

《首都圏マンション市場動向》

2015. 7. 14

－2015 年上半期 (1～6 月)－

◎供給は 7.1%減の 1 万 8,018 戸。都下以外はいずれも減少も都区部シェアは増加。

◎価格は 4.9%アップの 5,256 万円。契約率は 2.3 ポイントダウンの 76.1%。

(1) 2015 年 1～6 月の供給は 1 万 8,018 戸、前年同期 (1 万 9,394 戸) 比 7.1%の減少。(過去最多は'00 年の 4 万 6,816 戸)。

(2) 東京都区部 3.3%減、都下 42.5%増、神奈川県 20.7%減、埼玉県 22.5%減、千葉県 16.8%減。

(3) 初月契約率の平均は 76.1%、前年同期 (78.4%) 比 2.3 ポイントのダウン。上期としては 6 年連続の 70%台。

(4) 1 戸当たりの 5,256 万円、1 m²当たり単価は 74.8 万円。

前年同期比で戸当り価格 246 万円 (4.9%) のアップ、m²単価は 4.1 万円 (5.8%) のアップ。

◎マンション 2015 年上半期の特徴

(1) マンション市況は供給の減少続く。上期の減少戸数は 1,376 戸。都区部は 292 戸減の 8,535 戸。

(2) 初月契約率の平均は 2.3 ポイントダウンの 76.1%。6 年連続の 70%台。

累積契約率は 1.4 ポイントダウンの 86.0%。

(3) 戸当たり価格：5,256 万円、m²単価：74.8 万円。上期としてはいずれも 3 年連続のアップ。

(4) 供給戸数は 42.5%増だった都下以外はすべて減少。東京都 (1 万 918 戸) のシェアは 60.6%。

(5) 2015 年 6 月末時点の在庫は 4,936 戸。2014 年 6 月末時点 (3,718 戸) 比で 1,218 戸の増加。

(株)不動産経済研究所 企画調査部

新宿区新宿 1-15-9 さわだビル 7 階

電話 03-3225-5301 Fax03-3225-5330

★首都圏のマンション市場動向

<2015年上半期（1～6月）の概要>

1. 首都圏における2015年上半期（1～6月）の新規供給戸数は1万8,018戸である。対前年同期（1万9,394戸）比7.1%（1,376戸）の減少である。
2. 首都圏の地区別供給戸数は東京都区部8,535戸（シェア47.4%）、東京都下2,383戸（13.2%）、神奈川県3,648戸（20.2%）、埼玉県1,673戸（9.3%）、千葉県1,779戸（9.9%）である。東京都全域では1万918戸でシェアは60.6%（前年同期は1万499戸、シェア54.1%）。
3. 前年同期実績に対する地域別増減戸数および増減率は、東京都区部292戸（3.3%）減、都下711戸（42.5%）増、神奈川県950戸（20.7%）減、埼玉県486戸（22.5%）減、千葉県359戸（16.8%）減。
4. 上半期の1戸当たりの平均価格、㎡単価は5,256万円、74.8万円である。
前年同期は5,010万円、70.7万円であったので、前年同期比総額で246万円（4.9%）、単価で4.1万円（5.8%）、それぞれ上昇している。
5. 上半期の地域別平均価格、㎡単価（各増減率）は以下のとおり。
東京都区部6,231万円、92.3万円（5.9%上昇、5.8%上昇）、都下4,470万円、61.5万円（1.0%下落、0.6%下落）、神奈川県4,645万円、64.5万円（4.3%上昇、5.7%上昇）、埼玉県4,093万円、57.0万円（0.9%上昇、2.7%上昇）、千葉県3,981万円、52.6万円（0.7%上昇、2.1%上昇）。
都下の平均価格、㎡単価が前年同期比で下落した一方、その他のエリアはいずれも上昇している。
6. 上半期の初月契約率の平均は76.1%で、前年同期の78.4%に比べて2.3ポイントダウンしている。上半期としては6年連続の70%台。
（累積契約率は86.0%で1.4ポイントダウンである。）
7. 上半期の総契約戸数（2014年末の継続販売戸数を含む）は1万9,124戸で、前年同期の2万766戸を1,642戸（7.9%）下回っている。
8. 上半期の即日完売戸数は1,258戸（発売戸数の7.0%）、フラット35登録物件は1万7,273戸（同95.9%）であった。

◎ 高層住宅市場動向 - 2015年上半期

◎地区別マンション供給戸数

	2015年1～6月		2014年1～6月		2013年1～6月		2012年1～6月	
	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率
都 区 部	8,535	47.4%	8,827	45.5%	10,898	44.8%	8,784	42.3%
都 下	2,383	13.2%	1,672	8.6%	2,297	9.5%	2,749	13.3%
神奈川県	3,648	20.2%	4,598	23.7%	5,072	20.9%	5,105	24.6%
埼玉県	1,673	9.3%	2,159	11.1%	3,351	13.8%	2,433	11.7%
千葉県	1,779	9.9%	2,138	11.0%	2,681	11.0%	1,675	8.1%
首都圏	18,018	100.0%	19,394	100.0%	24,299	100.0%	20,746	100.0%

◎売れ残り戸数(2015年6月末現在)

	2015年	2015年分	契約率	2014年分	11～13年	合計	2014年
	発売戸数	残戸数		残戸数			
都 区 部	8,535	1,137	86.7%	997	15	2,149	2,534
都 下	2,383	318	86.7%	176	12	506	511
神奈川県	3,648	420	88.5%	364	41	825	1,147
埼玉県	1,673	369	77.9%	236	47	652	781
千葉県	1,779	287	83.9%	464	53	804	1,069
首都圏	18,018	2,531	86.0%	2,237	168	4,936	6,042

◎マンション価格の動向

	平均価格			㎡単価			年間平均価格・㎡単価					
	15. 1～6	14. 1～6	13. 1～6	15. 1～6	14. 1～6	13. 1～6	2014年		2013年		2012年	
都 区 部	6,231	5,884	5,637	92.3	87.2	85.0	5,994	87.3	5,853	86.5	5,283	80.1
都 下	4,470	4,513	4,176	61.5	61.9	57.0	4,726	64.8	4,238	58.0	4,318	58.0
神奈川県	4,645	4,453	4,193	64.5	61.0	57.8	4,384	61.0	4,212	57.4	4,167	57.6
埼玉県	4,093	4,056	3,802	57.0	55.5	52.0	3,930	54.4	3,718	51.2	3,687	50.3
千葉県	3,981	3,955	3,753	52.6	51.5	48.0	3,879	50.0	3,675	47.5	3,563	46.0
首都圏	5,256	5,010	4,736	74.8	70.7	67.2	5,060	71.1	4,929	69.7	4,540	64.5

◎新規マンション月間契約率の動向

年. 月 項目	2015年						1～6月 平均
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
発売戸数	1,679	2,598	4,457	2,286	3,495	3,503	3,003
契約戸数	1,258	1,935	3,550	1,727	2,486	2,757	2,286
契約率	74.9%	74.5%	79.6%	75.5%	71.1%	78.7%	76.1%
平均価格	4,455	5,696	5,186	5,305	4,812	5,815	5,256
年. 月 項目	2014年						1～6月 平均
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
発売戸数	1,826	2,651	4,641	2,473	4,300	3,503	3,232
契約戸数	1,435	2,138	3,703	1,848	3,392	2,683	2,533
契約率	78.6%	80.6%	79.8%	74.7%	78.9%	76.6%	78.4%
平均価格	4,637	5,064	5,215	4,846	5,156	4,830	5,010

◎今後の発売予定(月別、2015年7～12月)

年 月	15年7月	15年8月	15年9月	15年10月	15年11月	15年12月	合 計
戸 数	4,000	2,500	4,000	4,000	4,500	8,000	27,000
年 月	14年7月	14年8月	14年9月	14年10月	14年11月	14年12月	合 計
戸 数	4,222	2,110	3,336	3,125	3,337	9,389	25,519
年 月	13年7月	13年8月	13年9月	13年10月	13年11月	13年12月	合 計
戸 数	5,306	4,145	5,970	3,506	5,006	8,246	32,179
年 月	12年7月	12年8月	12年9月	12年10月	12年11月	12年12月	合 計
戸 数	4,033	2,704	3,366	2,887	4,093	7,773	24,856