

※下線部に修正が入りました（2～4枚目）

1回目は一重下線, 2回目は二重下線

3回目は波線

《首都圏のマンション市場動向》

－2016年12月度－

2017.1.19

- ◎ 発売は13.2%増の7,007戸と3カ月ぶりの増加。契約率も76.6%と堅調。
- ◎ 戸当たり価格5,078万円、㎡単価75.5万円、ともに2カ月連続の下落。

(1) 12月の発売は7,007戸、前年同月(6,189戸)比13.2%増、前月(2,701戸)比159.4%増。

(2) 契約率76.6%、前年同月比11.8ポイントアップ、前月比では14.1ポイントアップ。

'16年11月62.5%、10月61.6%、9月72.0%、8月66.6%、7月63.3%、6月69.6%、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%。

(3) 1戸当たり価格は5,078万円、1㎡当たり単価は75.5万円。

前年同月比で戸当たり379万円(6.9%)のダウン、㎡単価は0.7万円(0.9%)ダウンしている。

(4) 販売在庫数は7,160戸、前月末比836戸の増加('16年11月末6,324戸、'15年12月末6,431戸)。

(5) 即日完売物件(4物件131戸)

- | | |
|------------------------|------------------------------------|
| ① ルジエンテ目黒 1期 | (目黒区、20戸、平均5,515万円、平均1.2倍、最高3倍) |
| ② グランドメゾン江古田の杜 1期9・10次 | (中野区、3戸、平均6,100万円、平均1倍、最高1倍) |
| ③ グランドメゾン元住吉 1期2・3次・2期 | (川・中原区、105戸、平均6,331万円、平均1.1倍、最高4倍) |
| ④ プラウド下総中山ディアージュ 4期2次 | (市川市、3戸、平均6,066万円、平均1倍、最高1倍) |

(6) 12月の超高層物件(20階以上)は16物件393戸(32.0%減)、契約率78.4%(前年同月21物件578戸、契約率53.3%)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（2016年12月度）

1. 12月の新規発売戸数は7,007戸である。対前年同月（6,189戸）比13.2%増、対前月（2,701戸）比159.4%増である。
2. 12月の地域別発売戸数は東京都区部2,543戸（全体比36.3%、前年同月比12.2%減）、都下586戸（同8.4%、29.9%減）、神奈川県1,696戸（同24.2%、112.5%増）、埼玉県684戸（同9.8%、6.7%増）、千葉県1,498戸（同21.4%、47.0%増）となっている。東京都のシェアは44.7%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は5,369戸で、月間契約率は76.6%。前月の62.5%に比べて14.1ポイントアップ、前年同月の64.8%に比べて11.8ポイントアップとなっている。
4. 12月の地域別契約率は都区部79.4%、都下74.6%、神奈川県75.8%、埼玉県64.8%、千葉県79.2%である。
5. 12月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,078万円、75.5万円である。
2016年11月は5,161万円、74.9万円であったので、前月比総額では83万円（1.6%）のダウン、㎡単価は0.6万円（0.8%）アップしている。
2015年12月は5,457万円、76.2万円であったので、前年同月比総額では379万円（6.9%）のダウン、㎡単価は0.7万円（0.9%）ダウンしている。
6. 12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6,447万円、103.2万円（2.8%ダウン、6.6%アップ）、都下4,099万円、59.3万円（16.1%ダウン、12.1%ダウン）、神奈川県4,656万円、65.8万円（4.1%アップ、4.4%アップ）、埼玉県4,124万円、60.5万円（8.4%ダウン、2.9%ダウン）、千葉県4,051万円、57.7万円（2.5%アップ、16.8%アップ）。
7. 即日完売は131戸（全体の1.9%）で、フラット35登録物件戸数は6,410戸（同91.5%）であった。
8. 12月末現在の翌月繰越販売在庫数は7,160戸で、2016年11月末現在の6,324戸に比べて836戸の増加。2015年12月末残戸数は6,431戸。
9. なお、2017年1月の発売戸数は1,500戸の見込みである（'16年1月1,494戸、'15年1月1,679戸、'14年1月1,826戸、'13年1月1,721戸）。

II. 新規物件特性分析 (2016年12月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	315	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	7,007	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	5,369	戸	(契約率76.6%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	6,171	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	7,160	戸	(2016年分残5,899戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	131	戸	(即日完売率1.9%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	<u>6,410</u>	戸	(F35登録物件率91.5%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	22.2	戸	
1. 総 発 売 額 ……	35,582,625.2	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,078	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	75.5	万円	(3.3㎡当り <u>249.3万円</u>)
1. 総 敷 地 面 積 ……	209,131.38	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	96,596.09	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	577,365.93	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>471,067</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	67.23	㎡	
1. 総 棟 数 ……	330	棟	
1. 総 階 高 ……	<u>3,684</u>	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	<u>11.2</u>	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	226.0	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.2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	31	23	30	22			1	1				
1 K	40	33	40	33								
1 L K												
1 D K	31	26	27	22							4	4
1 L D K	582	463	405	358	26	26	54	53	71		26	26
2 K												
2 L K												
2 D K	3	2					3	2				
2 L D K	850	738	546	451	72	65	102	97	23	22	107	103
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	5,043	3,754	1,436	1,087	431	306	1,398	1,023	531	383	1,247	955
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	427	330	59	45	57	40	138	109	59	38	114	98
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	7,007	5,369	2,543	2,018	586	437	1,696	1,285	684	443	1,498	1,186

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	72	68	2	2	21	21	29	29	4	1	16	15
3,000 "	385	286	21	21	105	105	95	82	86	19	78	59
3,300 "	377	314	35	32	63	60	93	81	42	37	144	104
3,500 "	360	291	39	33	40	35	76	71	54	43	151	109
3,700 "	435	332	59	49	50	38	81	71	76	58	169	116
4,000 "	766	572	151	110	56	42	162	134	133	88	264	198
4,300 "	651	479	160	120	37	19	197	141	61	43	196	156
4,500 "	433	322	129	92	48	27	117	92	35	23	104	88
4,700 "	383	279	99	72	38	21	115	72	28	19	103	95
5,000 "	564	418	206	156	34	22	172	107	47	32	105	101
5,500 "	681	524	280	236	29	17	240	161	47	35	85	75
6,000 "	442	341	220	176	14	7	131	100	27	15	50	43
6,500 "	321	252	202	165	17	7	55	43	24	19	23	18
7,000 "	306	235	241	186	6	3	44	34	7	5	8	7
8,000 "	355	270	277	215	12	4	57	45	7	4	2	2
9,000 "	171	129	139	111	9	5	17	11	6	2		
9,999 "	92	72	83	66	2	1	7	5				
10,000 以上	199	175	186	166	5	3	8	6				
20,000 以上	10	7	10	7								
30,000 以上	4	3	4	3								
合計	7,007	5,369	2,543	2,018	586	437	1,696	1,285	684	443	1,498	1,186

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2016年12月度－

2017.1.19

◎発売戸数は587戸、契約率66.4%。

1. 12月の新規発売戸数は587戸である。対前年同月(425戸)比38.1%増、対前月(505戸)比16.2%増。
2. 12月の地域別発売戸数は東京都288戸(全体比49.1%)、千葉県113戸(同19.3%)、埼玉県122戸(同20.8%)、神奈川県64戸(同10.9%)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390戸で、月間契約率は66.4%。前月の56.8%に比べて9.6ポイントアップ、前年同月の64.2%に比べて2.2ポイントアップしている。
4. 12月の地域別契約率は東京都79.9%、千葉県51.3%、埼玉県50.0%、神奈川県64.1%、茨城県－%である。
5. 12月の1戸当り平均価格は5,638.1万円である。
2016年11月は4,978.8万円であったので、前月比総額では659.3万円(13.2%)アップしている。
2015年12月は5,973.1万円であったので、前年同月比総額では335.0万円(5.6%)ダウンしている。
6. 12月の地域別平均価格は東京都6,799.8万円、千葉県4,569.5万円、埼玉県4,158.9万円、神奈川県5,117.2万円、茨城県－万円。
7. 即日完売は30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849戸で、2016年11月末現在の795戸に比べて54戸の増。
2015年12月末在庫数は863戸。

◎調査対象

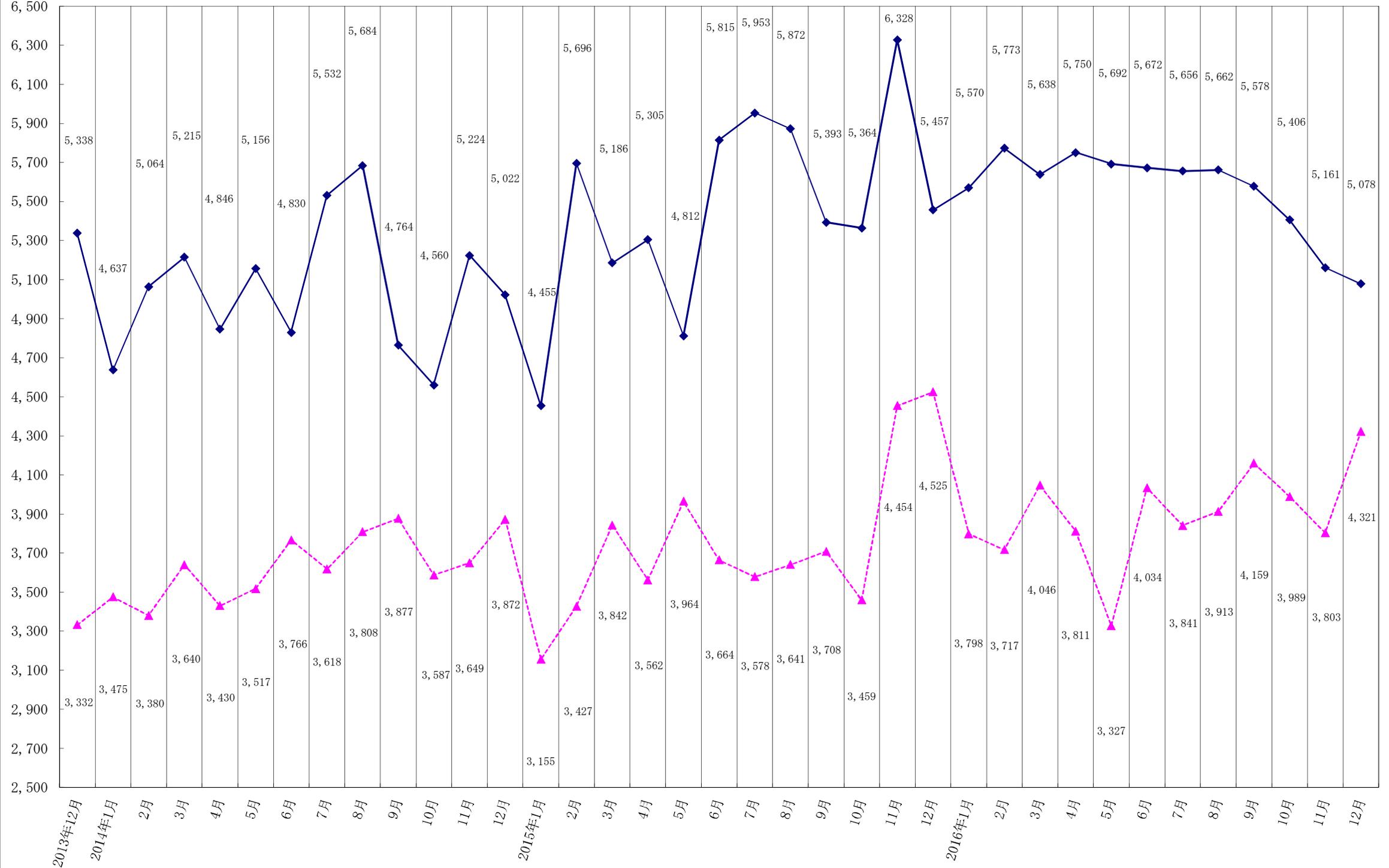
- (a)物件所在地:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部
- (b)民間業者による分譲物件:不動産協会、全国住宅産業協会会員主体
- (c)原則として10戸以上の物件

㈱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12月～2016年12月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年12月～2016年12月

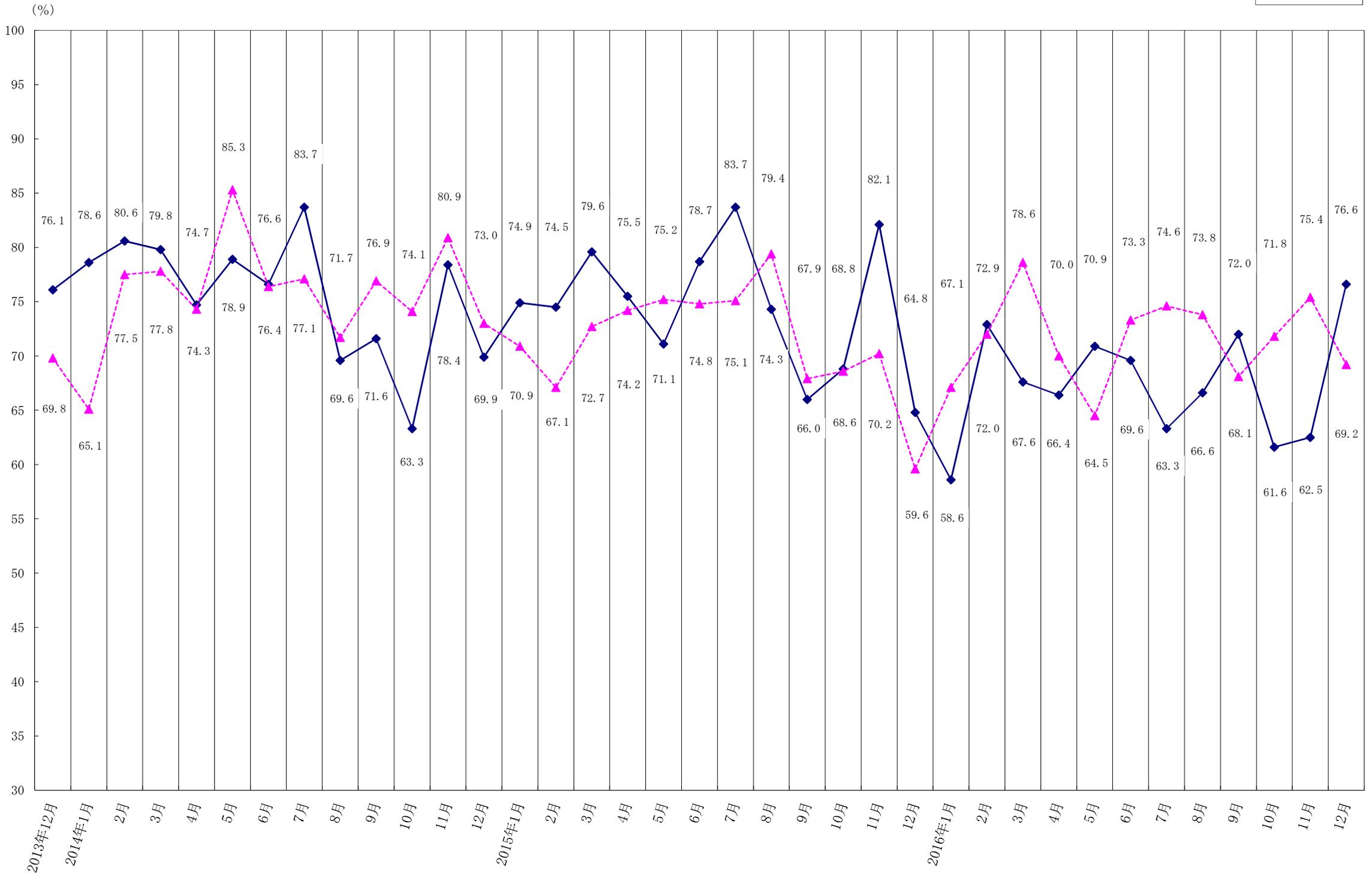


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年12月～2016年12月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

