

《首都圏のマンション市場動向》

－2015年4月度－

2015.5.18

- ◎ 発売 7.6%減の 2,286 戸、発売先送り相次ぎ 4 カ月連続減。
- ◎ 契約率は 75.5%、都区部シェアUP で価格は 5,305 万円に上昇。

(1) 4月の発売は 2,286 戸、前年同月 (2,473 戸) 比 7.6%減、前月 (4,457 戸) 比 48.7%減。

(2) 契約率 75.5%、前年同月比 0.8 ポイントアップ、前月比では 4.1 ポイントダウン。

'15年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%、6月 76.6%、5月 78.9%、4月 74.7%。

(3) 1戸当り価格は 5,305 万円、1㎡当り単価は 75.8 万円。

前年同月比で戸当り 459 万円 (9.5%) のアップ、㎡単価は 5.5 万円 (7.8%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 4,907 戸、前月末比 311 戸の減少（'15年3月末 5,218 戸、'14年4月末 3,581 戸）。

(5) 即日完売物件 (7 物件 74 戸)

- | | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| ① ヴィーナパーク富ヶ谷 | (渋谷区、14 戸、平均 5,883 万円、平均 2 倍、最高 3 倍) |
| ② グランドメゾン仙川 3期1・2次 | (調布市、21 戸、平均 4,564 万円、平均 1 倍、最高 2 倍) |
| ③ ミッドヒルズレジデンス (菊名) 1期5次 | (鶴見区、16 戸、平均 3,733 万円、平均 1 倍、最高 1 倍) |

(6) 4月の超高層物件 (20階以上) は 11 物件 178 戸 (56.7%減)、契約率 38.2% (前年同月 13 物件 411 戸、契約率 82.7%) 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4月度）

1. 4月の新規発売戸数は2,286戸である。対前年同月（2,473戸）比7.6%減、対前月（4,457戸）比48.7%減である。
2. 4月の地域別発売戸数は東京都区部1,204戸（全体比52.7%）、都下154戸（同6.7%）、神奈川県543戸（同23.8%）、埼玉県187戸（同8.2%）、千葉県198戸（同8.7%）となっている。東京都のシェアは59.4%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,727戸で、月間契約率は75.5%。前月の79.6%に比べて4.1ポイントダウン、前年同月の74.7%に比べて0.8ポイントアップとなっている。
4. 4月の地域別契約率は都区部76.2%、都下81.2%、神奈川県80.8%、埼玉県57.2%、千葉県69.7%である。
5. 4月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,305万円、75.8万円である。
2015年3月は5,186万円、73.6万円であったので、前月比総額では119万円（2.3%）のアップ、㎡単価は2.2万円（3.0%）アップしている。
2014年4月は4,846万円、70.3万円であったので、前年同月比総額では459万円（9.5%）のアップ、㎡単価は5.5万円（7.8%）アップしている。
6. 4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6,252万円、91.8万円（8.7%アップ、2.0%アップ）、都下4,911万円、71.2万円（10.7%アップ、13.4%アップ）、神奈川県4,420万円、60.9万円（2.0%ダウン、3.8%ダウン）、埼玉県4,212万円、57.4万円（16.1%アップ、12.3%アップ）、千葉県3,309万円、46.1万円（22.6%ダウン、19.1%ダウン）。
7. 即日完売は74戸（全体の3.2%）で、フラット35登録物件戸数は2,155戸（同94.3%）であった。
8. 4月末現在の翌月繰越販売在庫数は4,907戸で、2015年3月末現在の5,218戸に比べて311戸の減少。2014年4月末残戸数は3,581戸。
9. なお、2015年5月の発売戸数は4,000戸の見込みである（'14年5月4,300戸、'13年5月4,967戸、'12年5月3,329戸、'11年5月3,914戸）。

II. 新規物件特性分析（2015年4月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	134	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,286	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,727	戸	(契約率75.5%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,597	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	4,907	戸	(2015年分残1,703戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	74	戸	(即日完売率3.2%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,155	戸	(F35登録物件率94.3%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	17.1	戸	
1. 総 発 売 額 ……	12,126,900.9	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,305	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	75.8	万円	(3.3㎡当り <u>250.2万円</u>)
1. 総 敷 地 面 積 ……	69,855.50	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	32,987.79	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	198,032.90	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>159,925</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	<u>69.96</u>	㎡	
1. 総 棟 数 ……	163	棟	
1. 総 階 高 ……	1,824	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.2	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	73.7	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.3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	1					1	1				
1 K	4	2	4	2								
1 L K												
1 D K	1	1	1	1								
1 L D K	121	99	103	81	6	6	12	12				
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	288	233	251	201	16	16	20	15			1	1
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,677	1,241	770	575	127	98	461	372	156	85	163	111
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	194	150	75	58	5	5	49	39	31	22	34	26
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,286	1,727	1,204	918	154	125	543	439	187	107	198	138

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	70	60	2	2	3	3			1	1	64	54
3,000 "	71	65	7	7	4	4	10	8	8	7	42	39
3,300 "	63	59	10	9	2	2	29	27	13	12	9	9
3,500 "	89	79	11	11	4	4	59	54	10	7	5	3
3,700 "	96	74	18	16	1	1	65	50	9	6	3	1
4,000 "	198	153	54	39	12	10	67	58	44	35	21	11
4,300 "	181	127	68	43	15	11	61	47	19	16	18	10
4,500 "	158	117	80	58	18	15	46	35	8	5	6	4
4,700 "	138	97	64	51	21	17	33	24	16	4	4	1
5,000 "	194	131	98	78	24	20	30	21	26	8	16	4
5,500 "	263	176	150	108	22	12	55	48	32	6	4	2
6,000 "	190	140	132	99	5	4	50	37	1		2	
6,500 "	148	113	118	92	5	5	21	16			4	
7,000 "	105	87	89	73	8	7	8	7				
8,000 "	153	121	140	110	5	5	8	6				
9,000 "	73	60	69	56	3	3	1	1				
9,999 "	31	22	29	20	2	2						
10,000 以上	56	42	56	42								
20,000 以上	9	4	9	4								
30,000 以上												
合計	2,286	1,727	1,204	918	154	125	543	439	187	107	198	138

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2015年4月度－

2015.5.18

◎発売戸数は420戸、契約率39.8%。

1. 4月の新規発売戸数は420戸である。対前年同月(342戸)比22.8%増、対前月(243戸)比72.8%増。
2. 4月の地域別発売戸数は東京都115戸(全体比27.4%)、千葉県90戸(同21.4%)、埼玉県135戸(同32.1%)、神奈川県80戸(同19.0%)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167戸で、月間契約率は39.8%。前月の44.9%に比べて5.1ポイントダウン、前年同月の58.2%に比べて18.4ポイントダウンしている。
4. 4月の地域別契約率は東京都48.7%、千葉県27.8%、埼玉県26.7%、神奈川県62.5%、茨城県－%である。
5. 4月の1戸当り平均価格は4,469.8万円である。
2015年3月は5,461.9万円であったので、前月比総額では992.1万円(18.2%)ダウンしている。
2014年4月は5,119.6万円であったので、前年同月比総額では649.8万円(12.7%)ダウンしている。
6. 4月の地域別平均価格は東京都5,399.7万円、千葉県3,807.6万円、埼玉県3,773.8万円、神奈川県5,052.6万円、茨城県－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936戸で、2015年3月末現在の927戸に比べて9戸の増。
2014年4月末在庫数は927戸。

◎調査対象

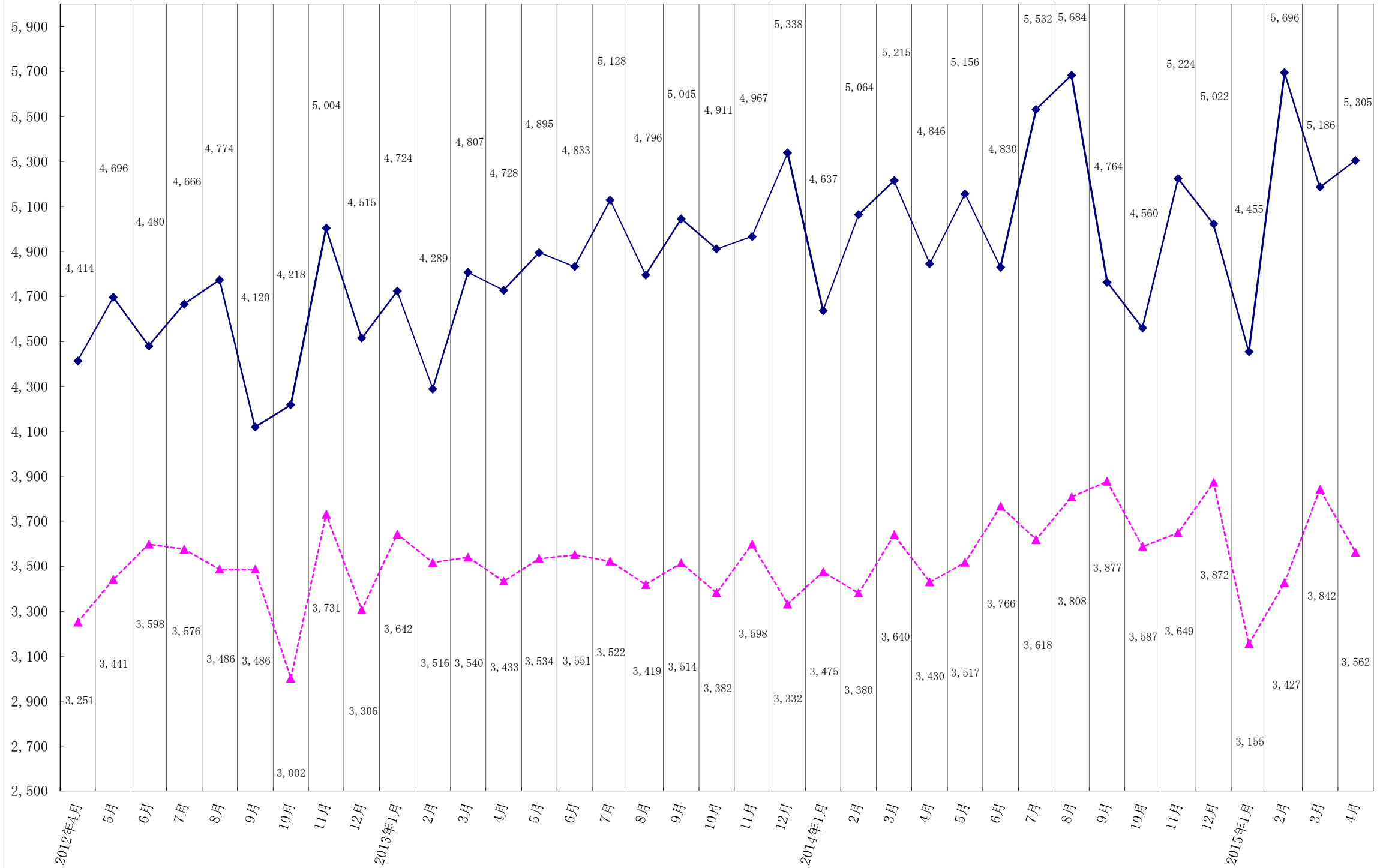
- (a)物件所在地:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部
- (b)民間業者による分譲物件:不動産協会、全国住宅産業協会会員主体
- (c)原則として10戸以上の物件

(株)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4月～2015年4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4月～2015年4月

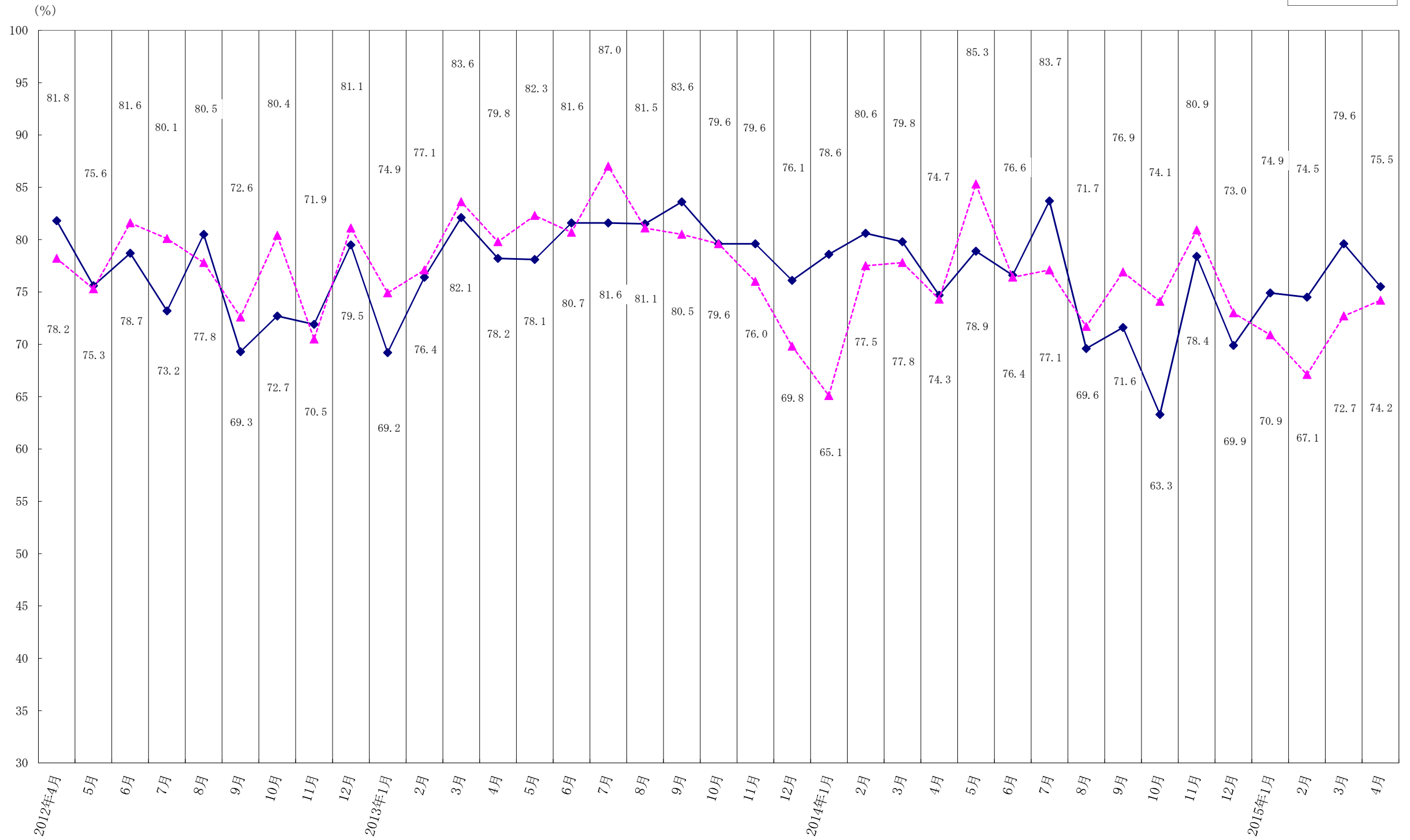


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年4月～2015年4月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

