

《首都圏のマンション市場動向》

－2015年8月度－

2015.9.14

- ◎ 発売は23.7%増の2,610戸。大型の発売続き2カ月連続の増加。
- ◎ 契約率は74.3%。戸当り価格、単価の上昇続くも都区部は下落。

(1) 8月の発売は2,610戸、前年同月(2,110戸)比23.7%増、前月(4,785戸)比45.5%減。

(2) 契約率74.3%、前年同月比4.7ポイントアップ、前月比では9.4ポイントダウン。

'15年7月83.7%、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%。

(3) 1戸当り価格は5,872万円、1㎡当り単価は82.4万円。

前年同月比で戸当り188万円(3.3%)のアップ、㎡単価は4.9万円(6.3%)アップしている。

(4) 販売在庫数は4,895戸、前月末比89戸の減少（'15年7月末4,984戸、'14年8月末3,426戸）。

(5) 即日完売物件(4物件293戸)

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| ① Brillia Towers目黒 1期3次 | (品川区、38戸、平均11,151万円、平均5.9倍、最高33倍) |
| ② パークホームズ世田谷梅丘 凜邸 1期1・2次 | (世田谷区、15戸、平均7,881万円、平均1.2倍、最高4倍) |
| ③ グランドメゾン仙川 4期 | (調布市、11戸、平均4,648万円、平均1倍、最高1倍) |
| ④ BLUE HARBOR TOWER みなとみらい 1期1～3次 | (西区、229戸、平均9,461万円、平均3.56倍、最高19倍) |

(6) 8月の超高層物件(20階以上)は9物件442戸(108.5%増)、契約率85.3%(前年同月11物件212戸、契約率50.9%)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8月度）

1. 8月の新規発売戸数は2,610戸である。対前年同月（2,110戸）比23.7%増、対前月（4,785戸）比45.5%減である。
2. 8月の地域別発売戸数は東京都区部1,142戸（全体比43.8%）、都下354戸（同13.6%）、神奈川県769戸（同29.5%）、埼玉県181戸（同6.9%）、千葉県164戸（同6.3%）となっている。東京都のシェアは57.3%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,938戸で、月間契約率は74.3%。前月の83.7%に比べて9.4ポイントダウン、前年同月の69.6%に比べて4.7ポイントアップとなっている。
4. 8月の地域別契約率は都区部71.2%、都下72.6%、神奈川県83.5%、埼玉県66.3%、千葉県64.6%である。
5. 8月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,872万円、82.4万円である。
2015年7月は5,953万円、85.0万円であったので、前月比総額では81万円（1.4%）のダウン、㎡単価は2.6万円（3.1%）ダウンしている。
2014年8月は5,684万円、77.5万円であったので、前年同月比総額では188万円（3.3%）のアップ、㎡単価は4.9万円（6.3%）アップしている。
6. 8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6,502万円、94.4万円（9.5%ダウン、4.6%ダウン）、都下4,831万円、63.9万円（3.2%アップ、1.4%アップ）、神奈川県6,258万円、86.5万円（35.7%アップ、38.8%アップ）、埼玉県4,245万円、59.6万円（16.0%アップ、20.6%アップ）、千葉県3,718万円、51.0万円（10.5%ダウン、8.1%ダウン）。
7. 即日完売は293戸（全体の11.2%）で、フラット35登録物件戸数は2,588戸（同99.2%）であった。
8. 8月末現在の翌月繰越販売在庫数は4,895戸で、2015年7月末現在の4,984戸に比べて89戸の減少。2014年8月末残戸数は3,426戸。
9. なお、2015年9月の発売戸数は4,000戸の見込みである（'14年9月3,336戸、'13年9月5,970戸、'12年9月3,366戸、'11年9月3,713戸）。

II. 新規物件特性分析（2015年8月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	125	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,610	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,938	戸	(契約率74.3%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,699	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	4,895	戸	(2015年分残2,888戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	293	戸	(即日完売率11.2%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	<u>2,588</u>	戸	<u>(F35登録物件率99.2%)</u>
1. 1物件当り平均戸数 ……	20.9	戸	
1. 総 発 売 額 ……	15,325,818.1	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,872	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	82.4	万円	(3.3㎡当り 272.1万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	82,307.64	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	39,550.21	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	237,887.77	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	185,889	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	71.22	㎡	
1. 総 棟 数 ……	149	棟	
1. 総 階 高 ……	1,803	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.1	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	84.2	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.6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	7	7	7	7								
1 K												
1 L K												
1 D K												
1 L D K	86	68	46	34	2	2	35	29	1	1	2	2
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	359	325	177	157	23	20	141	133	6	4	12	11
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,926	1,375	835	563	269	186	538	442	155	101	129	83
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	230	162	77	52	60	49	53	37	19	14	21	10
5 K												
5 D K												
5 L D K	2	1					2	1				
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,610	1,938	1,142	813	354	257	769	642	181	120	164	106

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	7	7					1	1	2	2	4	4
3,000 "	68	55	4	3	6	6	35	30	9	4	14	12
3,300 "	103	74	9	3	13	9	46	38	20	11	15	13
3,500 "	117	93	19	12	25	21	31	26	9	6	33	28
3,700 "	133	96	32	22	22	16	43	38	14	4	22	16
4,000 "	249	161	53	35	78	50	57	46	30	19	31	11
4,300 "	154	111	47	28	28	19	37	35	21	15	21	14
4,500 "	79	64	20	15	19	17	23	22	9	5	8	5
4,700 "	97	70	48	27	12	11	23	22	10	9	4	1
5,000 "	190	112	105	58	28	17	37	24	15	12	5	1
5,500 "	274	194	164	127	38	25	38	18	29	23	5	1
6,000 "	227	175	122	103	36	22	60	45	7	5	2	
6,500 "	128	107	61	50	11	10	52	44	4	3		
7,000 "	135	96	81	57	11	8	42	30	1	1		
8,000 "	185	135	109	76	14	13	61	45	1	1		
9,000 "	237	190	134	91	6	6	97	93				
9,999 "	83	64	60	42	1	1	22	21				
10,000 以上	134	124	72	62	6	6	56	56				
20,000 以上	10	10	2	2			8	8				
30,000 以上												
合計	2,610	1,938	1,142	813	354	257	769	642	181	120	164	106

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2015年8月度－

2015.9.14

◎発売戸数は315戸、契約率37.1%。

1. 8月の新規発売戸数は315戸である。対前年同月(342戸)比7.9%減、対前月(509戸)比38.1%減。
2. 8月の地域別発売戸数は東京都108戸(全体比34.3%)、千葉県122戸(同38.7%)、埼玉県33戸(同10.5%)、神奈川県43戸(同13.7%)となっている。茨城県の供給は9戸(同2.9%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は117戸で、月間契約率は37.1%。前月の57.0%に比べて19.9ポイントダウン、前年同月と同値(±0ポイント)。
4. 8月の地域別契約率は東京都44.4%、千葉県22.1%、埼玉県18.2%、神奈川県62.8%、茨城県100.0%である。
5. 8月の1戸当り平均価格は4,702.7万円である。
2015年7月は5,189.1万円であったので、前月比総額では486.4万円(9.4%)ダウンしている。
2014年8月は4,639.2万円であったので、前年同月比総額では63.5万円(1.4%)アップしている。
6. 8月の地域別平均価格は東京都6,073.3万円、千葉県3,472.6万円、埼玉県4,225.5万円、神奈川県5,282.3万円、茨城県3,910.2万円。
7. 即日完売は7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795戸で、2015年7月末現在の779戸に比べて16戸の増。
2014年8月末在庫数は893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8月～2015年8月

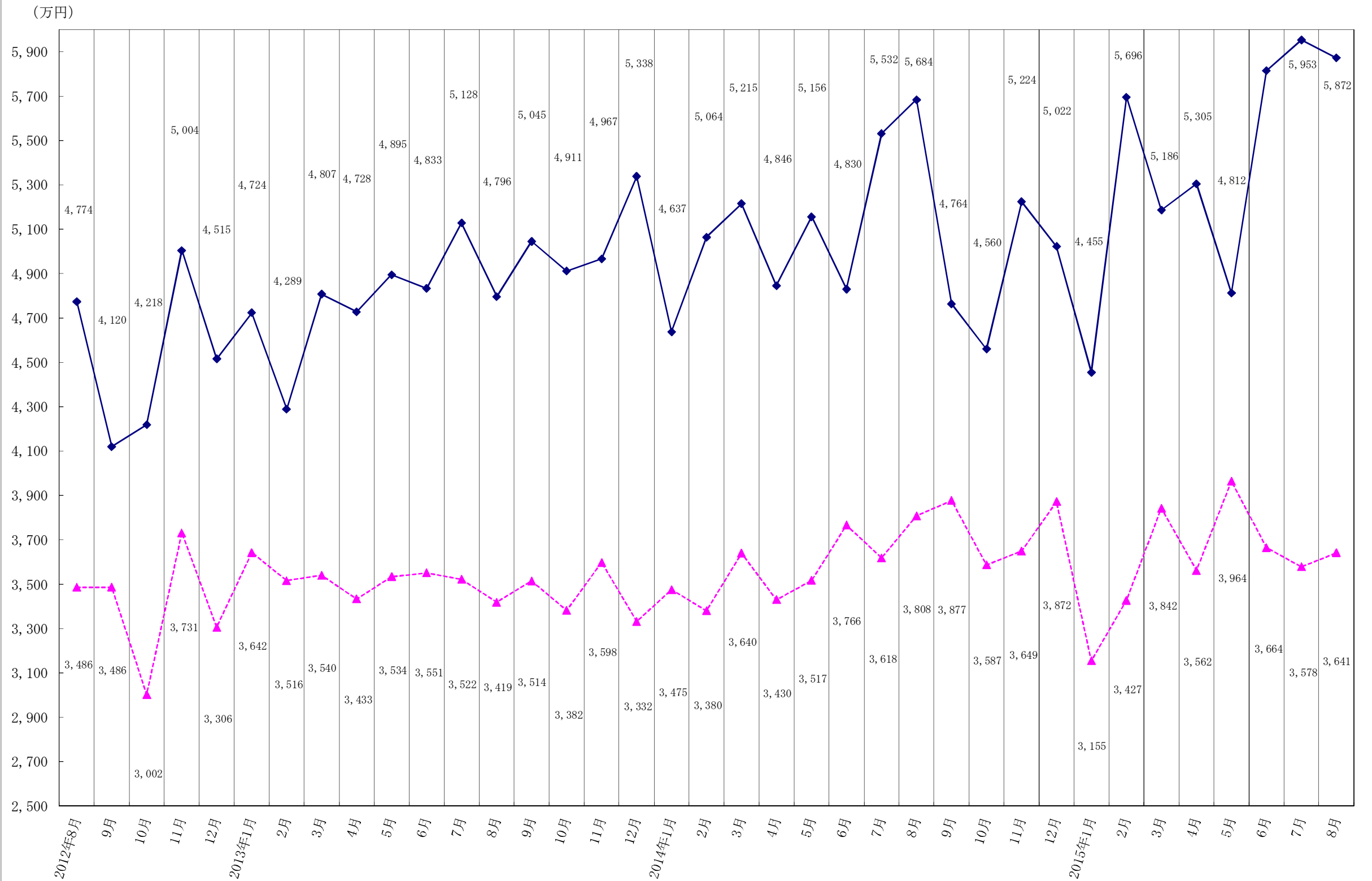


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年8月～2015年8月

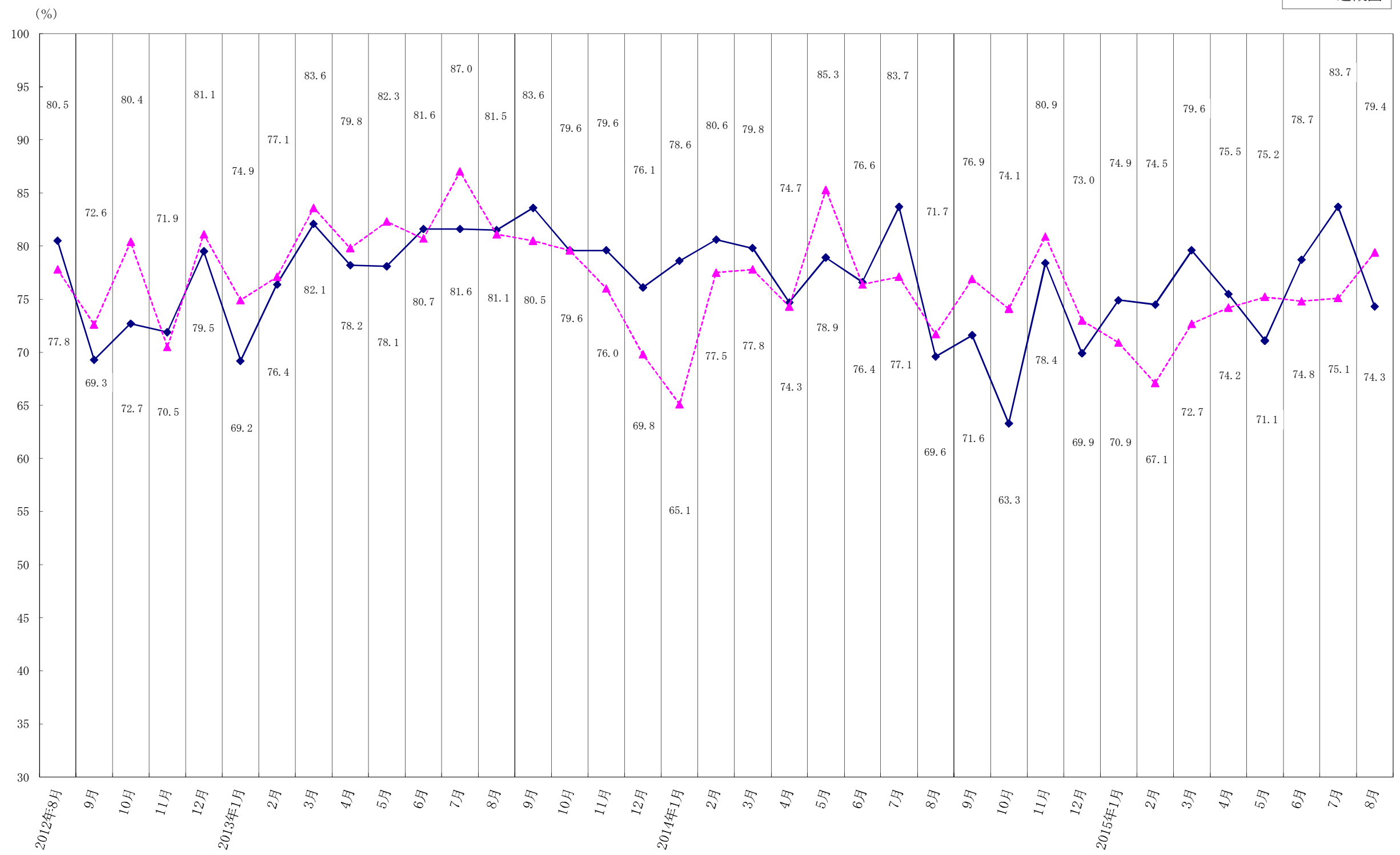


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年8月～2015年8月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

