

《首都圏のマンション市場動向》

－2016年5月度－

2016.6.16

- ◎ 発売 3,002 戸、14.1%減で減少は6カ月連続。契約率は70.9%に回復。
- ◎ 戸当り価格 5,692 万円、㎡単価 82.3 万円とともに12カ月連続の上昇。

(1) 5月の発売は3,002戸、前年同月(3,495戸)比14.1%減、前月(1,978戸)比51.8%増。

(2) 契約率70.9%、前年同月比0.2ポイントダウン、前月比では4.5ポイントアップ。

'16年4月66.4%、3月67.6%、2月72.9%、1月58.6%、'15年12月64.8%、11月82.1%、10月68.8%、9月66.0%、8月74.3%、7月83.7%、6月78.7%、5月71.1%。

(3) 1戸当り価格は5,692万円、1㎡当り単価は82.3万円。

前年同月比で戸当り880万円(18.3%)のアップ、㎡単価は14.4万円(21.2%)アップしている。

(4) 販売在庫数は6,037戸、前月末比156戸の増加('16年4月末5,881戸、'15年5月末5,082戸)。

(5) 即日完売物件(7物件206戸)

- | | |
|------------------------------|----------------------------------|
| ① ザ・パークハウス新宿御苑 1期 | (新宿区、47戸、平均13,026万円、平均2.1倍、最高8倍) |
| ② Brillia上野 The Residence 1期 | (台東区、15戸、平均4,767万円、平均1.5倍、最高4倍) |
| ③ ガーラ・レジデンス西葛西 1期1次 | (江戸川区、15戸、平均4,964万円、平均1倍、最高1倍) |
| ④ プラウド府中ステーションアリーナ 1期 | (府中市、91戸、平均8,318万円、平均1.15倍、最高3倍) |

(6) 5月の超高層物件(20階以上)は11物件330戸(49.3%減)、契約率73.9%(前年同月12物件651戸、契約率88.2%)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（2016年5月度）

1. 5月の新規発売戸数は3,002戸である。対前年同月（3,495戸）比14.1%減、対前月（1,978戸）比51.8%増である。
2. 5月の地域別発売戸数は東京都区部1,324戸（全体比44.1%、前年同月比6.0%減）、都下391戸（同13.0%、2.7%減）、神奈川県729戸（同24.3%、24.0%減）、埼玉県291戸（同9.7%、3.6%減）、千葉県267戸（同8.9%、36.9%減）となっている。東京都のシェアは57.1%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,129戸で、月間契約率は70.9%。前月の66.4%に比べて4.5ポイントアップ、前年同月の71.1%に比べて0.2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75.9%、都下66.2%、神奈川県69.5%、埼玉県63.6%、千葉県64.8%である。
5. 5月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,692万円、82.3万円である。
2016年4月は5,750万円、82.6万円であったので、前月比総額では58万円（1.0%）のダウン、㎡単価は0.3万円（0.4%）ダウンしている。
2015年5月は4,812万円、67.9万円であったので、前年同月比総額では880万円（18.3%）のアップ、㎡単価は14.4万円（21.2%）アップしている。
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6,358万円、97.6万円（13.0%アップ、16.9%アップ）、都下5,554万円、76.6万円（24.9%アップ、27.0%アップ）、神奈川県5,624万円、78.5万円（27.6%アップ、28.1%アップ）、埼玉県4,766万円、65.8万円（10.2%アップ、7.0%アップ）、千葉県3,786万円、51.2万円（1.9%アップ、7.8%アップ）。
7. 即日完売は206戸（全体の6.9%）で、フラット35登録物件戸数は2,665戸（同88.8%）であった。
8. 5月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,037戸で、2016年4月末現在の5,881戸に比べて156戸の増加。2015年5月末残戸数は5,082戸。
9. なお、2016年6月の発売戸数は3,000戸の見込みである（'15年6月3,503戸、'14年6月3,503戸、'13年6月4,888戸、'12年6月4,007戸）。

II. 新規物件特性分析（2016年5月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	162	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	3,002	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	2,129	戸	(契約率70.9%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,846	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,037	戸	(2016年分残2,624戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	206	戸	(即日完売率6.9%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,665	戸	(F35登録物件率88.8%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	18.5	戸	
1. 総 発 売 額 ……	17,087,644.4	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,692	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	82.3	万円	(3.3㎡当り <u>271.6万円</u>)
1. 総 敷 地 面 積 ……	88,590.00	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	41,914.08	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	295,399.39	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>207,651</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	<u>69.17</u>	㎡	
1. 総 棟 数 ……	187	棟	
1. 総 階 高 ……	2,174	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.6	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	96.8	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.7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	2	1					2	1				
1 K	95	94	95	94								
1 L K												
1 D K	2	2	2	2								
1 L D K	139	118	91	75	3	3	43	39	2	1		
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	332	267	176	129	21	19	126	114	4	2	5	3
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,184	1,480	879	650	316	196	513	327	243	157	233	150
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	248	167	81	55	51	41	45	26	42	25	29	20
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	3,002	2,129	1,324	1,005	391	259	729	507	291	185	267	173

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	18	12					8	5	1	1	9	6
3,000 "	104	79	14	13	1	1	26	11	17	11	46	43
3,300 "	168	128	86	78	5	2	28	16	21	9	28	23
3,500 "	129	94	58	52	13	3	24	15	12	8	22	16
3,700 "	114	71	37	33	28	13	9	5	14	7	26	13
4,000 "	220	146	71	60	56	34	32	18	26	16	35	18
4,300 "	217	147	58	50	50	26	47	31	19	15	43	25
4,500 "	127	81	37	29	27	13	38	23	11	8	14	8
4,700 "	140	103	50	40	26	16	43	34	13	9	8	4
5,000 "	202	139	64	41	30	20	71	55	21	14	16	9
5,500 "	318	217	141	102	20	16	94	60	53	35	10	4
6,000 "	278	186	117	90	17	11	97	55	43	28	4	2
6,500 "	179	128	80	64	13	9	54	38	27	15	5	2
7,000 "	169	126	97	65	7	7	55	47	9	7	1	
8,000 "	216	175	147	111	28	27	37	35	4	2		
9,000 "	181	136	103	67	44	40	34	29				
9,999 "	89	61	66	42	17	13	6	6				
10,000 以上	119	87	88	59	9	8	22	20				
20,000 以上	12	12	9	9			3	3				
30,000 以上	2	1	1				1	1				
合計	3,002	2,129	1,324	1,005	391	259	729	507	291	185	267	173

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2016年5月度－

2016.6.16

◎発売戸数は397戸、契約率39.5%。

1. 5月の新規発売戸数は397戸である。対前年同月(383戸)比3.7%増、対前月(256戸)比55.1%増。
2. 5月の地域別発売戸数は東京都107戸(全体比27.0%)、千葉県107戸(同27.0%)、埼玉県88戸(同22.2%)、神奈川県95戸(同23.9%)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157戸で、月間契約率は39.5%。前月の27.3%に比べて12.2ポイントアップ、前年同月の44.9%に比べて5.4ポイントダウンしている。
4. 5月の地域別契約率は東京都43.9%、千葉県32.7%、埼玉県36.4%、神奈川県45.3%、茨城県－%である。
5. 5月の1戸当り平均価格は4,699.6万円である。
2016年4月は4,361.3万円であったので、前月比総額では338.3万円(7.8%)アップしている。
2015年5月は4,395.3万円であったので、前年同月比総額では304.3万円(6.9%)アップしている。
6. 5月の地域別平均価格は東京都5,912.1万円、千葉県3,825.6万円、埼玉県3,604.8万円、神奈川県5,332.5万円、茨城県－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635戸で、2016年4月末現在の582戸に比べて53戸の増。
2015年5月末在庫数は858戸。

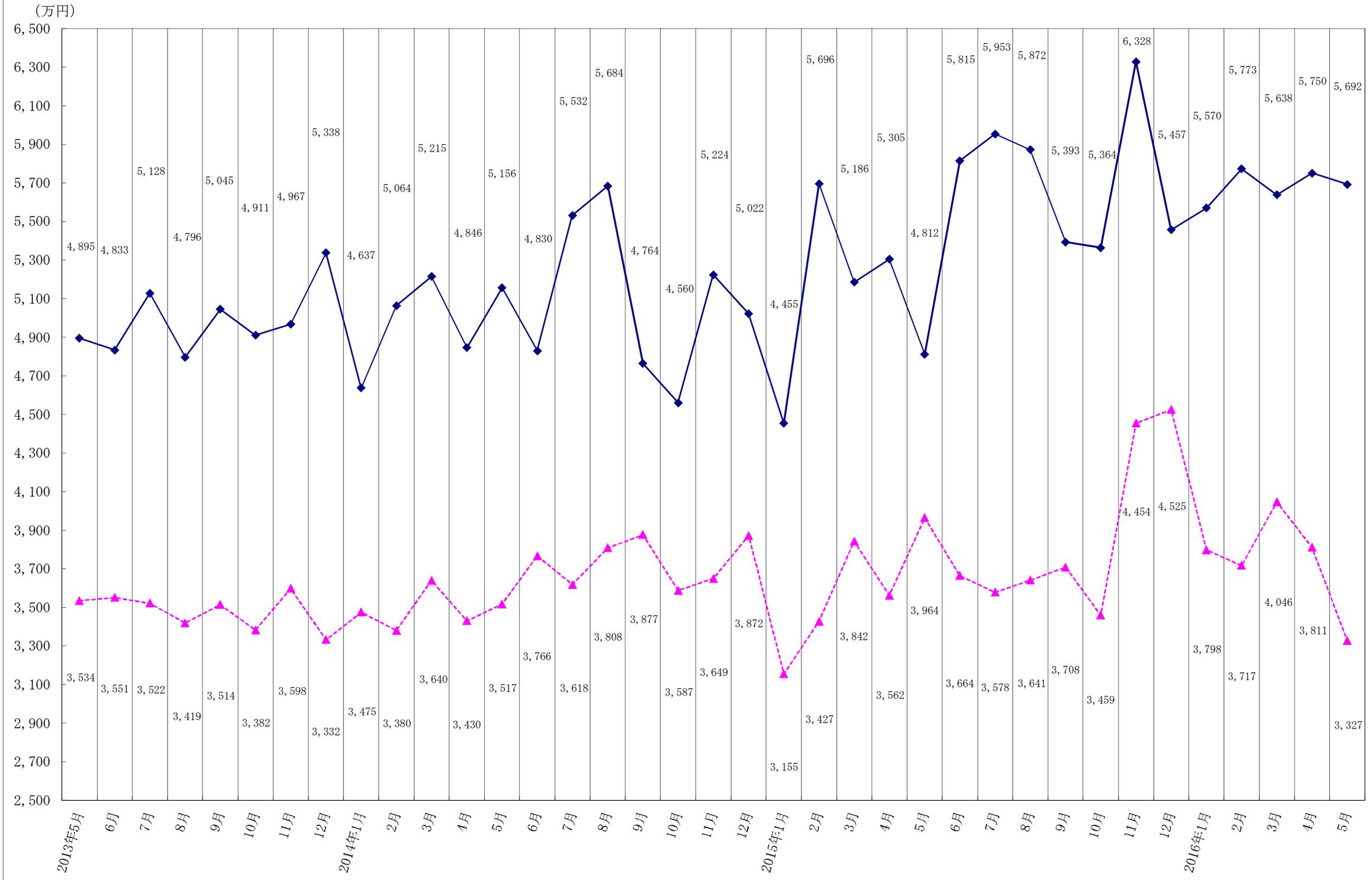
◎調査対象

- (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） 2013年5月～2016年5月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年5月～2016年5月

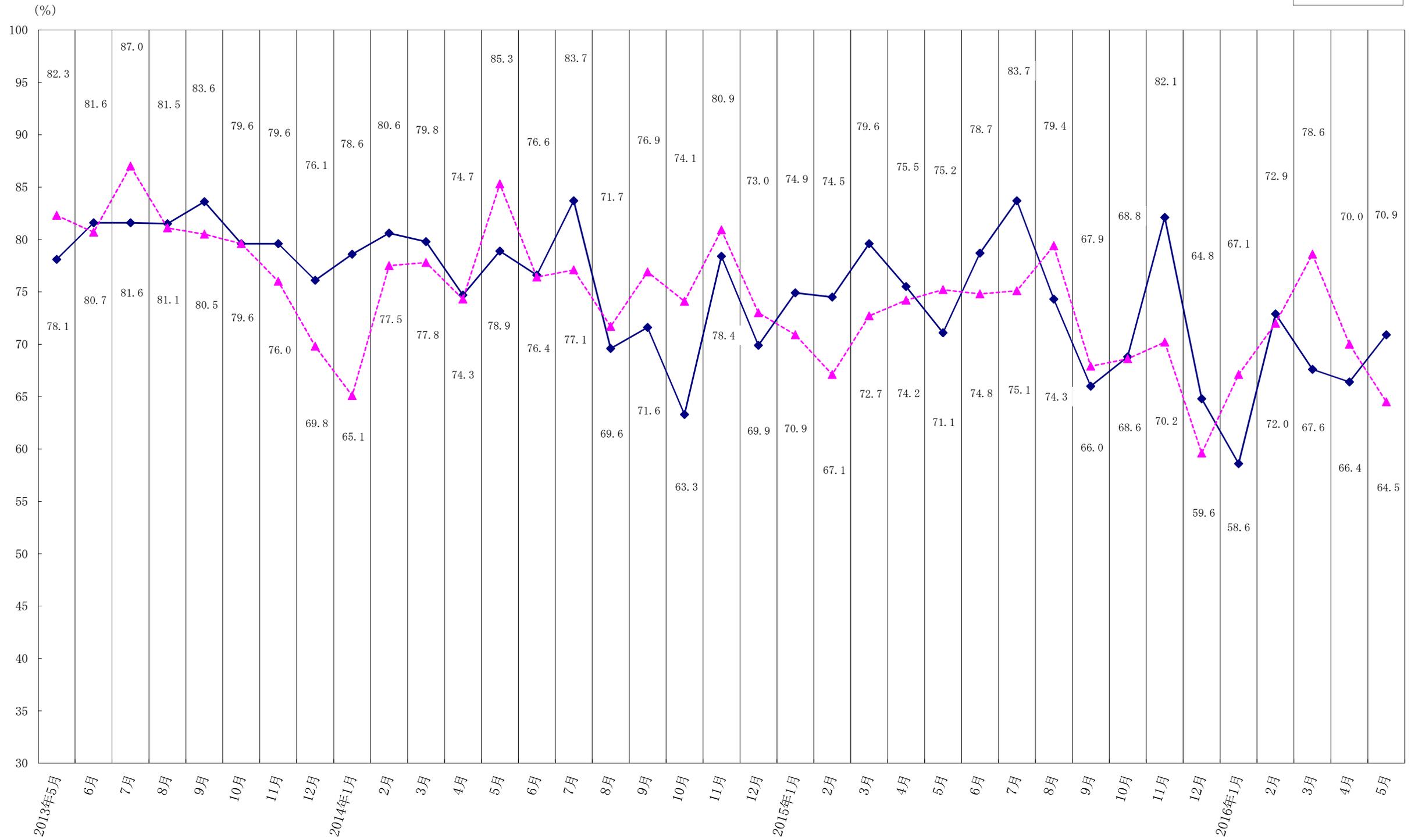


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年5月～2016年5月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

