

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2015 年 10 月度－

2015. 11. 17

- ◎ 発売は 6.5%減の 2,921 戸。大型の発売先送りで 2 カ月連続の減少。
- ◎ 契約率 68.8%、2 カ月連続の 70%割れ。戸当り、単価ともに二ケタ UP。

(1) 10 月の発売は 2,921 戸、前年同月 (3,125 戸) 比 6.5%減、前月 (2,430 戸) 比 20.2%増。

(2) 契約率 68.8%、前年同月比 5.5 ポイントアップ、前月比では 2.8 ポイントアップ。

'15 年 9 月 66.0%、8 月 74.3%、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%。

(3) 1 戸当り価格は 5,364 万円、1 m<sup>2</sup>当り単価は 75.9 万円。

前年同月比で戸当り 804 万円 (17.6%) のアップ、m<sup>2</sup>単価は 12.1 万円 (19.0%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 5,019 戸、前月末比 60 戸の増加 ( '15 年 9 月末 4,959 戸、'14 年 10 月末 3,787 戸)。

(5) 即日完売物件 (5 物件 122 戸)

- |  |   |
|--|---|
| ① Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE 1 期 4 次 | (中央区、60 戸、平均 8,463 万円、平均 1.5 倍、最高 8 倍)    |
| ② Brillia Towers 目黒 2 期(終)                     | (品川区、20 戸、平均 10,758 万円、平均 11.6 倍、最高 38 倍) |
| ③ カサーレ青梅末広町 1 期 3 次                            | (青梅市、10 戸、平均 2,981 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)      |
| ④ BLUE HARBOR TOWER みなとみらい 2 期                 | (西区、29 戸、平均 7,933 万円、平均 1.48 倍、最高 7 倍)    |

(6) 10 月の超高層物件 (20 階以上) は 16 物件 475 戸 (36.5%増)、契約率 79.8% (前年同月 16 物件 348 戸、契約率 61.5%) 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10月度）

1. 10月の新規発売戸数は2,921戸である。対前年同月（3,125戸）比6.5%減、対前月（2,430戸）比20.2%増である。
2. 10月の地域別発売戸数は東京都区部1,129戸（全体比38.7%）、都下436戸（同14.9%）、神奈川県675戸（同23.1%）、埼玉県441戸（同15.1%）、千葉県240戸（同8.2%）となっている。東京都のシェアは53.6%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,010戸で、月間契約率は68.8%。前月の66.0%に比べて2.8ポイントアップ、前年同月の63.3%に比べて5.5ポイントアップとなっている。
4. 10月の地域別契約率は都区部66.3%、都下66.3%、神奈川県78.8%、埼玉県59.2%、千葉県75.0%である。
5. 10月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,364万円、75.9万円である。  
2015年9月は5,393万円、76.1万円であったので、前月比総額では29万円（0.5%）のダウン、㎡単価は0.2万円（0.3%）ダウンしている。  
2014年10月は4,560万円、63.8万円であったので、前年同月比総額では804万円（17.6%）のアップ、㎡単価は12.1万円（19.0%）アップしている。
6. 10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6,877万円、98.1万円（28.8%アップ、26.3%アップ）、都下4,576万円、61.2万円（1.1%アップ、0.2%ダウン）、神奈川県5,070万円、72.8万円（29.1%アップ、32.6%アップ）、埼玉県3,854万円、56.4万円（8.3%アップ、9.3%アップ）、千葉県3,281万円、44.9万円（14.8%ダウン、8.2%ダウン）。
7. 即日完売は122戸（全体の4.2%）で、フラット35登録物件戸数は2,847戸（同97.5%）であった。
8. 10月末現在の翌月繰越販売在庫数は5,019戸で、2015年9月末現在の4,959戸に比べて60戸の増加。2014年10月末残戸数は3,787戸。
9. なお、2015年11月の発売戸数は3,500戸の見込みである（'14年11月3,337戸、'13年11月5,006戸、'12年11月4,093戸、'11年11月4,820戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2015年10月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	167	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,921	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	2,010	戸	(契約率68.8%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,861	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	5,019	戸	(2015年分残3,503戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	122	戸	(即日完売率4.2%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	<u>2,847</u>	戸	<u>(F35登録物件率97.5%)</u>
1. 1物件当り平均戸数 ……	17.5	戸	
1. 総 発 売 額 ……	15,668,031.0	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,364	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	75.9	万円	(3.3㎡当り 250.5万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	90,250.08	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	43,167.00	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	262,629.17	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	206,433	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	70.67	㎡	
1. 総 棟 数 ……	<u>187</u>	棟	
1. 総 階 高 ……	<u>2,239</u>	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.0	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	94.2	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	1	1	1								
1 L K												
1 D K	2	2	2	2								
1 L D K	125	96	48	28			10	8	67	60		
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	253	180	154	106	15	9	61	48	16	11	7	6
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,309	1,582	847	564	367	241	584	462	305	158	206	157
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	224	142	70	40	54	39	20	14	53	32	27	17
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,921	2,010	1,129	748	436	289	675	532	441	261	240	180

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	46	44							19	19	27	25
3,000 "	211	162	2		10	8	50	33	69	51	80	70
3,300 "	109	88	3	1	19	17	17	15	34	26	36	29
3,500 "	87	50	3		14	9	13	10	38	17	19	14
3,700 "	136	83	6	1	26	22	23	21	58	25	23	14
4,000 "	236	174	23	12	48	35	89	77	59	42	17	8
4,300 "	196	151	38	33	60	45	55	49	37	22	6	2
4,500 "	174	134	42	35	63	49	40	38	21	7	8	5
4,700 "	180	122	45	29	46	30	57	45	25	15	7	3
5,000 "	217	133	66	45	48	22	63	47	31	14	9	5
5,500 "	275	171	149	89	28	14	63	48	29	16	6	4
6,000 "	180	99	88	41	41	21	37	32	12	4	2	1
6,500 "	168	102	91	55	21	12	51	34	5	1		
7,000 "	173	117	133	86	5	2	31	27	4	2		
8,000 "	232	157	183	126	4	2	45	29				
9,000 "	129	97	96	74	3	1	30	22				
9,999 "	80	59	72	57			8	2				
10,000 以上	91	66	88	63			3	3				
20,000 以上	1	1	1	1								
30,000 以上												
合計	2,921	2,010	1,129	748	436	289	675	532	441	261	240	180

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2015年10月度－

2015.11.17

## ◎発売戸数は484戸、契約率43.0%。

1. 10月の新規発売戸数は484戸である。対前年同月(452戸)比7.1%増、対前月(371戸)比30.5%増。
2. 10月の地域別発売戸数は東京都221戸(全体比45.7%)、千葉県54戸(同11.2%)、埼玉県99戸(同20.5%)、神奈川県93戸(同19.2%)となっている。茨城県の供給は17戸(同3.5%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は208戸で、月間契約率は43.0%。前月の42.9%に比べて0.1ポイントアップ、前年同月の36.5%に比べて6.5ポイントアップしている。
4. 10月の地域別契約率は東京都49.8%、千葉県18.5%、埼玉県42.4%、神奈川県33.3%、茨城県88.2%である。
5. 10月の1戸当り平均価格は5,480.2万円である。  
2015年9月は4,344.4万円であったので、前月比総額では1,135.8万円(26.1%)アップしている。  
2014年10月は4,409.5万円であったので、前年同月比総額では1,070.7万円(24.3%)アップしている。
6. 10月の地域別平均価格は東京都6,545.3万円、千葉県3,746.4万円、埼玉県4,221.4万円、神奈川県5,382.8万円、茨城県5,004.9万円。
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866戸で、2015年9月末現在の788戸に比べて78戸の増。  
2014年10月末在庫数は1,024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10月～2015年10月

◆ 首都圏  
▲ 近畿圏

(万円)

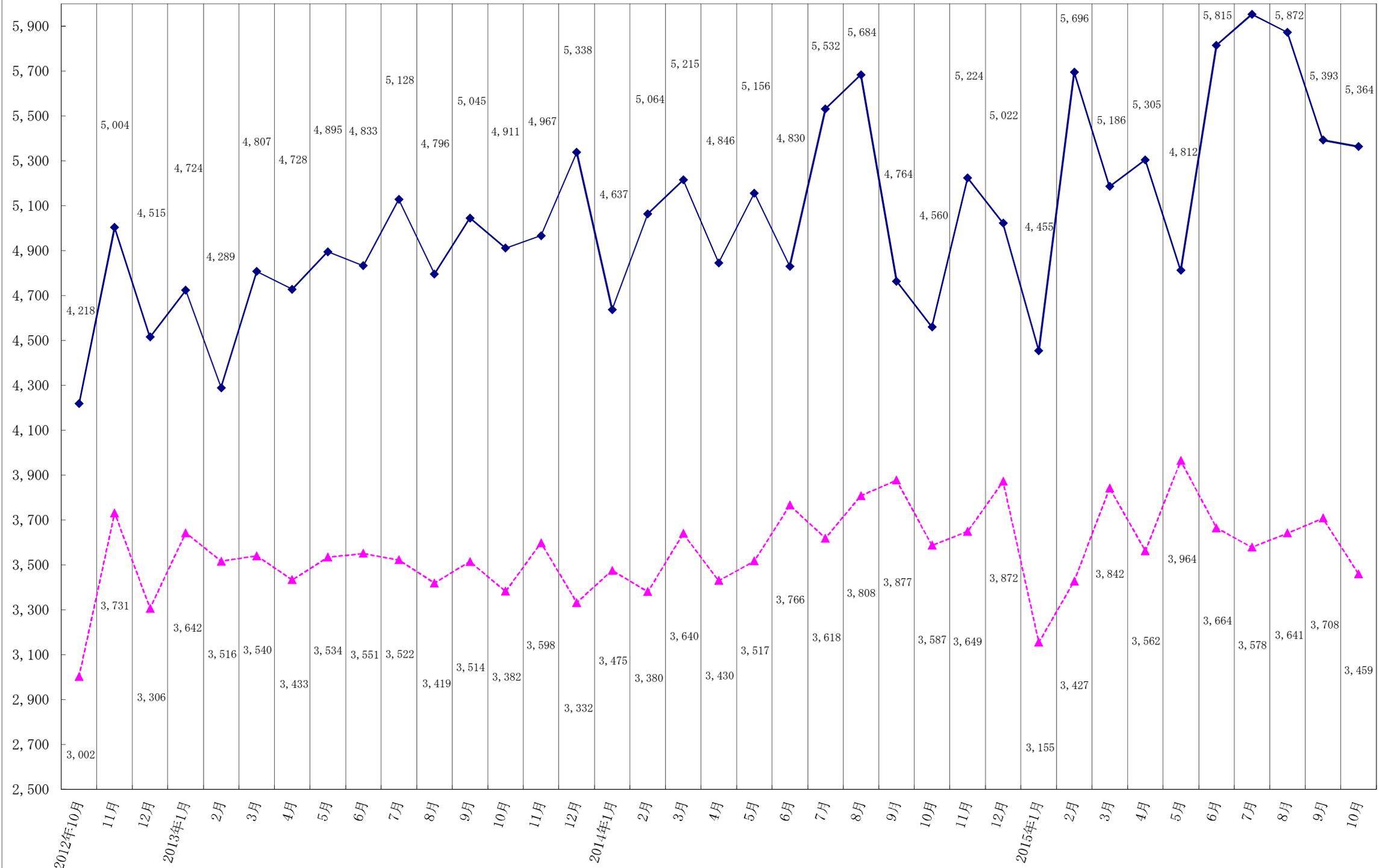


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年10月～2015年10月

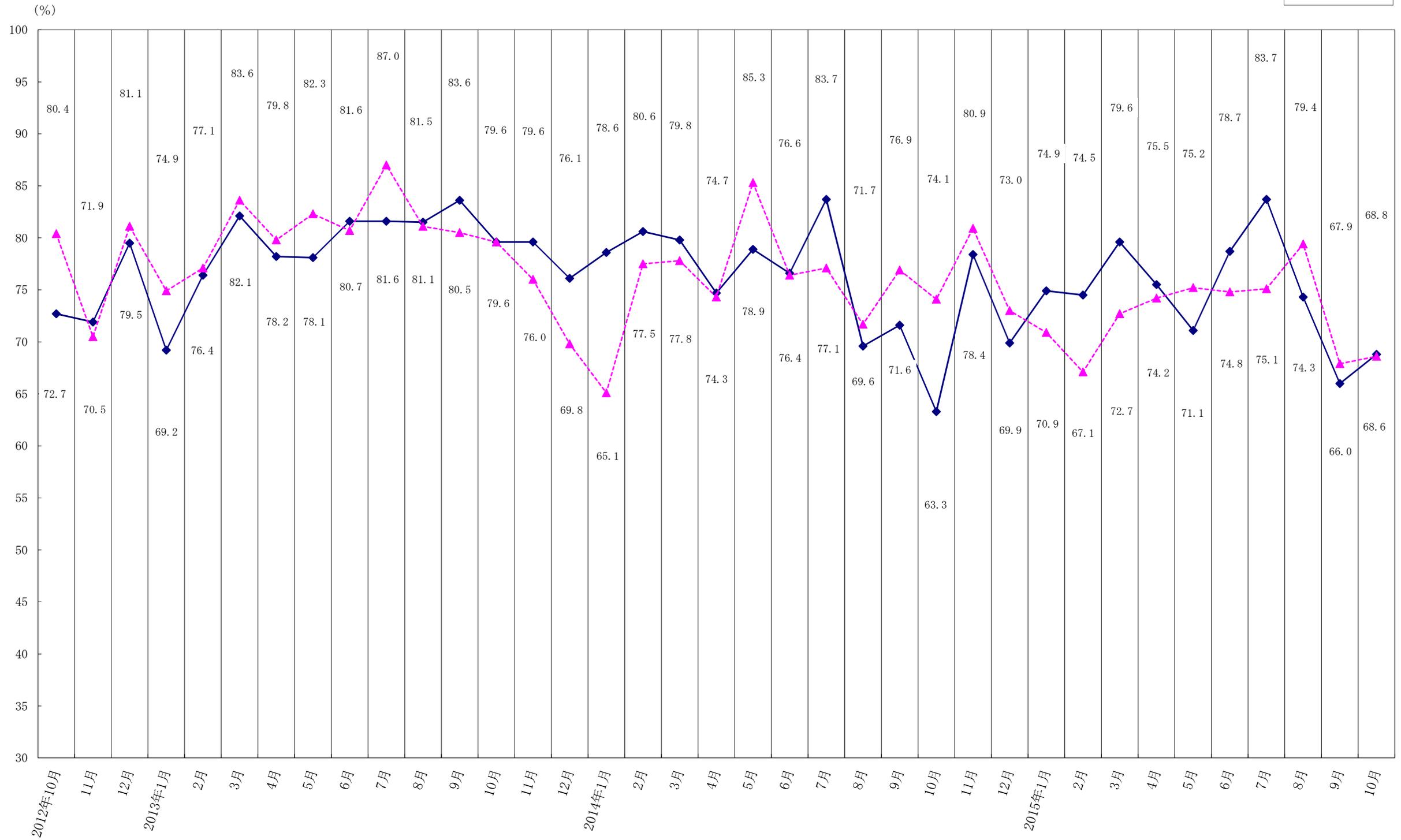


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年10月～2015年10月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

