

※ 1 枚目・3 枚目の下線部に修正が入りました。

6 月は前年同月比±0%だったため、「3 カ月ぶりの減少」→「4 カ月ぶりの減少」と修正します。

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2015 年 9 月度－

2015. 10. 15

- ◎ 発売は 27.2%減の 2,430 戸。発売先送りで 4 カ月ぶりの減少。
- ◎ 契約率 66.0%、12 月以来の 70%割れ。戸当り、単価は 4 カ月連続 UP。

(1) 9 月の発売は 2,430 戸、前年同月 (3,336 戸) 比 27.2%減、前月 (2,610 戸) 比 6.9%減。

(2) 契約率 66.0%、前年同月比 5.6 ポイントダウン、前月比では 8.3 ポイントダウン。

'15 年 8 月 74.3%、7 月 83.7%、6 月 78.7%、5 月 71.1%、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%。

(3) 1 戸当り価格は 5,393 万円、1 m<sup>2</sup>当り単価は 76.1 万円。

前年同月比で戸当り 629 万円 (13.2%) のアップ、m<sup>2</sup>単価は 9.6 万円 (14.4%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 4,959 戸、前月末比 64 戸の増加 ( '15 年 8 月末 4,895 戸、'14 年 9 月末 3,505 戸)。

(5) 即日完売物件 (4 物件 45 戸)

- |  |  |
|--|--|
| ① Brillia THE RESIDENCE TOKYO YAESU AVENUE 1 期 1～4 次 | (中央区、11 戸、平均 5,745 万円、平均 1.2 倍、最高 2 倍) |
| ② マークウイング川崎 3 期 2 次                                  | (川崎区、18 戸、平均 3,386 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)   |
| ③ グランメディオ新三郷 1 期 2 次                                 | (三郷市、15 戸、平均 3,118 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)   |

(6) 9 月の超高層物件 (20 階以上) は 11 物件 262 戸 (36.3%減)、契約率 66.8% (前年同月 12 物件 411 戸、契約率 78.3%) 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9月度）

1. 9月の新規発売戸数は2,430戸である。対前年同月（3,336戸）比27.2%減、対前月（2,610戸）比6.9%減である。
2. 9月の地域別発売戸数は東京都区部1,157戸（全体比47.6%）、都下251戸（同10.3%）、神奈川県623戸（同25.6%）、埼玉県199戸（同8.2%）、千葉県200戸（同8.2%）となっている。東京都のシェアは57.9%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,604戸で、月間契約率は66.0%。前月の74.3%に比べて8.3ポイントダウン、前年同月の71.6%に比べて5.6ポイントダウンとなっている。
4. 9月の地域別契約率は都区部66.2%、都下71.7%、神奈川県63.6%、埼玉県56.8%、千葉県74.5%である。
5. 9月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,393万円、76.1万円である。  
2015年8月は5,872万円、82.4万円であったので、前月比総額では479万円（8.2%）のダウン、㎡単価は6.3万円（7.6%）ダウンしている。  
2014年9月は4,764万円、66.5万円であったので、前年同月比総額では629万円（13.2%）のアップ、㎡単価は9.6万円（14.4%）アップしている。
6. 9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6,492万円、94.9万円（11.2%アップ、12.7%アップ）、都下4,563万円、63.0万円（6.2%ダウン、9.0%ダウン）、神奈川県4,745万円、65.0万円（20.3%アップ、18.0%アップ）、埼玉県4,131万円、58.5万円（9.6%アップ、14.5%アップ）、千葉県3,351万円、43.8万円（13.7%ダウン、12.2%ダウン）。
7. 即日完売は45戸（全体の1.9%）で、フラット35登録物件戸数は2,357戸（同97.0%）であった。
8. 9月末現在の翌月繰越販売在庫数は4,959戸で、2015年8月末現在の4,895戸に比べて64戸の増加。2014年9月末残戸数は3,505戸。
9. なお、2015年10月の発売戸数は3,500戸の見込みである（'14年10月3,125戸、'13年10月3,506戸、'12年10月2,887戸、'11年10月3,372戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2015年9月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	146	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,430	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,604	戸	(契約率66.0%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,366	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	4,959	戸	(2015年分残3,120戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	45	戸	(即日完売率1.9%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,357	戸	(F35登録物件率97.0%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	16.6	戸	
1. 総 発 売 額 ……	13,104,553.6	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,393	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	76.1	万円	(3.3㎡当り 251.2万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	74,595.79	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	34,869.90	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	<u>218,944.77</u>	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	172,167	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	70.85	㎡	
1. 総 棟 数 ……	160	棟	
1. 総 階 高 ……	1,885	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.8	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	78.4	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.4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	3	3	3	3								
1 L K												
1 D K	29	14	29	14								
1 L D K	50	31	31	23	1		8	7	10	1		
2 K												
2 L K												
2 D K	5	1	5	1								
2 L D K	301	215	254	180	11	9	30	22	3	2	3	2
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,837	1,212	745	487	213	152	538	341	173	103	168	129
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	204	127	89	57	26	19	47	26	13	7	29	18
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,430	1,604	1,157	766	251	180	623	396	199	113	200	149

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	28	21			1	1	2	2			25	18
3,000 "	138	88	9	6	7	7	42	12	11	11	69	52
3,300 "	126	71	20	9	16	16	52	26	19	9	19	11
3,500 "	102	81	15	11	16	16	44	33	16	10	11	11
3,700 "	110	84	27	19	22	21	31	24	23	13	7	7
4,000 "	167	113	60	39	21	19	45	27	12	6	29	22
4,300 "	198	117	62	25	27	21	63	43	33	18	13	10
4,500 "	163	91	57	30	17	9	58	33	22	14	9	5
4,700 "	131	84	50	30	9	6	42	29	26	16	4	3
5,000 "	206	128	87	62	25	13	72	44	17	7	5	2
5,500 "	232	162	134	103	45	25	37	25	13	6	3	3
6,000 "	181	125	116	88	33	20	23	12	5	2	4	3
6,500 "	118	79	92	62	5	3	20	13			1	1
7,000 "	126	86	102	70	7	3	15	12	2	1		
8,000 "	187	125	129	76			57	48			1	1
9,000 "	88	53	75	44			13	9				
9,999 "	54	35	50	32			4	3				
10,000 以上	63	50	60	49			3	1				
20,000 以上	9	9	9	9								
30,000 以上	3	2	3	2								
合計	2,430	1,604	1,157	766	251	180	623	396	199	113	200	149

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2015年9月度－

2015.10.15

## ◎発売戸数は371戸、契約率42.9%。

1. 9月の新規発売戸数は371戸である。対前年同月(417戸)比11.0%減、対前月(315戸)比17.8%増。
2. 9月の地域別発売戸数は東京都96戸(全体比25.9%)、千葉県144戸(同38.8%)、埼玉県110戸(同29.6%)、神奈川県13戸(同3.5%)となっている。茨城県の供給は8戸(同2.2%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は159戸で、月間契約率は42.9%。前月の37.1%に比べて5.8ポイントアップ、前年同月の45.1%に比べて2.2ポイントダウンしている。
4. 9月の地域別契約率は東京都60.4%、千葉県29.9%、埼玉県40.0%、神奈川県69.2%、茨城県62.5%である。
5. 9月の1戸当り平均価格は4,344.4万円である。  
2015年8月は4,702.7万円であったので、前月比総額では358.3万円(7.6%)ダウンしている。  
2014年9月は4,545.2万円であったので、前年同月比総額では200.8万円(4.4%)ダウンしている。
6. 9月の地域別平均価格は東京都6,157.4万円、千葉県3,439.3万円、埼玉県3,751.5万円、神奈川県6,014.0万円、茨城県4,318.8万円。
7. 即日完売は13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788戸で、2015年8月末現在の795戸に比べて7戸の減。  
2014年9月末在庫数は882戸。

### ◎調査対象

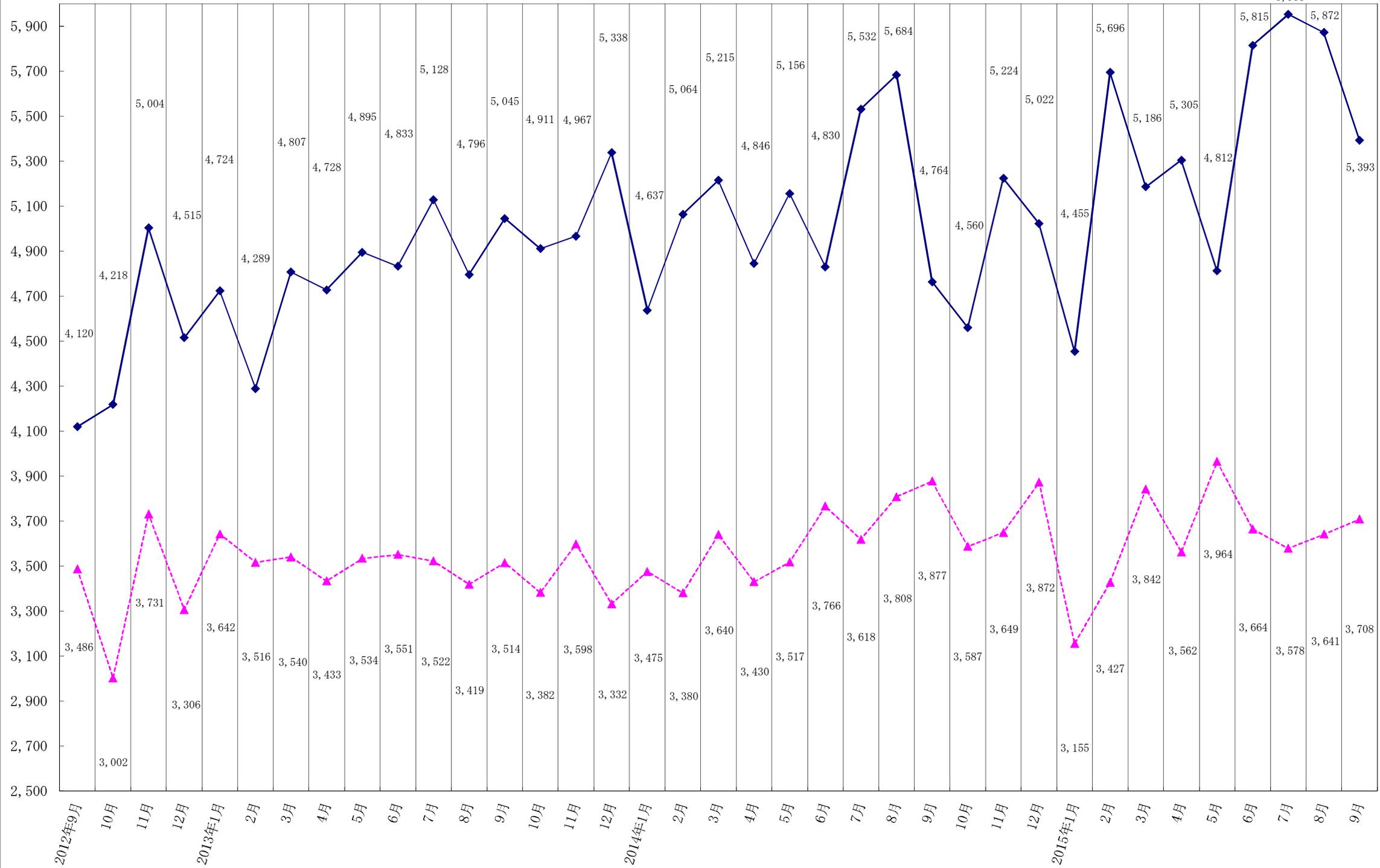
- (a)物件所在地:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部
- (b)民間業者による分譲物件:不動産協会、全国住宅産業協会会員主体
- (c)原則として10戸以上の物件

㈱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9月～2015年9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9月～2015年9月

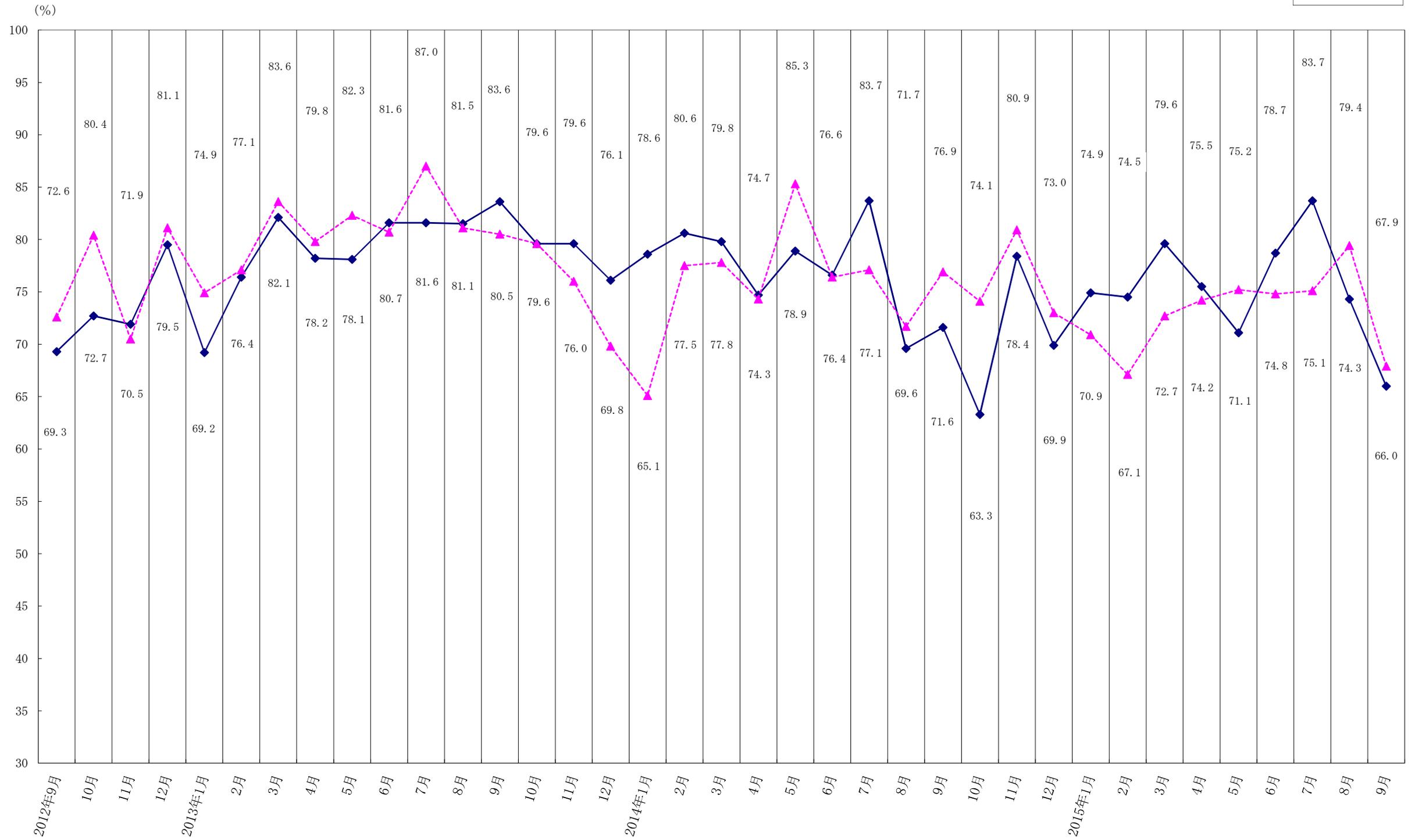


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年9月～2015年9月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

