

《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 | | |
| 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

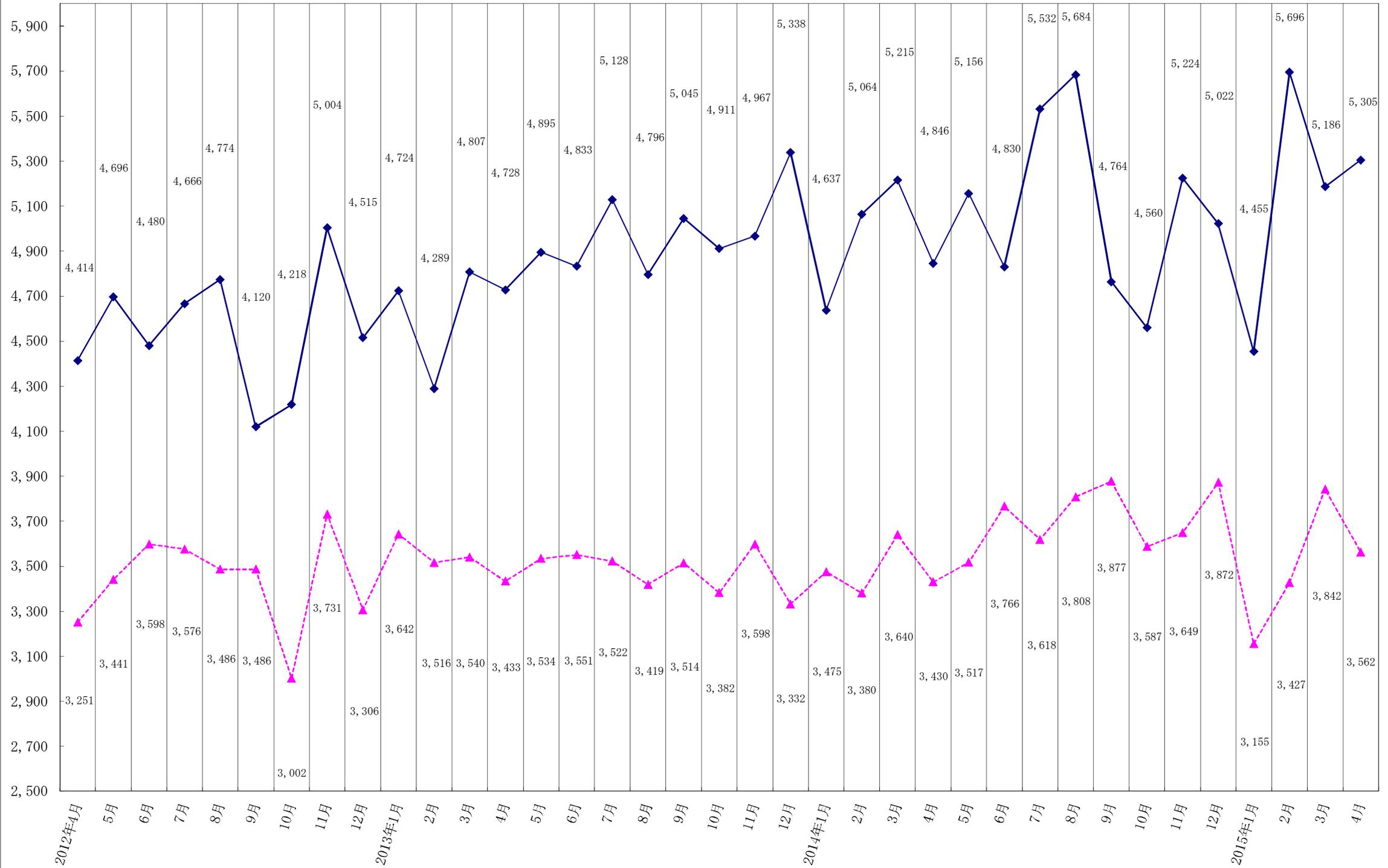
- (a)物件所在地:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部
- (b)民間業者による分譲物件:不動産協会、全国住宅産業協会会員主体
- (c)原則として10戸以上の物件

㈱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

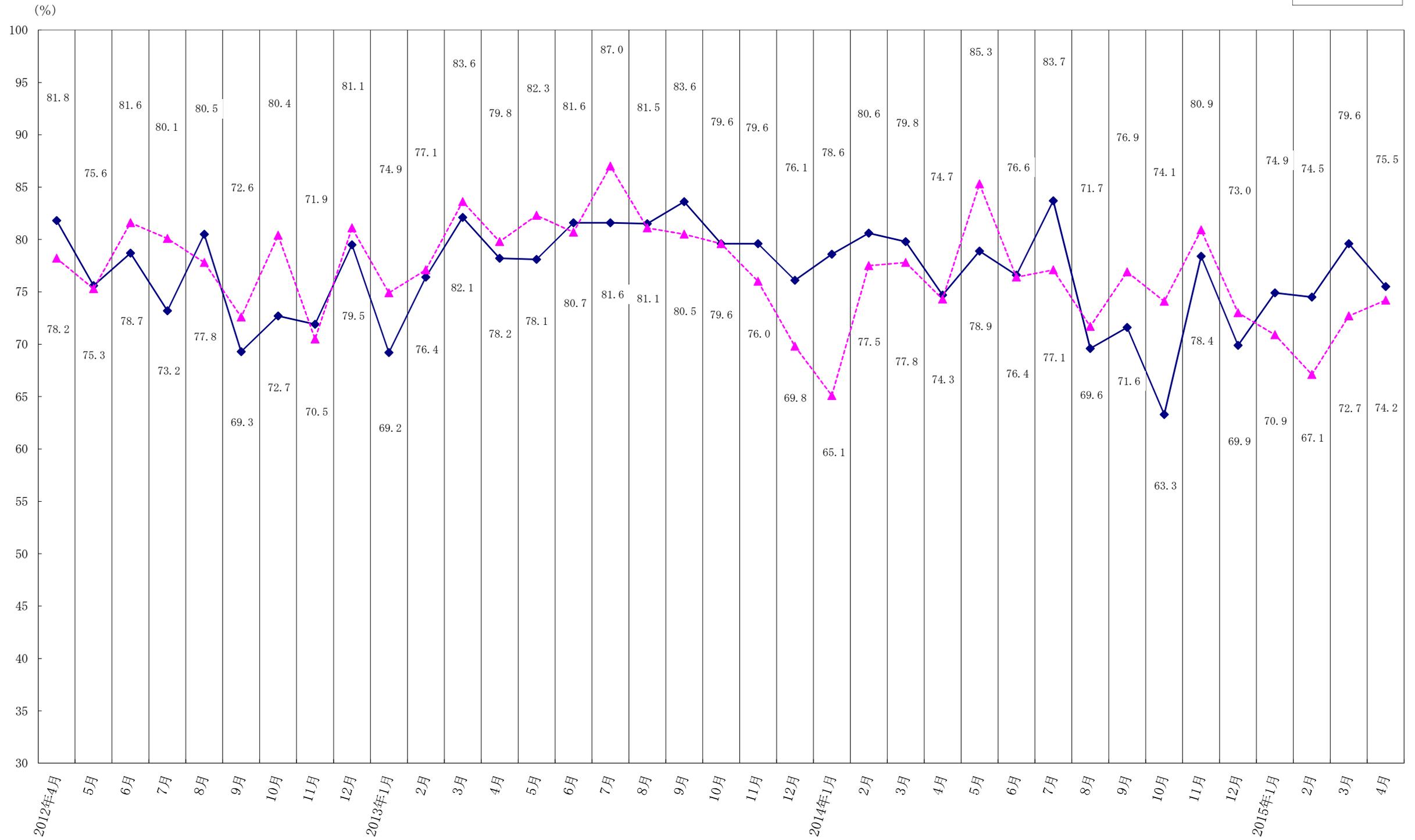


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年4月～2015年4月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

