

《首都圏のマンション市場動向》

－2015年5月度－

2015.6.16

- ◎ 発売 18.7%減の 3,495 戸で 5 カ月連続の減少。都区部が落ち込む。
- ◎ 契約率は 71.1%。戸当たり 4,812 万円、単価 67.9 万円とともに下落。

(1) 5月の発売は 3,495 戸、前年同月 (4,300 戸) 比 18.7%減、前月 (2,286 戸) 比 52.9%増。

(2) 契約率 71.1%、前年同月比 7.8 ポイントダウン、前月比では 4.4 ポイントダウン。

'15年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%、9月 71.6%、8月 69.6%、7月 83.7%、6月 76.6%、5月 78.9%。

(3) 1戸当り価格は 4,812 万円、1㎡当り単価は 67.9 万円。

前年同月比で戸当り 344 万円 (6.7%) のダウン、㎡単価は 4.3 万円 (6.0%) ダウンしている。

(4) 販売在庫数は 5,082 戸、前月末比 175 戸の増加 ('15年4月末 4,907 戸、'14年5月末 3,668 戸)。

(5) 即日完売物件 (5 物件 97 戸)

① パークホームズ四谷三丁目 1期

(新宿区、23 戸、平均 6,345 万円、平均 1.5 倍、最高 5 倍)

② クレストシティ木場 1期

(江東区、30 戸、平均 5,070 万円、先着順)

(6) 5月の超高層物件 (20 階以上) は 12 物件 651 戸 (31.8%減)、契約率 88.2% (前年同月 18 物件 955 戸、契約率 71.0%) 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5月度）

1. 5月の新規発売戸数は3,495戸である。対前年同月（4,300戸）比18.7%減、対前月（2,286戸）比52.9%増である。
2. 5月の地域別発売戸数は東京都区部1,409戸（全体比40.3%）、都下402戸（同11.5%）、神奈川県959戸（同27.4%）、埼玉県302戸（同8.6%）、千葉県423戸（同12.1%）となっている。東京都のシェアは51.8%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,486戸で、月間契約率は71.1%。前月の75.5%に比べて4.4ポイントダウン、前年同月の78.9%に比べて7.8ポイントダウンとなっている。
4. 5月の地域別契約率は都区部67.1%、都下71.9%、神奈川県83.4%、埼玉県57.6%、千葉県65.5%である。
5. 5月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,812万円、67.9万円である。
2015年4月は5,305万円、75.8万円であったので、前月比総額では493万円（9.3%）のダウン、㎡単価は7.9万円（10.4%）ダウンしている。
2014年5月は5,156万円、72.2万円であったので、前年同月比総額では344万円（6.7%）のダウン、㎡単価は4.3万円（6.0%）ダウンしている。
6. 5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5,625万円、83.5万円（3.8%ダウン、0.9%ダウン）、都下4,447万円、60.3万円（6.6%アップ、5.2%アップ）、神奈川県4,407万円、61.3万円（0.7%ダウン、3.9%アップ）、埼玉県4,324万円、61.5万円（1.0%ダウン、3.9%アップ）、千葉県3,715万円、47.5万円（2.3%アップ、2.3%ダウン）。
7. 即日完売は97戸（全体の2.8%）で、フラット35登録物件戸数は3,299戸（同94.4%）であった。
8. 5月末現在の翌月繰越販売在庫数は5,082戸で、2015年4月末現在の4,907戸に比べて175戸の増加。2014年5月末残戸数は3,668戸。
9. なお、2015年6月の発売戸数は4,500戸の見込みである（'14年6月3,503戸、'13年6月4,888戸、'12年6月4,007戸、'11年6月3,441戸）。

II. 新規物件特性分析（2015年5月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	178	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	3,495	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	2,486	戸	(契約率71.1%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	3,320	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	5,082	戸	(2015年分残2,291戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	97	戸	(即日完売率2.8%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	3,299	戸	(F35登録物件率94.4%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	19.6	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>16,817,482.5</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	4,812	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	67.9	万円	(3.3㎡当り 223.9万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	107,761.54	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	50,259.12	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	325,385.23	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	247,834	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	70.91	㎡	
1. 総 棟 数 ……	215	棟	
1. 総 階 高 ……	2,405	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.2	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	112.7	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.5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	14	13	14	13								
1 L K												
1 D K	1		1									
1 L D K	90	73	48	40	1	1	8	4	33	28		
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	459	326	289	180	25	14	114	110	23	19	8	3
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,621	1,866	979	665	322	232	775	640	225	113	320	216
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	307	207	78	48	54	42	60	45	20	14	95	58
5 K												
5 D K												
5 L D K	3	1					2	1	1			
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	3,495	2,486	1,409	946	402	289	959	800	302	174	423	277

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	37	31	2	2					1	1	34	28
3,000 "	157	112	21	20	2	1	11	8	6	4	117	79
3,300 "	153	119	39	34	11	9	36	31	18	12	49	33
3,500 "	140	114	38	29	25	17	49	45	11	8	17	15
3,700 "	237	158	67	47	47	31	60	51	39	19	24	10
4,000 "	445	319	91	49	77	64	172	154	66	30	39	22
4,300 "	377	290	86	60	55	45	184	153	22	12	30	20
4,500 "	210	143	66	45	31	23	69	54	22	12	22	9
4,700 "	236	175	101	67	22	19	76	63	19	15	18	11
5,000 "	346	241	139	82	45	37	108	88	37	23	17	11
5,500 "	379	274	183	134	29	15	113	92	32	19	22	14
6,000 "	219	145	117	73	33	21	38	32	20	13	11	6
6,500 "	157	111	101	68	10	4	27	23	5	4	14	12
7,000 "	126	84	96	71	11	3	10	4	3	2	6	4
8,000 "	146	94	134	90	4		5	2	1		2	2
9,000 "	66	41	64	40			1				1	1
9,999 "	32	14	32	14								
10,000 以上	28	19	28	19								
20,000 以上	4	2	4	2								
30,000 以上												
合計	3,495	2,486	1,409	946	402	289	959	800	302	174	423	277

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2015年5月度－

2015.6.16

◎発売戸数は383戸、契約率44.9%。

1. 5月の新規発売戸数は383戸である。対前年同月(364戸)比5.2%増、対前月(420戸)比8.8%減。
2. 5月の地域別発売戸数は東京都101戸(全体比26.4%)、千葉県147戸(同38.4%)、埼玉県91戸(同23.8%)、神奈川県33戸(同8.6%)となっている。茨城県の供給は11戸(同2.9%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は172戸で、月間契約率は44.9%。前月の39.8%に比べて5.1ポイントアップ、前年同月の44.8%に比べて0.1ポイントアップしている。
4. 5月の地域別契約率は東京都41.6%、千葉県49.7%、埼玉県47.3%、神奈川県30.3%、茨城県36.4%である。
5. 5月の1戸当り平均価格は4,395.3万円である。
2015年4月は4,469.8万円であったので、前月比総額では74.5万円(1.7%)ダウンしている。
2014年5月は4,754.8万円であったので、前年同月比総額では359.5万円(7.6%)ダウンしている。
6. 5月の地域別平均価格は東京都5,886.2万円、千葉県3,739.4万円、埼玉県3,614.3万円、神奈川県4,895.2万円、茨城県4,432.7万円。
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858戸で、2015年4月末現在の936戸に比べて78戸の減。
2014年5月末在庫数は854戸。

◎調査対象

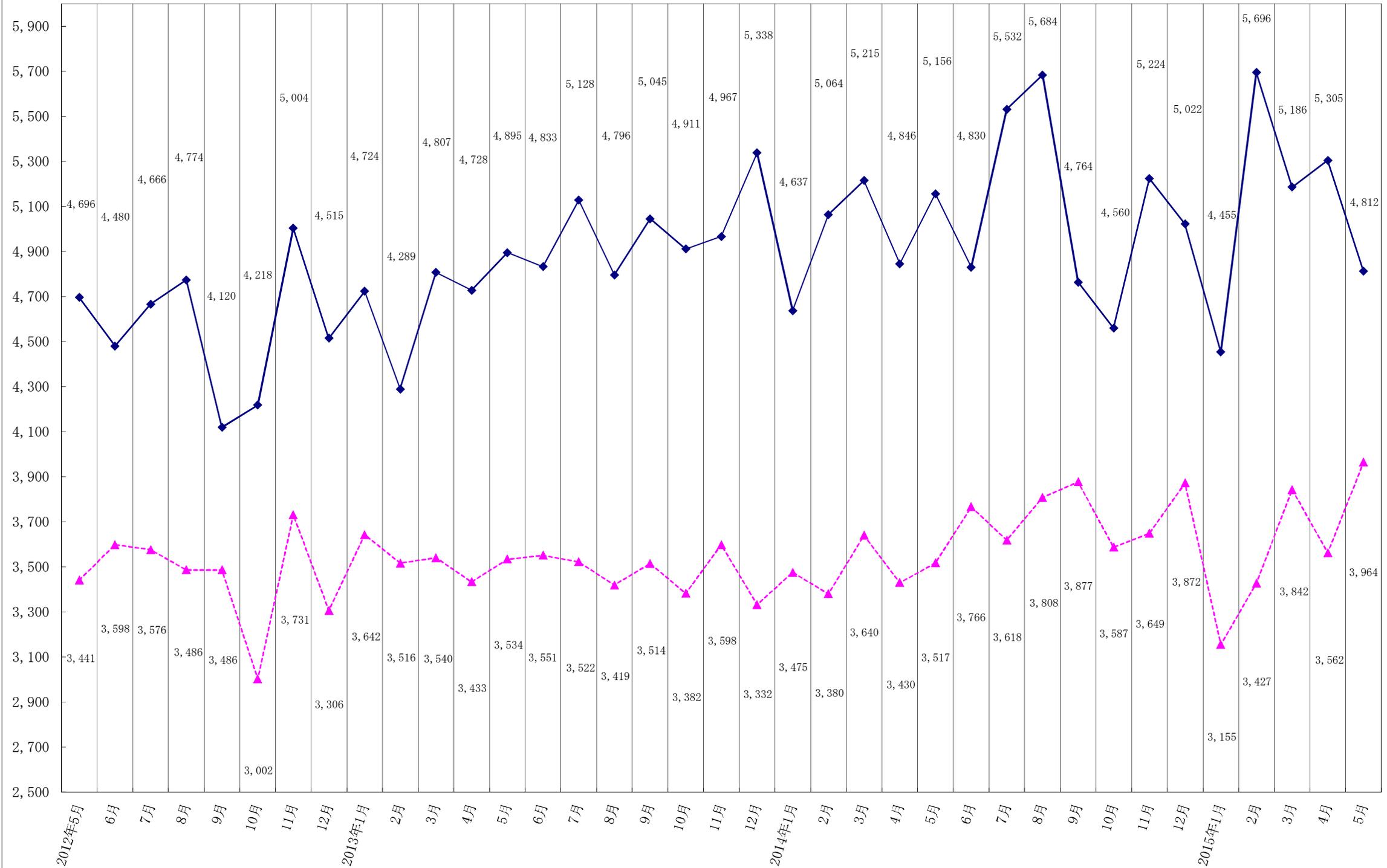
- (a)物件所在地:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部
- (b)民間業者による分譲物件:不動産協会、全国住宅産業協会会員主体
- (c)原則として10戸以上の物件

㈱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5月～2015年5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5月～2015年5月

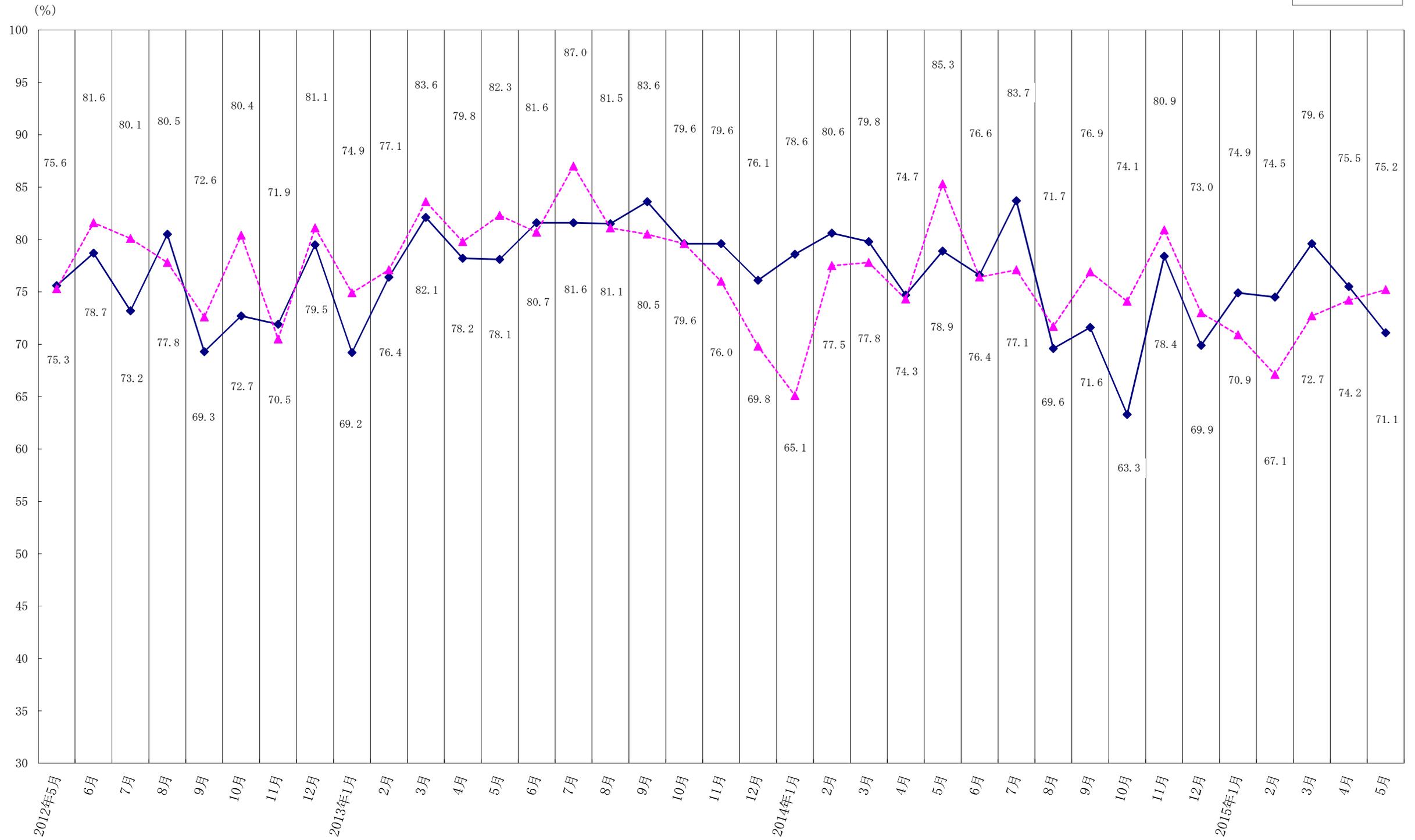


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年5月～2015年5月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

