

《首都圏のマンション市場動向》

－2015年11月度－

2015.12.14

- ◎ 発売は4.8%増の3,496戸と3カ月ぶりの増加。契約率も82.1%と好調。
- ◎ 高級物件の新規発売で戸当り価格は'91年6月以来の6,000万円突破。

(1) 11月の発売は3,496戸、前年同月(3,337戸)比4.8%増、前月(2,921戸)比19.7%増。

(2) 契約率82.1%、前年同月比3.7ポイントアップ、前月比では13.3ポイントアップ。

'15年10月68.8%、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%。

(3) 1戸当り価格は6,328万円、1㎡当り単価は87.1万円。

前年同月比で戸当り1,104万円(21.1%)のアップ、㎡単価は13.4万円(18.2%)アップしている。

(4) 販売在庫数は4,945戸、前月末比74戸の減少('15年10月末5,019戸、'14年11月末3,862戸)。

(5) 即日完売物件(5物件197戸)

- | | |
|---|-----------------------------------|
| ① Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE 1期5次 | (中央区、12戸、平均8,137万円、平均1.4倍、最高3倍) |
| ② パークコート赤坂檜町ザタワー 1期1次 | (港区、152戸、平均26,278万円、平均1.9倍、最高10倍) |
| ③ クレヴィア文京小石川 1期5~7次 | (文京区、5戸、平均12,302万円、平均1倍、最高1倍) |
| ④ リベラージュ目黒洗足 1期 | (目黒区、21戸、平均4,838万円、平均1倍、最高2倍) |
| ⑤ BLUE HARBOR TOWER みなとみらい 2期2次 | (西区、7戸、平均10,594万円、平均1.1倍、最高2倍) |

(6) 11月の超高層物件(20階以上)は20物件1,155戸(75.0%増)、契約率92.3%(前年同月15物件660戸、契約率85.5%)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11月度）

1. 11月の新規発売戸数は3,496戸である。対前年同月（3,337戸）比4.8%増、対前月（2,921戸）比19.7%増である。
2. 11月の地域別発売戸数は東京都区部1,594戸（全体比45.6%）、都下550戸（同15.7%）、神奈川県639戸（同18.3%）、埼玉県466戸（同13.3%）、千葉県247戸（同7.1%）となっている。東京都のシェアは61.3%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,871戸で、月間契約率は82.1%。前月の68.8%に比べて13.3ポイントアップ、前年同月の78.4%に比べて3.7ポイントアップとなっている。
4. 11月の地域別契約率は都区部85.6%、都下77.6%、神奈川県81.2%、埼玉県78.8%、千葉県78.5%である。
5. 11月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,328万円、87.1万円である。
2015年10月は5,364万円、75.9万円であったので、前月比総額では964万円（18.0%）のアップ、㎡単価は11.2万円（14.8%）アップしている。
2014年11月は5,224万円、73.7万円であったので、前年同月比総額では1,104万円（21.1%）のアップ、㎡単価は13.4万円（18.2%）アップしている。
6. 11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8,244万円、115.8万円（29.1%アップ、22.9%アップ）、都下4,604万円、61.1万円（0.5%ダウン、1.0%ダウン）、神奈川県4,631万円、63.6万円（13.2%アップ、12.0%アップ）、埼玉県5,084万円、69.6万円（31.8%アップ、28.9%アップ）、千葉県4,543万円、60.0万円（13.2%アップ、19.5%アップ）。
7. 即日完売は197戸（全体の5.6%）で、フラット35登録物件戸数は3,421戸（同97.9%）であった。
8. 11月末現在の翌月繰越販売在庫数は4,945戸で、2015年10月末現在の5,019戸に比べて74戸の減少。2014年11月末残戸数は3,862戸。
9. なお、2015年12月の発売戸数は7,000戸の見込みである（'14年12月9,389戸、'13年12月8,246戸、'12年12月7,773戸、'11年12月8,017戸）。

II. 新規物件特性分析 (2015年11月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	140	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	3,496	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	2,871	戸	(契約率82.1%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	3,570	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	4,945	戸	(2015年分残3,614戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	197	戸	(即日完売率5.6%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	3,421	戸	(F35登録物件率97.9%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	25.0	戸	
1. 総 発 売 額 ……	22,124,059.6	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	6,328	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	87.1	万円	(3.3㎡当り 287.3万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	98,706.69	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	43,131.43	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	329,104.71	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	254,124	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	72.69	㎡	
1. 総 棟 数 ……	<u>154</u>	棟	
1. 総 階 高 ……	<u>2.032</u>	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	13.2	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	112.8	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												
1 K	12	11	12	11								
1 L K												
1 D K	5	5	5	5								
1 L D K	94	87	93	86			1	1				
2 K												
2 L K												
2 D K	5	5	5	5								
2 L D K	381	348	319	297	6	3	21	14	22	21	13	13
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,696	2,185	1,082	900	464	366	580	473	355	278	215	168
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	303	230	78	60	80	58	37	31	89	68	19	13
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	3,496	2,871	1,594	1,364	550	427	639	519	466	367	247	194

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	13	10					9	9	1		3	1
3,000 "	171	150	9	9	1	1	123	117	22	14	16	9
3,300 "	152	116	5	5	6	5	55	44	65	55	21	7
3,500 "	130	106	21	20	38	29	26	23	36	30	9	4
3,700 "	175	130	32	26	72	60	21	18	43	21	7	5
4,000 "	225	161	55	23	82	68	42	32	23	16	23	22
4,300 "	290	234	107	84	93	83	50	37	25	16	15	14
4,500 "	164	125	73	63	43	30	24	14	4	3	20	15
4,700 "	177	135	68	53	39	26	26	16	17	15	27	25
5,000 "	220	170	77	63	35	21	45	34	21	17	42	35
5,500 "	230	183	83	65	29	20	50	42	41	32	27	24
6,000 "	271	226	128	116	44	28	43	37	47	38	9	7
6,500 "	264	229	153	139	22	13	50	42	27	24	12	11
7,000 "	213	181	138	112	18	17	17	15	27	24	13	13
8,000 "	348	309	262	234	26	25	26	18	31	30	3	2
9,000 "	151	131	110	100	2	1	22	14	17	16		
9,999 "	69	63	61	55			1	1	7	7		
10,000 以上	135	114	114	99			9	6	12	9		
20,000 以上	65	65	65	65								
30,000 以上	33	33	33	33								
合計	3,496	2,871	1,594	1,364	550	427	639	519	466	367	247	194

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2015年11月度－

2015.12.14

◎発売戸数は471戸、契約率43.5%。

1. 11月の新規発売戸数は471戸である。対前年同月(605戸)比22.1%減、対前月(484戸)比2.7%減。
2. 11月の地域別発売戸数は東京都149戸(全体比31.6%)、千葉県113戸(同24.0%)、埼玉県181戸(同38.4%)、神奈川県28戸(同5.9%)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205戸で、月間契約率は43.5%。前月の43.0%に比べて0.5ポイントアップ、前年同月の47.3%に比べて3.8ポイントダウンしている。
4. 11月の地域別契約率は東京都43.0%、千葉県30.1%、埼玉県51.9%、神奈川県46.4%、茨城県－%である。
5. 11月の1戸当り平均価格は4,528.3万円である。
2015年10月は5,480.2万円であったので、前月比総額では951.9万円(17.4%)ダウンしている。
2014年11月は4,546.7万円であったので、前年同月比総額では18.4万円(0.4%)ダウンしている。
6. 11月の地域別平均価格は東京都5,577.1万円、千葉県3,615.4万円、埼玉県3,948.7万円、神奈川県6,378.6万円、茨城県－万円。
7. 即日完売は10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897戸で、2015年10月末現在の866戸に比べて31戸の増。
2014年11月末在庫数は1,153戸。

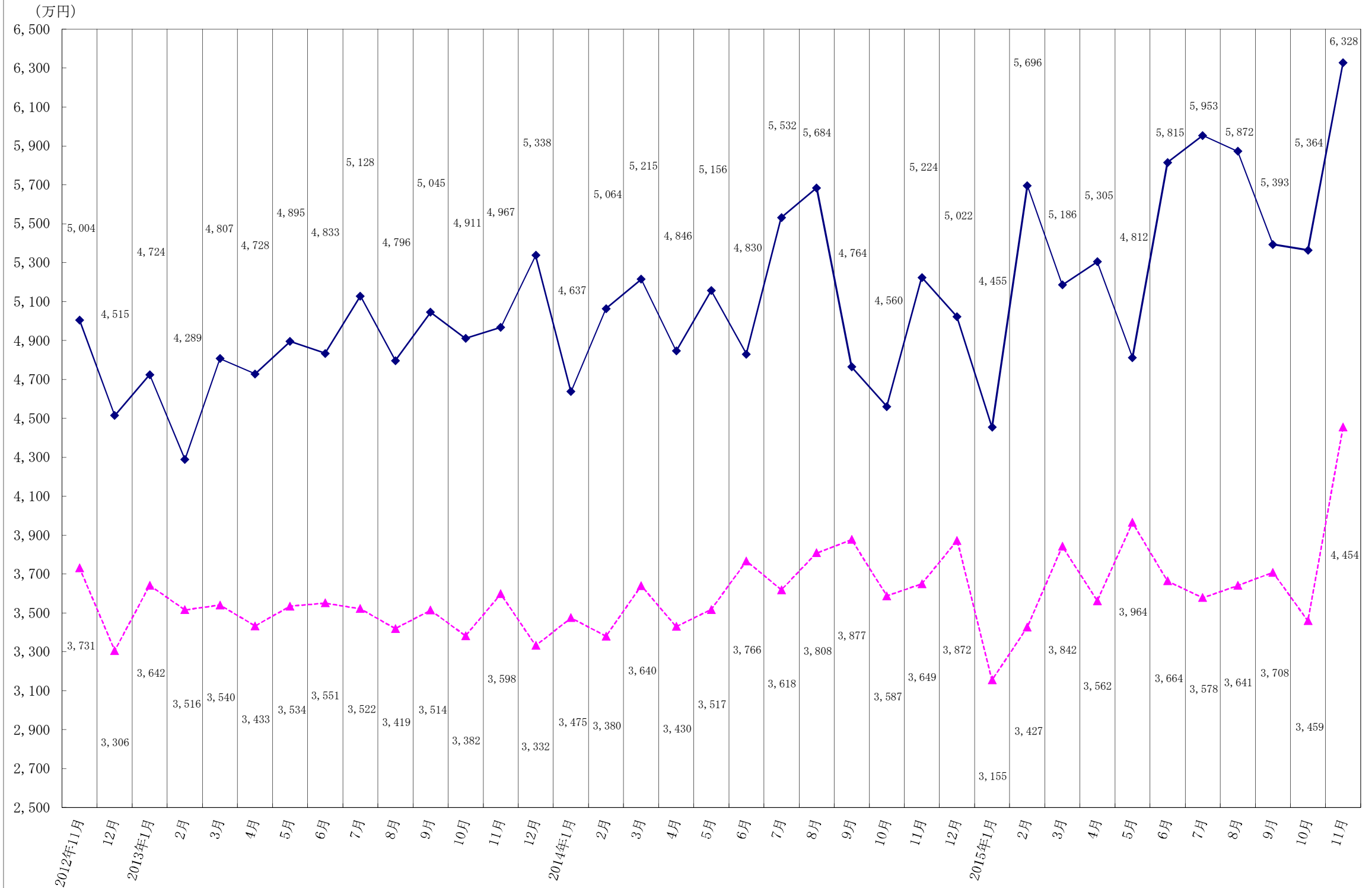
◎調査対象

- (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11月～2015年11月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年11月～2015年11月

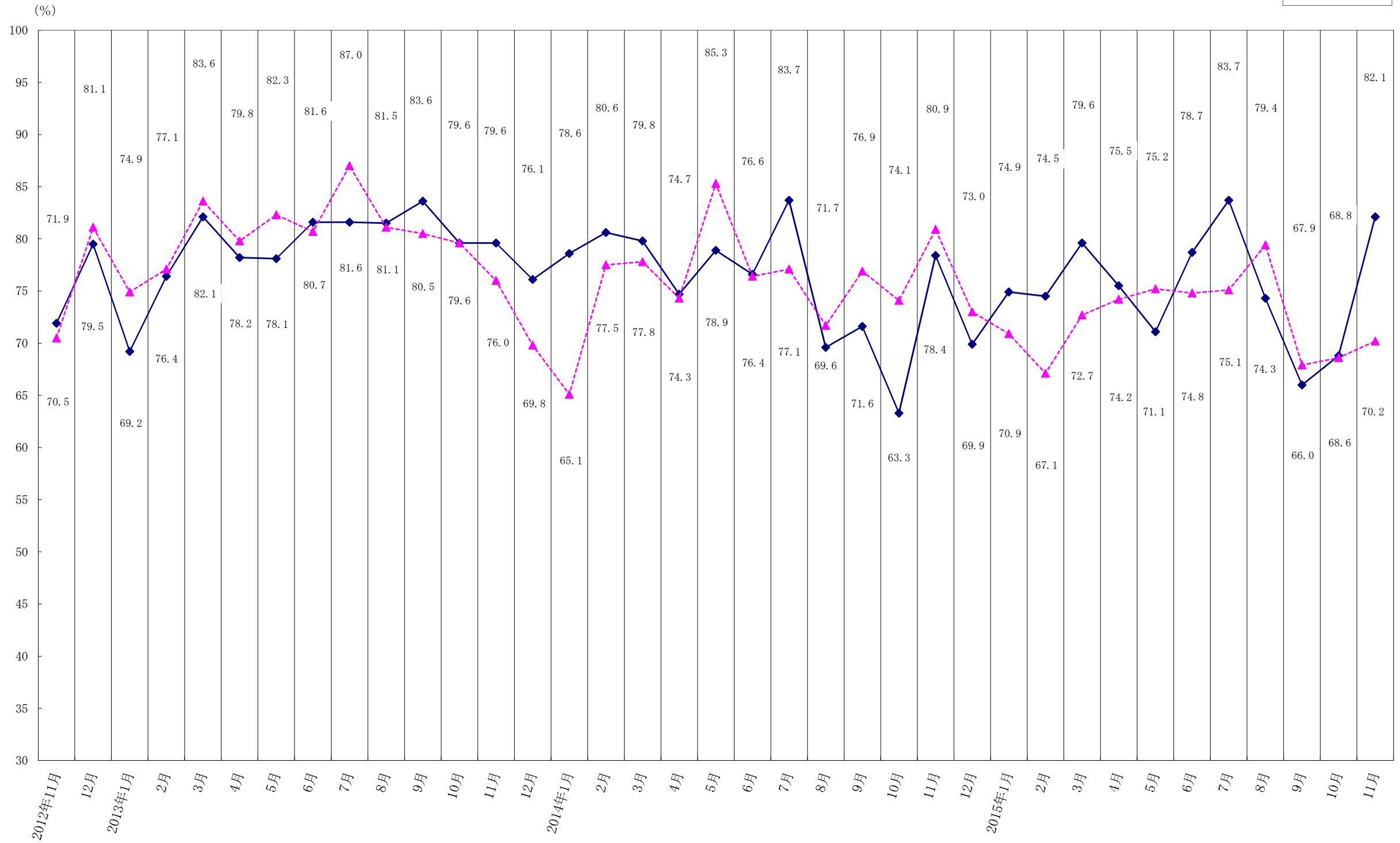


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年11月～2015年11月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

