

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2015年3月度－

2015. 4. 16

- ◎ 発売 4.0%減の 4,457 戸も神奈川県以外はいずれも増加。
- ◎ 契約率は 79.6%、平均価格は 0.6%ダウンの 5,186 万円。

(1) 3月の発売は 4,457 戸、前年同月（4,641 戸）比 4.0%減、前月（2,598 戸）比 71.6%増。

(2) 契約率 79.6%、前年同月比 0.2 ポイントダウン、前月比では 5.1 ポイントアップ。

'15年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%、5月 78.9%、4月 74.7%、3月 79.8%。

(3) 1戸当り価格は 5,186 万円、1㎡当り単価は 73.6 万円。

前年同月比で戸当り 29 万円（0.6%）のダウン、㎡単価は 0.6 万円（0.8%）アップしている。

(4) 販売在庫数は 5,218 戸、前月末比 20 戸の増加（'15年2月末 5,198 戸、'14年3月末 3,828 戸）。

(5) 即日完売物件（8 物件 293 戸）

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| ① プラウド日本橋三越前 1期          | （中央区、72 戸、平均 7,087 万円、平均 1.47 倍、最高 6 倍）  |
| ② B r i l l i a 小金井桜町 1期 | （小金井市、21 戸、平均 4,751 万円、平均 1.04 倍、最高 2 倍） |
| ③ プラウド市川 1期              | （市川市、75 戸、平均 6,475 万円、平均 1.1 倍、最高 3 倍）   |
| ④ エアーズガーデン新浦安 1期         | （浦安市、50 戸、平均 4,690 万円、平均 1.1 倍、最高 3 倍）   |

(6) 3月の超高層物件（20階以上）は 12 物件 410 戸（60.3%減）、契約率 79.0%（前年同月 21 物件 1,034 戸、契約率 68.7%）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3月度）

1. 3月の新規発売戸数は4,457戸である。対前年同月（4,641戸）比4.0%減、対前月（2,598戸）比71.6%増である。
2. 3月の地域別発売戸数は東京都区部1,946戸（全体比43.7%）、都下842戸（同18.9%）、神奈川県604戸（同13.6%）、埼玉県598戸（同13.4%）、千葉県467戸（同10.5%）となっている。東京都のシェアは62.6%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は3,550戸で、月間契約率は79.6%。前月の74.5%に比べて5.1ポイントアップ、前年同月の79.8%に比べて0.2ポイントダウンとなっている。
4. 3月の地域別契約率は都区部78.8%、都下79.7%、神奈川県83.4%、埼玉県76.6%、千葉県82.2%である。
5. 3月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,186万円、73.6万円である。  
2015年2月は5,696万円、81.2万円であったので、前月比総額では510万円（9.0%）のダウン、㎡単価は7.6万円（9.4%）ダウンしている。  
2014年3月は5,215万円、73.0万円であったので、前年同月比総額では29万円（0.6%）のダウン、㎡単価は0.6万円（0.8%）アップしている。
6. 3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6,011万円、90.7万円（2.8%ダウン、1.1%ダウン）、都下4,474万円、60.2万円（17.9%ダウン、15.2%ダウン）、神奈川県4,854万円、66.2万円（4.0%アップ、1.7%アップ）、埼玉県4,254万円、58.4万円（5.4%ダウン、2.5%ダウン）、千葉県4,658万円、62.6万円（27.1%アップ、30.4%アップ）。
7. 即日完売は293戸（全体の6.6%）で、フラット35登録物件戸数は4,350戸（同97.6%）であった。
8. 3月末現在の翌月繰越販売在庫数は5,218戸で、2015年2月末現在の5,198戸に比べて20戸の増加。2014年3月末残戸数は3,828戸。
9. なお、2015年4月の発売戸数は3,000戸の見込みである（'14年4月2,473戸、'13年4月4,093戸、'12年4月4,211戸、'11年4月2,318戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2015年3月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	180	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	4,457	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	3,550	戸	(契約率79.6%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	4,437	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	5,218	戸	(2015年分残1,577戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	293	戸	(即日完売率6.6%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	4,350	戸	(F35登録物件率97.6%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	24.8	戸	
1. 総 発 売 額 ……	23,115,047.8	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,186	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	73.6	万円	(3.3㎡当り 242.9万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	125,407.13	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	59,904.31	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	392,833.11	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	314,095	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	70.47	㎡	
1. 総 棟 数 ……	213	棟	
1. 総 階 高 ……	2,472	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.6	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	143.8	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.1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	46	44	46	44								
1 L K												
1 D K	34	32	34	32								
1 L D K	112	96	102	89			10	7				
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	446	370	381	314	33	27	15	14	3	3	14	12
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	3,469	2,743	1,306	997	699	558	551	464	514	399	399	325
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	350	265	77	57	110	86	28	19	81	56	54	47
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	4,457	3,550	1,946	1,533	842	671	604	504	598	458	467	384

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	17	15	2	2			2	2	13	11		
3,000 "	212	144	36	34	32	24	36	18	95	61	13	7
3,300 "	166	122	53	50	59	41	18	12	16	12	20	7
3,500 "	176	148	67	65	47	34	16	15	38	27	8	7
3,700 "	228	194	69	65	80	63	28	25	20	16	31	25
4,000 "	356	301	96	82	112	90	40	36	56	47	52	46
4,300 "	405	337	108	95	81	71	72	61	72	57	72	53
4,500 "	309	256	91	81	57	48	64	53	38	29	59	45
4,700 "	335	279	115	92	70	61	51	44	52	42	47	40
5,000 "	404	340	139	118	82	73	77	61	60	48	46	40
5,500 "	433	338	168	126	77	60	73	59	83	64	32	29
6,000 "	299	238	116	86	80	59	33	32	35	28	35	33
6,500 "	248	182	166	112	37	29	22	18	1	1	22	22
7,000 "	201	159	139	102	15	13	26	25	7	5	14	14
8,000 "	335	250	279	204	10	4	26	24	12	10	8	8
9,000 "	183	135	161	116	3	1	13	12			6	6
9,999 "	84	64	78	58			5	5			1	1
10,000 以上	64	46	61	43			2	2			1	1
20,000 以上												
30,000 以上	2	2	2	2								
合計	4,457	3,550	1,946	1,533	842	671	604	504	598	458	467	384

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2015年3月度－

2015.4.16

## ◎発売戸数は243戸、契約率44.9%。

1. 3月の新規発売戸数は243戸である。対前年同月(450戸)比46.0%減、対前月(451戸)比46.1%減。
2. 3月の地域別発売戸数は東京都72戸(全体比29.6%)、千葉県55戸(同22.6%)、埼玉県80戸(同32.9%)、神奈川県36戸(同14.8%)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109戸で、月間契約率は44.9%。前月の42.8%に比べて2.1ポイントアップ、前年同月の42.7%に比べて2.2ポイントアップしている。
4. 3月の地域別契約率は東京都72.2%、千葉県20.0%、埼玉県27.5%、神奈川県66.7%、茨城県－%である。
5. 3月の1戸当り平均価格は5,461.9万円である。  
2015年2月は4,779.3万円であったので、前月比総額では682.6万円(14.3%)アップしている。  
2014年3月は4,457.8万円であったので、前年同月比総額では1,004.1万円(22.5%)アップしている。
6. 3月の地域別平均価格は東京都8,145.2万円、千葉県3,316.7万円、埼玉県4,466.3万円、神奈川県5,585.3万円、茨城県－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927戸で、2015年2月末現在の1,109戸に比べて182戸の減。  
2014年3月末在庫数は971戸。

### ◎調査対象

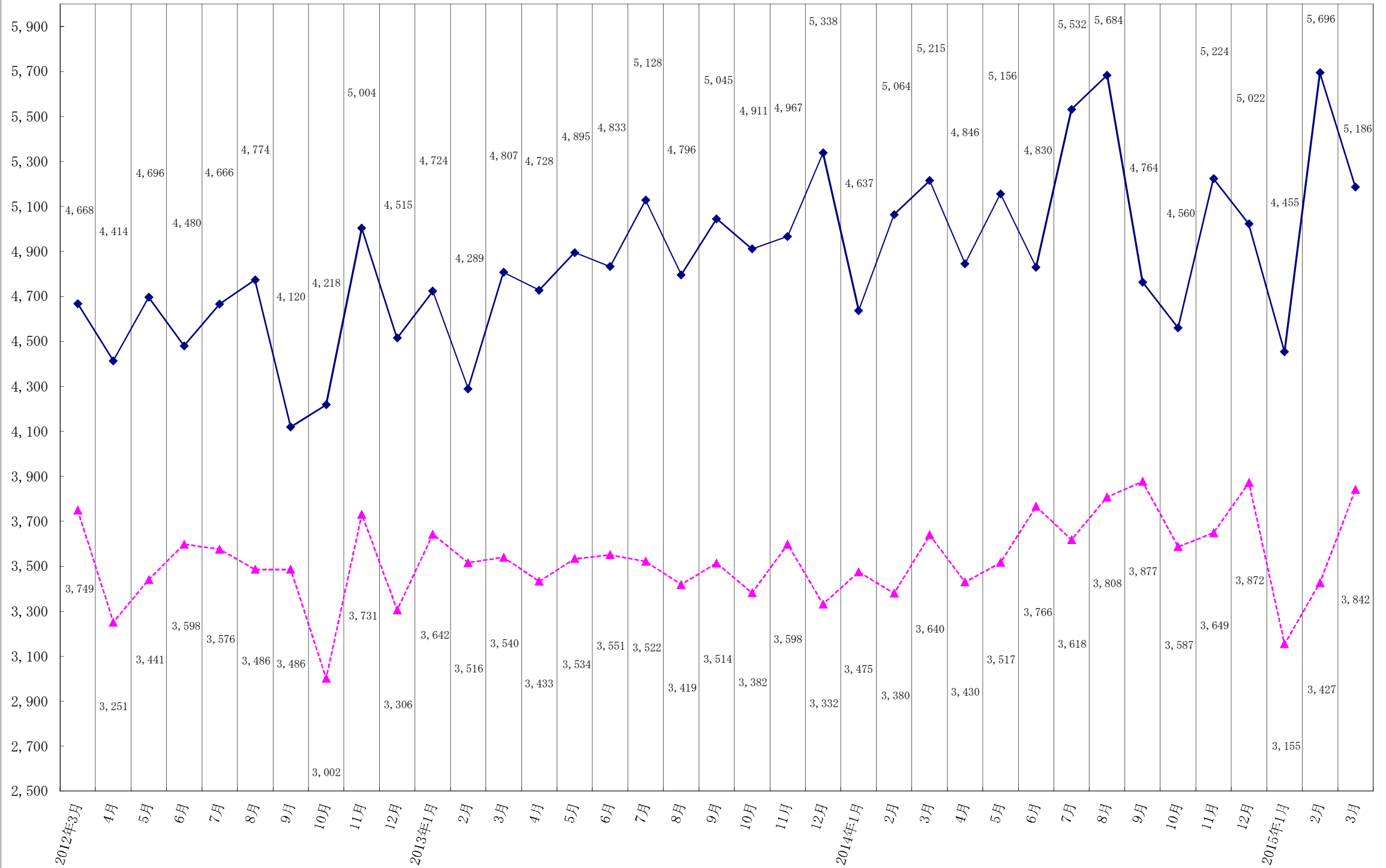
- (a)物件所在地:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部
- (b)民間業者による分譲物件:不動産協会、全国住宅産業協会会員主体
- (c)原則として10戸以上の物件

㈱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3月～2015年3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3月～2015年3月

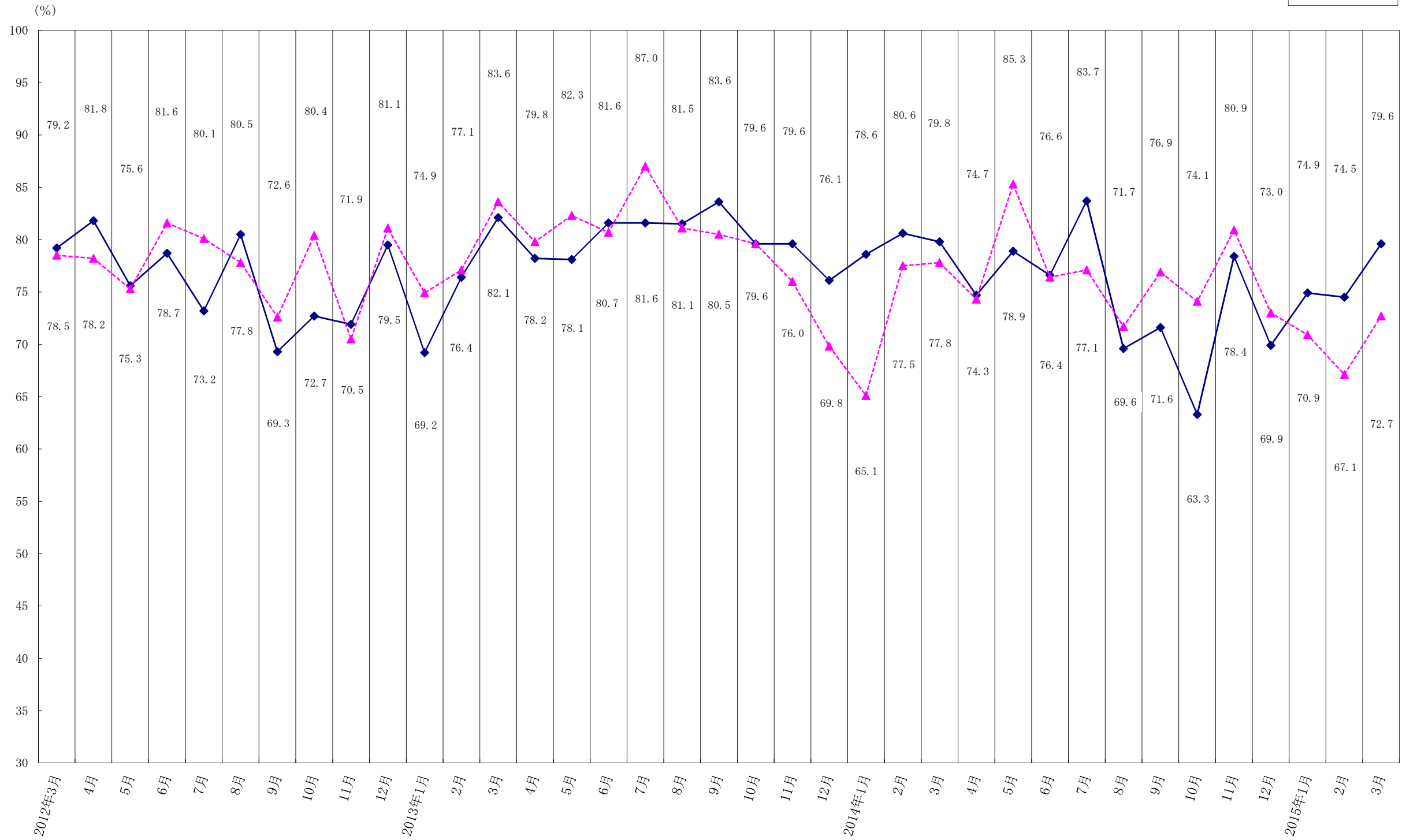


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年3月～2015年3月

(戸数)

■ 首都圏  
□ 近畿圏

