

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2016年6月度－

2016.7.14

- ◎ 発売は12.9%減の3,050戸と7カ月連続減。契約率は69.6%に低下。
- ◎ 戸当り価格5,672万円、㎡単価82.3万円、ともに昨年5月以来の下落。

(1) 6月の発売は3,050戸、前年同月(3,503戸)比12.9%減、前月(3,002戸)比1.6%増。

(2) 契約率69.6%、前年同月比9.1ポイントダウン、前月比では1.3ポイントダウン。

'16年5月70.9%、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%。

(3) 1戸当り価格は5,672万円、1㎡当り単価は82.3万円。

前年同月比で戸当り143万円(2.5%)のダウン、㎡単価は0.6万円(0.7%)ダウンしている。

(4) 販売在庫数は6,130戸、前月末比93戸の増加（'16年5月末6,037戸、'15年6月末4,936戸）。

(5) 即日完売物件（5物件322戸）

- |                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| ① グランドメゾン四谷 3期(終)            | (新宿区、2戸、平均6,240万円、平均3.5倍、最高5倍)   |
| ② Brillia Tower 上野池之端 1期1・2次 | (台東区、238戸、平均9,656万円、平均1.9倍、最高9倍) |
| ③ クレヴィア豊洲 1期12～14次           | (江東区、7戸、平均6,020万円、平均1倍、最高1倍)     |
| ④ プレミスト高尾サクラシティ 5期           | (八王子市、55戸、平均3,807万円、平均1.1倍、最高5倍) |
| ⑤ プラウド府中ステーションアリーナ 2期(終)     | (府中市、20戸、平均7,375万円、平均1.25倍、最高3倍) |

(6) 6月の超高層物件（20階以上）は14物件410戸（45.0%減）、契約率81.0%（前年同月11物件745戸、契約率81.6%）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6月度）

1. 6月の新規発売戸数は3,050戸である。対前年同月（3,503戸）比12.9%減、対前月（3,002戸）比1.6%増である。
2. 6月の地域別発売戸数は東京都区部1,425戸（全体比46.7%、前年同月比23.2%減）、都下322戸（同10.6%、0.6%増）、神奈川県634戸（同20.8%、19.5%減）、埼玉県282戸（同9.2%、0.4%減）、千葉県387戸（同12.7%、51.2%増）となっている。東京都のシェアは57.3%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,124戸で、月間契約率は69.6%。前月の70.9%に比べて1.3ポイントダウン、前年同月の78.7%に比べて9.1ポイントダウンとなっている。
4. 6月の地域別契約率は都区部72.3%、都下73.0%、神奈川県55.2%、埼玉県78.4%、千葉県74.4%である。
5. 6月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,672万円、82.3万円である。  
2016年5月は5,692万円、82.3万円であったので、前月比総額では20万円（0.4%）のダウン、㎡単価は同値。  
2015年6月は5,815万円、82.9万円であったので、前年同月比総額では143万円（2.5%）のダウン、㎡単価は0.6万円（0.7%）ダウンしている。
6. 6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7,092万円、106.0万円（5.6%アップ、8.7%アップ）、都下4,835万円、67.3万円（2.3%アップ、5.0%アップ）、神奈川県4,677万円、67.5万円（15.2%ダウン、13.1%ダウン）、埼玉県3,790万円、55.2万円（1.8%ダウン、2.1%ダウン）、千葉県4,140万円、56.4万円（10.3%アップ、11.0%アップ）。
7. 即日完売は322戸（全体の10.6%）で、フラット35登録物件戸数は2,906戸（同95.3%）であった。
8. 6月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,130戸で、2016年5月末現在の6,037戸に比べて93戸の増加。2015年6月末残戸数は4,936戸。
9. なお、2016年7月の発売戸数は3,500戸の見込みである（'15年7月4,785、'14年7月4,222戸、'13年7月5,306戸、'12年7月4,033戸）。

## II. 新規物件特性分析（2016年6月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	161	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	3,050	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	2,124	戸	(契約率69.6%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,957	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,130	戸	(2016年分残3,141戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	322	戸	(即日完売率10.6%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,906	戸	(F35登録物件率95.3%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	18.9	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>17,299,125.3</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,672	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	82.3	万円	(3.3㎡当り 271.6万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	88,436.09	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	41,112.56	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	264,732.23	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>210,185</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	<u>68.91</u>	㎡	
1. 総 棟 数 ……	174	棟	
1. 総 階 高 ……	2,135	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.3	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	98.4	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		
ワンルーム												
1 K	43	22	43	22								
1 L K												
1 D K	26	19	26	19								
1 L D K	153	127	99	80	6	1	15	13	33	33		
2 K												
2 L K												
2 D K	8	6	7	5			1	1				
2 L D K	354	281	285	235	19	12	29	16			21	18
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,223	1,508	902	636	258	190	551	294	218	168	294	220
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	243	161	63	33	39	32	38	26	31	20	72	50
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	3,050	2,124	1,425	1,030	322	235	634	350	282	221	387	288

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	14	11	2	2			9	8			3	1
3,000 "	98	65	9	6	5	4	41	20	23	18	20	17
3,300 "	190	142	19	18	12	10	48	29	63	47	48	38
3,500 "	231	180	61	50	29	27	47	34	58	41	36	28
3,700 "	227	181	64	53	32	31	68	44	25	20	38	33
4,000 "	293	213	73	48	41	37	72	50	36	28	71	50
4,300 "	167	121	54	31	19	19	45	30	16	14	33	27
4,500 "	91	67	26	12	14	12	10	8	14	13	27	22
4,700 "	92	59	40	21	14	8	9	5	11	11	18	14
5,000 "	135	83	48	32	32	16	16	6	12	11	27	18
5,500 "	268	147	89	60	43	19	92	34	14	13	30	21
6,000 "	271	142	145	85	25	8	73	36	5	3	23	10
6,500 "	211	138	144	97	17	12	42	23	2	1	6	5
7,000 "	222	155	186	136	11	8	20	8	1	1	4	2
8,000 "	229	171	175	140	23	19	28	10	1		2	2
9,000 "	97	72	80	62	5	5	10	5	1		1	
9,999 "	69	53	65	53			4					
10,000 以上	116	100	116	100								
20,000 以上	19	16	19	16								
30,000 以上	10	8	10	8								
合計	3,050	2,124	1,425	1,030	322	235	634	350	282	221	387	288

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2016年6月度－

2016.7.14

## ◎発売戸数は406戸、契約率58.4%。

1. 6月の新規発売戸数は406戸である。対前年同月(407戸)比0.2%減、対前月(397戸)比2.3%増。
2. 6月の地域別発売戸数は東京都214戸(全体比52.7%)、千葉県43戸(同10.6%)、埼玉県72戸(同17.7%)、神奈川県67戸(同16.5%)となっている。茨城県の供給は10戸(同2.5%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は237戸で、月間契約率は58.4%。前月の39.5%に比べて18.9ポイントアップ、前年同月の57.7%に比べて0.7ポイントアップしている。
4. 6月の地域別契約率は東京都61.2%、千葉県39.5%、埼玉県40.3%、神奈川県83.6%、茨城県40.0%である。
5. 6月の1戸当り平均価格は5,374.3万円である。  
2016年5月は4,699.6万円であったので、前月比総額では674.7万円(14.4%)アップしている。  
2015年6月は4,213.7万円であったので、前年同月比総額では1,160.6万円(27.5%)アップしている。
6. 6月の地域別平均価格は東京都6,092.6万円、千葉県4,665.1万円、埼玉県4,073.5万円、神奈川県5,058.8万円、茨城県4,533.0万円。
7. 即日完売は19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607戸で、2016年5月末現在の635戸に比べて28戸の減。  
2015年6月末在庫数は797戸。

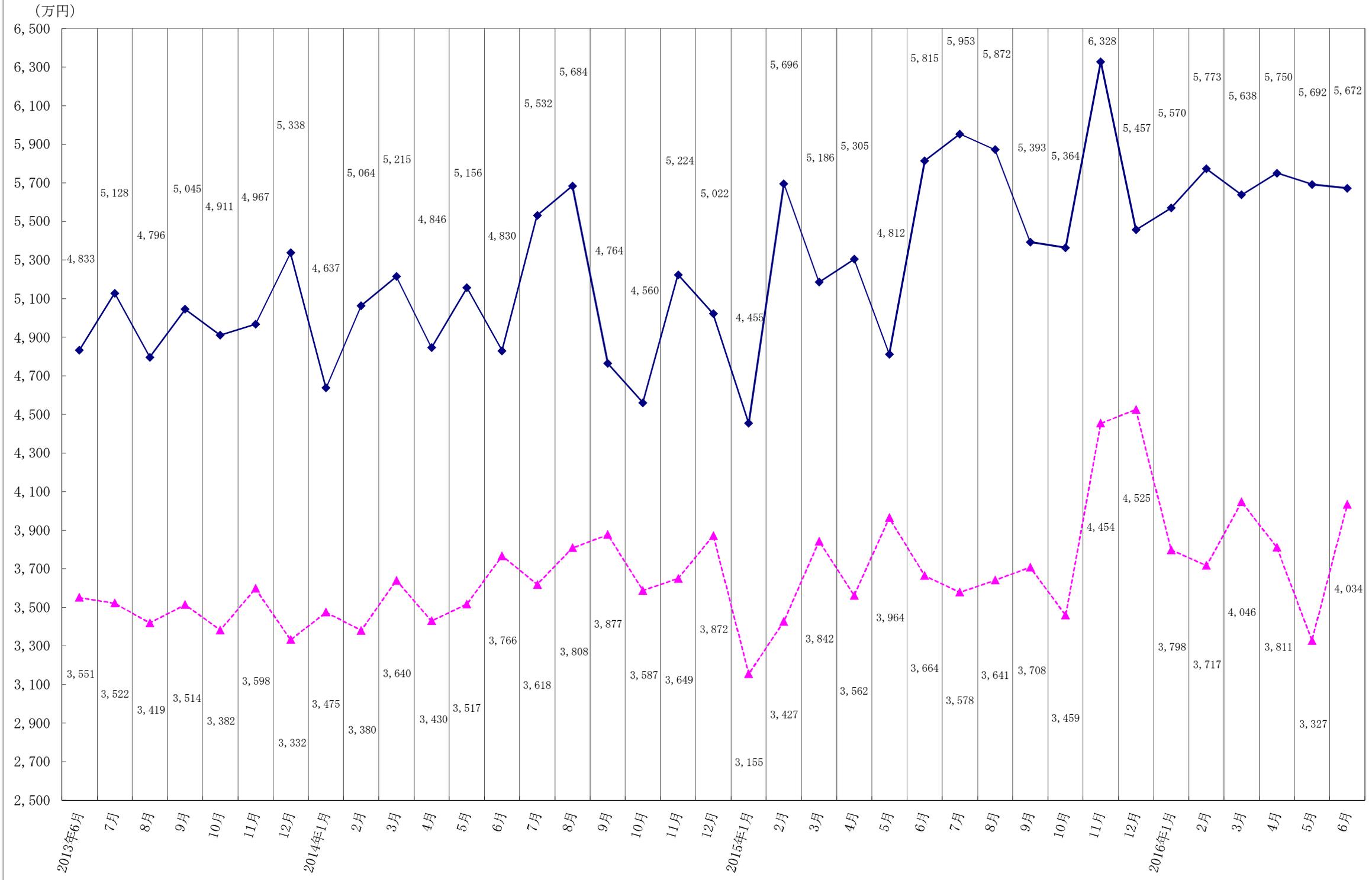
### ◎調査対象

- (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6月～2016年6月

—◆— 首都圏  
-▲- 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年6月～2016年6月

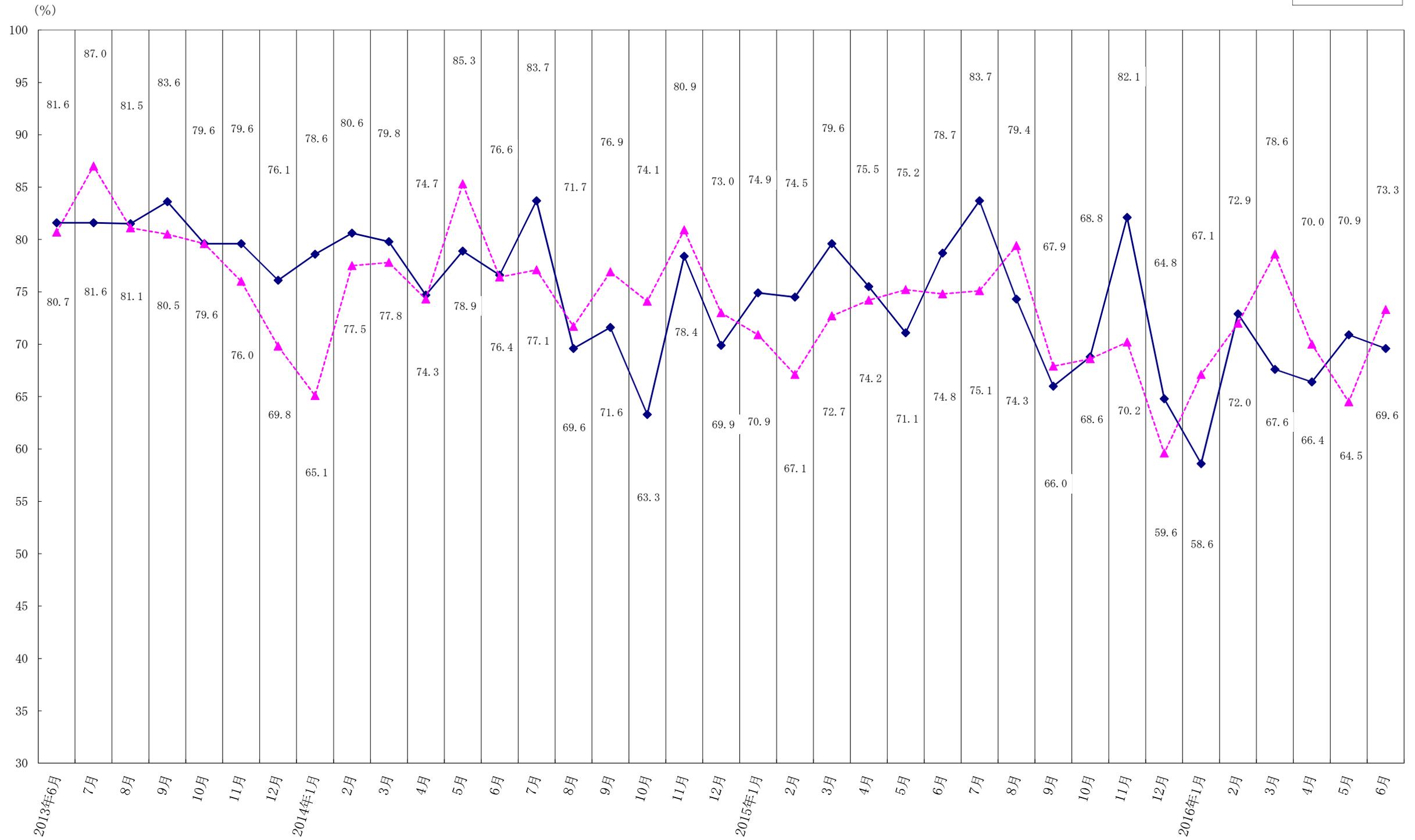


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年6月～2016年6月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

