現在の5,082戸に比べて146戸の減少。2014年6月末残戸数は3,718戸。
9. なお、2015年7月の発売戸数は4,000戸の見込みである（'14年7月4,222戸、'13年7月5,306戸、'12年7月4,033戸、'11年7月4,073戸）。

II. 新規物件特性分析 (2015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 ……	2,757	戸	(契約率78.7%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	3,649	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	4,936	戸	(2015年分残2,531戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	375	戸	(即日完売率10.7%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	3,408	戸	(F35登録物件率97.3%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	21.9	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>20,370,578.4</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,815	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	82.9	万円	(3.3㎡当り 273.7万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	97,987.60	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	46,543.67	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	316,792.59	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	245,597	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	70.11	㎡	
1. 総 棟 数 ……	186	棟	
1. 総 階 高 ……	2,000	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	10.8	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	7.7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 L K												
1 D K	3	3	3	3								
1 L D K	138	111	111	89			12	12	15	10		
2 K												
2 L K												
2 D K	1	1	1	1								
2 L D K	515	439	400	338	12	11	78	74	13	8	12	8
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,609	2,003	1,275	969	271	220	642	546	218	119	203	149
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	235	198	66	53	35	32	56	50	37	29	41	34
5 K												
5 D K												
5 L D K	2	2			2	2						
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	3,503	2,757	1,856	1,453	320	265	788	682	283	166	256	191

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	25	25					18	18	3	3	4	4
3,000 "	79	58			11	11	27	22	29	19	12	6
3,300 "	118	94	10	5	37	37	23	21	23	15	25	16
3,500 "	149	120	18	15	26	24	15	15	48	34	42	32
3,700 "	158	138	17	13	34	34	22	22	33	28	52	41
4,000 "	261	194	53	35	38	37	67	56	46	22	57	44
4,300 "	247	186	65	46	29	27	92	79	38	16	23	18
4,500 "	182	132	66	45	14	10	68	55	18	10	16	12
4,700 "	196	149	76	53	20	16	77	66	13	6	10	8
5,000 "	266	180	139	86	19	17	85	66	12	4	11	7
5,500 "	319	239	226	172	20	13	58	45	11	6	4	3
6,000 "	270	194	209	150	13	7	41	35	7	2		
6,500 "	282	243	244	208	5	3	32	31	1	1		
7,000 "	237	202	200	172	9	5	27	25	1			
8,000 "	266	240	209	195	26	16	31	29				
9,000 "	163	121	126	94	14	7	23	20				
9,999 "	102	81	75	60	3	1	24	20				
10,000 以上	158	136	100	81	2		56	55				
20,000 以上	24	24	22	22			2	2				
30,000 以上	1	1	1	1								
合計	3,503	2,757	1,856	1,453	320	265	788	682	283	166	256	191

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2015年6月度－

2015.7.14

◎発売戸数は407戸、契約率57.7%。

1. 6月の新規発売戸数は407戸である。対前年同月(389戸)比4.6%増、対前月(383戸)比6.3%増。
2. 6月の地域別発売戸数は東京都129戸(全体比31.7%)、千葉県113戸(同27.8%)、埼玉県100戸(同24.6%)、神奈川県65戸(同16.0%)となっている。茨城県の供給は0戸であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は235戸で、月間契約率は57.7%。前月の44.9%に比べて12.8ポイントアップ、前年同月の46.5%に比べて11.2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55.0%、千葉県73.5%、埼玉県34.0%、神奈川県72.3%、茨城県－%である。
5. 6月の1戸当り平均価格は4,213.7万円である。
2015年5月は4,395.3万円であったので、前月比総額では181.6万円(4.1%)ダウンしている。
2014年6月は4,452.5万円であったので、前年同月比総額では238.8万円(5.4%)ダウンしている。
6. 6月の地域別平均価格は東京都5,058.9万円、千葉県3,130.3万円、埼玉県3,804.1万円、神奈川県5,050.2万円、茨城県－万円。
7. 即日完売は11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797戸で、2015年5月末現在の858戸に比べて61戸の減。
2014年6月末在庫数は821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6月～2015年6月

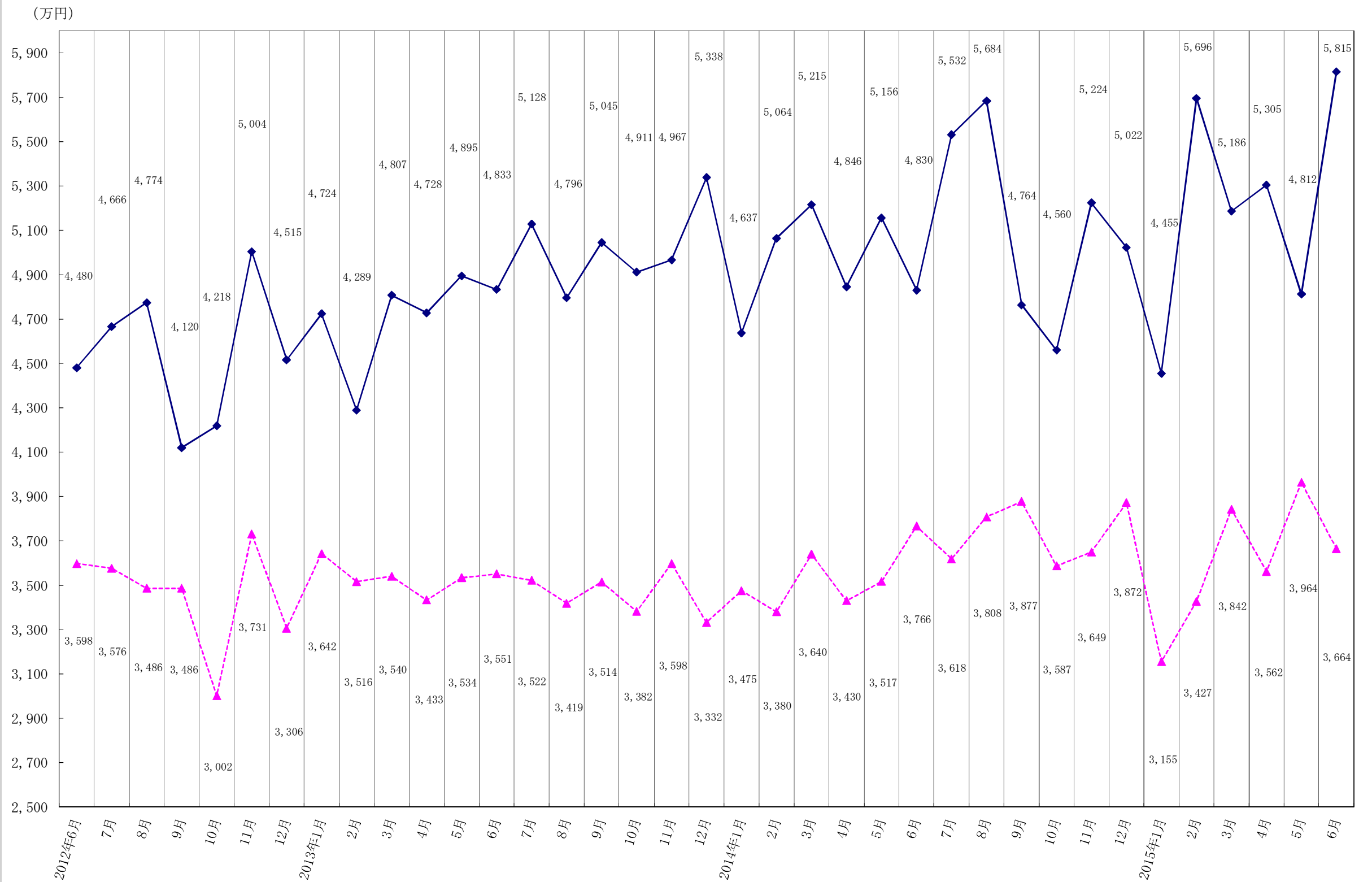


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年6月～2015年6月

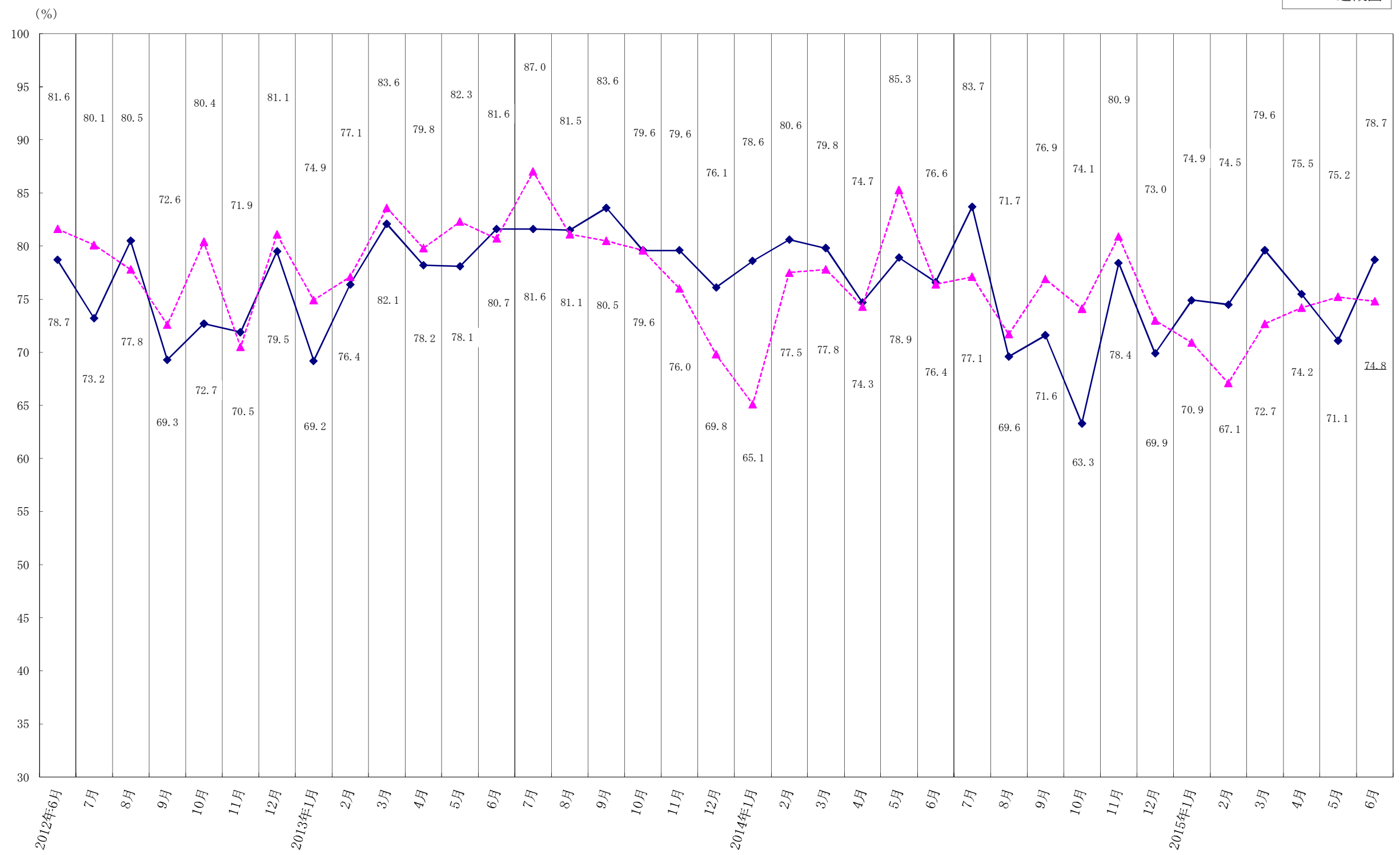


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年6月～2015年6月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

