

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2015年7月度－

2015. 8. 18

◎ 発売は13.3%増の4,785戸。大型の新規発売で7カ月ぶり増加。

◎ 契約率は83.7%。戸当たり、㎡単価ともに2カ月連続の上昇。

(1) 7月の発売は4,785戸、前年同月（4,222戸）比13.3%増、前月（3,503戸）比36.6%増。

(2) 契約率83.7%、前年同月と同値、前月比では5.0ポイントアップ。

'15年6月78.7%、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%。

(3) 1戸当り価格は5,953万円、1㎡当り単価は85.0万円。

前年同月比で戸当り421万円（7.6%）のアップ、㎡単価は7.9万円（10.2%）アップしている。

(4) 販売在庫数は4,984戸、前月末比48戸の増加（'15年6月末4,936戸、'14年7月末3,584戸）。

(5) 即日完売物件（8物件1,123戸）

- |                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| ① プレミスト九段                 | （千代田区、47戸、平均13,283万円、平均2.6倍、最高8倍）  |
| ② パークホームズ日本橋水天宮前          | （中央区、50戸、平均6,066万円、平均1.3倍、最高3倍）    |
| ③ Brillia Towers目黒 1期1・2次 | （品川区、603戸、平均11,474万円、平均3.4倍、最高43倍） |
| ④ パークホームズ調布桜堤通り 1期1次      | （調布市、122戸、平均4,314万円、平均1.1倍、最高4倍）   |

(6) 7月の超高層物件（20階以上）は14物件1,722戸（12.3%増）、契約率92.3%（前年同月18物件1,533戸、契約率93.5%）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7月度）

1. 7月の新規発売戸数は4,785戸である。対前年同月（4,222戸）比13.3%増、対前月（3,503戸）比36.6%増である。
2. 7月の地域別発売戸数は東京都区部2,020戸（全体比42.2%）、都下617戸（同12.9%）、神奈川県812戸（同17.0%）、埼玉県814戸（同17.0%）、千葉県522戸（同10.9%）となっている。東京都のシェアは55.1%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は4,003戸で、月間契約率は83.7%。前月の78.7%に比べて5.0ポイントアップ、前年同月は同値となっている。
4. 7月の地域別契約率は都区部83.4%、都下83.5%、神奈川県83.3%、埼玉県82.2%、千葉県87.9%である。
5. 7月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,953万円、85.0万円である。  
2015年6月は5,815万円、82.9万円であったので、前月比総額では138万円（2.4%）のアップ、㎡単価は2.1万円（2.5%）アップしている。  
2014年7月は5,532万円、77.1万円であったので、前年同月比総額では421万円（7.6%）のアップ、㎡単価は7.9万円（10.2%）アップしている。
6. 7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7,984万円、119.9万円（27.9%アップ、34.6%アップ）、都下4,301万円、57.5万円（23.7%ダウン、24.3%ダウン）、神奈川県5,887万円、82.6万円（28.1%アップ、28.7%アップ）、埼玉県3,579万円、49.3万円（14.1%ダウン、15.3%ダウン）、千葉県3,853万円、53.4万円（7.2%ダウン、1.5%ダウン）。
7. 即日完売は1,123戸（全体の23.5%）で、フラット35登録物件戸数は4,776戸（同99.8%）であった。
8. 7月末現在の翌月繰越販売在庫数は4,984戸で、2015年6月末現在の4,936戸に比べて48戸の増加。2014年7月末残戸数は3,584戸。
9. なお、2015年8月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'14年8月2,110戸、'13年8月4,145戸、'12年8月2,704戸、'11年8月2,306戸）。

## II. 新規物件特性分析（2015年7月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	146	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	4,785	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	4,003	戸	(契約率83.7%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	4,737	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	4,984	戸	(2015年分残2,789戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	1,123	戸	(即日完売率23.5%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	4,776	戸	(F35登録物件率99.8%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	32.8	戸	
1. 総 発 売 額 ……	28,486,285.0	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,953	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	85.0	万円	(3.3㎡当り 280.5万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	128,475.71	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	58,037.70	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	486,894.37	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	335,153	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	70.04	㎡	
1. 総 棟 数 ……	161	棟	
1. 総 階 高 ……	1,845	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.5	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	154.4	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	54	54	54	54								
1 K	34	12	26	8					8	4		
1 L K												
1 D K	13	6	5	4					8	2		
1 L D K	258	248	235	226			23	22				
2 K												
2 L K												
2 D K	18	2							18	2		
2 L D K	674	594	474	426	16	16	129	111	45	31	10	10
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	3,281	2,709	1,128	886	514	426	609	502	568	489	462	406
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	452	377	98	80	86	72	51	41	167	141	50	43
5 K												
5 D K												
5 L D K	1	1			1	1						
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	4,785	4,003	2,020	1,684	617	515	812	676	814	669	522	459

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	150	123	18	2	5	5			27	16	100	100
3,000 "	322	304	4	2	91	90	9	8	144	131	74	73
3,300 "	396	349	49	38	62	62	60	54	172	145	53	50
3,500 "	249	198	22	12	27	23	43	38	122	91	35	34
3,700 "	215	173	48	31	45	36	12	10	83	70	27	26
4,000 "	266	218	62	50	52	46	18	14	112	88	22	20
4,300 "	236	170	82	67	42	31	41	22	40	33	31	17
4,500 "	154	111	44	35	34	25	43	29	20	14	13	8
4,700 "	200	152	59	53	37	30	53	33	29	22	22	14
5,000 "	249	198	104	88	77	64	25	16	8	7	35	23
5,500 "	326	262	145	123	56	39	51	37	30	28	44	35
6,000 "	318	277	129	113	41	32	95	86	16	13	37	33
6,500 "	247	194	138	101	23	16	62	54	10	10	14	13
7,000 "	256	213	163	130	16	11	69	66	1	1	7	5
8,000 "	338	284	204	165	8	4	122	111			4	4
9,000 "	259	221	178	144	1	1	78	74			2	2
9,999 "	156	128	136	113			18	13			2	2
10,000 以上	403	384	390	373			13	11				
20,000 以上	38	38	38	38								
30,000 以上	7	6	7	6								
合計	4,785	4,003	2,020	1,684	617	515	812	676	814	669	522	459

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2015年7月度－

2015.8.18

## ◎発売戸数は509戸、契約率57.0%。

1. 7月の新規発売戸数は509戸である。対前年同月(504戸)比1.0%増、対前月(407戸)比25.1%増。
2. 7月の地域別発売戸数は東京都170戸(全体比33.4%)、千葉県93戸(同18.3%)、埼玉県108戸(同21.2%)、神奈川県126戸(同24.8%)となっている。茨城県の供給は12戸(同2.4%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は290戸で、月間契約率は57.0%。前月の57.7%に比べて0.7ポイントダウン、前年同月の40.1%に比べて16.9ポイントアップしている。
4. 7月の地域別契約率は東京都72.9%、千葉県57.0%、埼玉県35.2%、神奈川県57.1%、茨城県25.0%である。
5. 7月の1戸当り平均価格は5,189.1万円である。  
2015年6月は4,213.7万円であったので、前月比総額では975.4万円(23.1%)アップしている。  
2014年7月は4,550.0万円であったので、前年同月比総額では639.1万円(14.0%)アップしている。
6. 7月の地域別平均価格は東京都6,539.8万円、千葉県3,689.0万円、埼玉県3,942.9万円、神奈川県5,633.1万円、茨城県4,235.0万円。
7. 即日完売は9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779戸で、2015年6月末現在の797戸に比べて18戸の減。  
2014年7月末在庫数は914戸。

### ◎調査対象

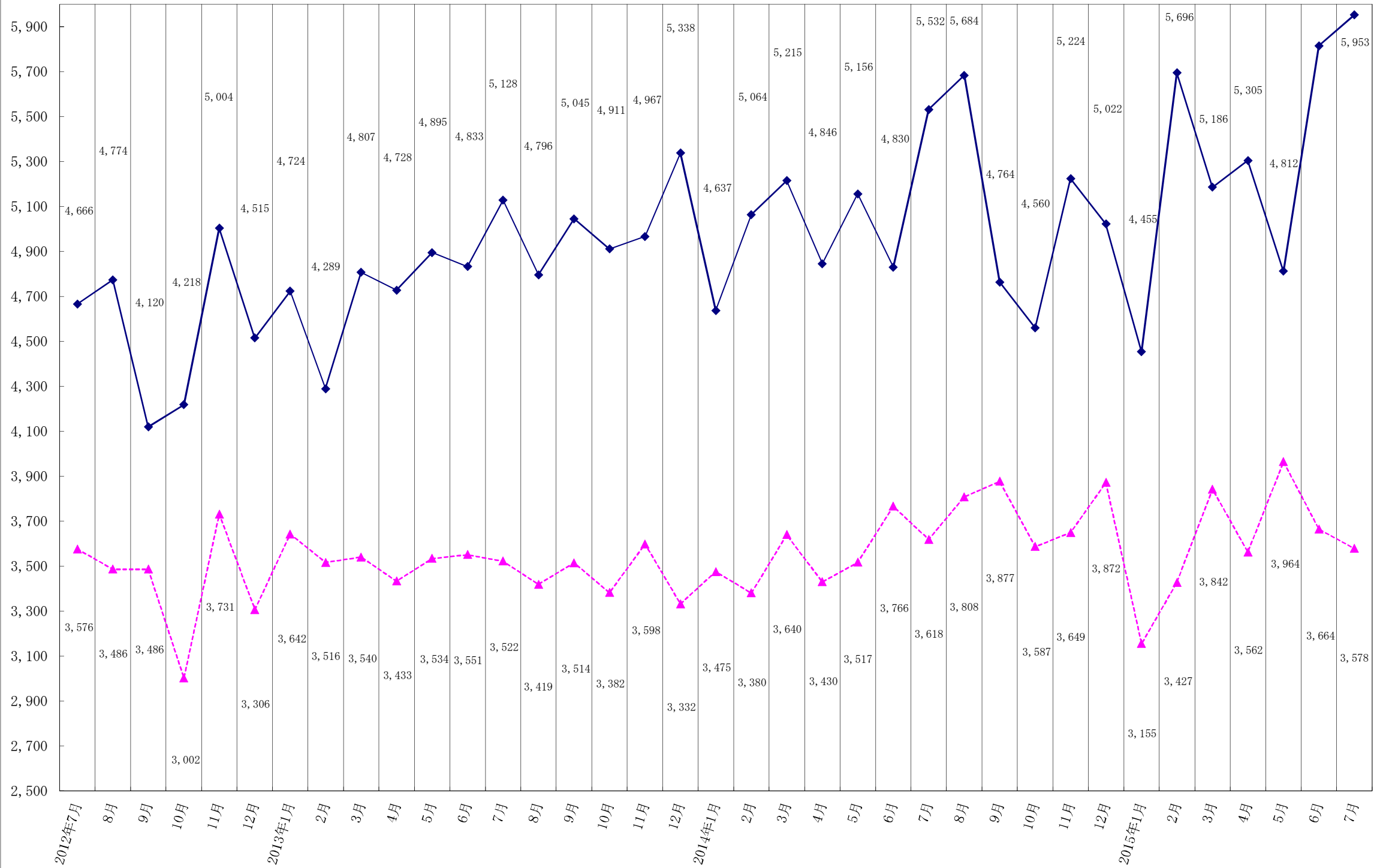
- (a)物件所在地:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部
- (b)民間業者による分譲物件:不動産協会、全国住宅産業協会会員主体
- (c)原則として10戸以上の物件

㈱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>

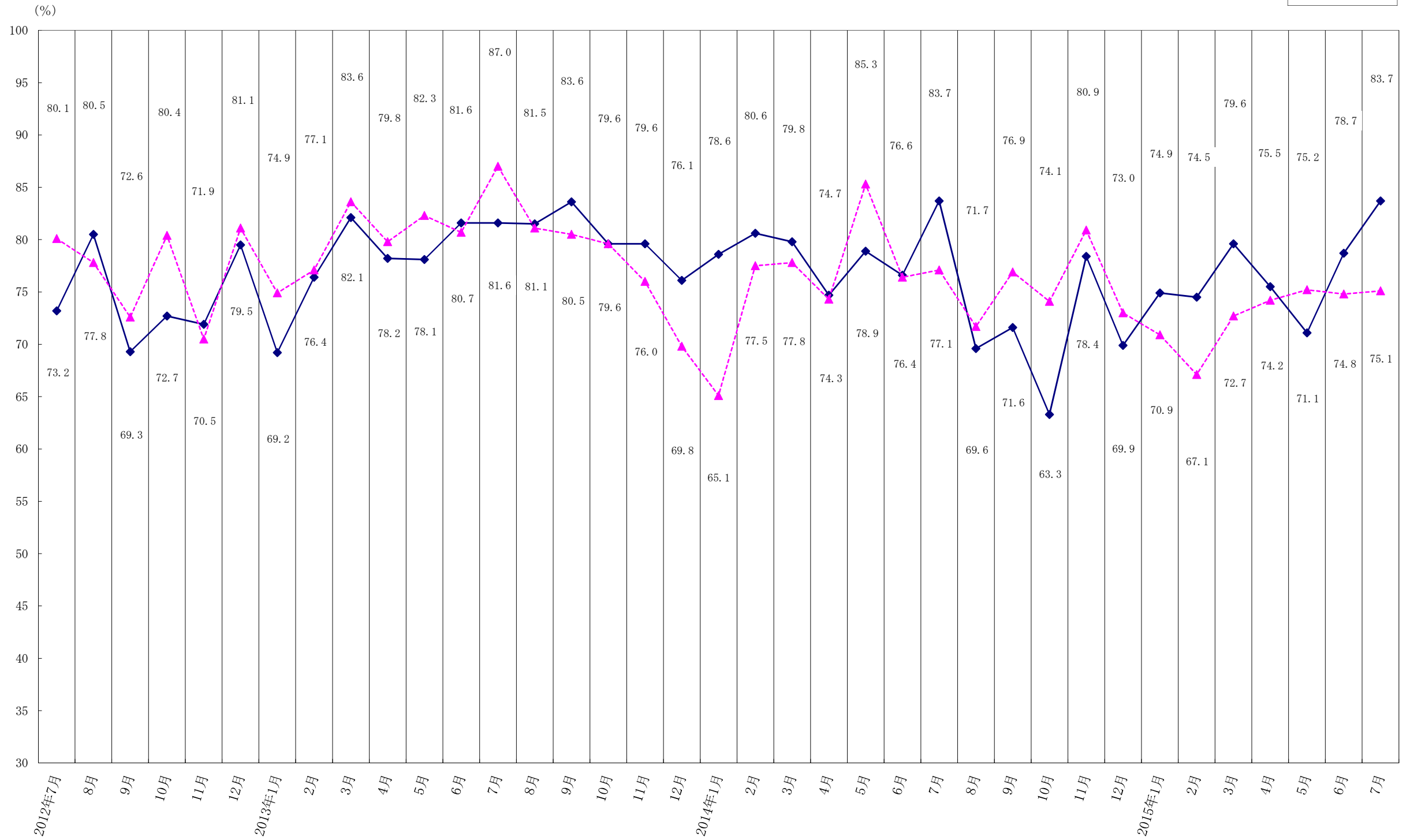
図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2012年7月～2015年7月

—◆— 首都圏  
-▲- 近畿圏

(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年7月～2015年7月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年7月～2015年7月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

