

《首都圏のマンション市場動向》

－2015年12月度－

2016.1.19

- ◎ 発売は34.1%減の6,189戸と落ち込む。契約率も64.8%と低調。
- ◎ 戸当り価格5,457万円、㎡単価76.2万円、ともに7カ月連続の上昇。

(1) 12月の発売は6,189戸、前年同月(9,389戸)比34.1%減、前月(3,496戸)比77.0%増。

(2) 契約率64.8%、前年同月比5.1ポイントダウン、前月比では17.3ポイントダウン。

'15年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%、4月75.5%、3月79.6%、2月74.5%、1月74.9%、
'14年12月69.9%。

(3) 1戸当り価格は5,457万円、1㎡当り単価は76.2万円。

前年同月比で戸当り435万円(8.7%)のアップ、㎡単価は5.2万円(7.3%)アップしている。

(4) 販売在庫数は6,431戸、前月末比1,486戸の増加('15年11月末4,945戸、'14年12月末6,042戸)。

(5) 即日完売物件(4物件100戸)

① Brillia City 石神井台 1期

(練馬区、30戸、平均5,853万円、平均1.1倍、最高3倍)

② プレミスト高尾サクラシティ 3期

(八王子市、66戸、平均3,902万円、平均2.43倍、最高5倍)

(6) 12月の超高層物件(20階以上)は21物件578戸(70.2%減)、契約率53.3%(前年同月21物件1,940戸、契約率63.7%)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12月度）

1. 12月の新規発売戸数は6,189戸である。対前年同月（9,389戸）比34.1%減、対前月（3,496戸）比77.0%増である。
2. 12月の地域別発売戸数は東京都区部2,895戸（全体比46.8%）、都下836戸（同13.5%）、神奈川県798戸（同12.9%）、埼玉県641戸（同10.4%）、千葉県1,019戸（同16.5%）となっている。東京都のシェアは60.3%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は4,013戸で、月間契約率は64.8%。前月の82.1%に比べて17.3ポイントダウン、前年同月の69.9%に比べて5.1ポイントダウンとなっている。
4. 12月の地域別契約率は都区部67.0%、都下62.8%、神奈川県51.8%、埼玉県53.5%、千葉県77.6%である。
5. 12月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,457万円、76.2万円である。
2015年11月は6,328万円、87.1万円であったので、前月比総額では871万円（13.8%）のダウン、㎡単価は10.9万円（12.5%）ダウンしている。
2014年12月は5,022万円、71.0万円であったので、前年同月比総額では435万円（8.7%）のアップ、㎡単価は5.2万円（7.3%）アップしている。
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6,636万円、96.8万円（12.0%アップ、13.2%アップ）、都下4,884万円、67.5万円（6.7%アップ、6.0%アップ）、神奈川県4,474万円、63.0万円（1.5%ダウン、3.5%ダウン）、埼玉県4,500万円、62.3万円（16.7%アップ、12.9%アップ）、千葉県3,951万円、49.4万円（9.9%アップ、7.4%アップ）。
7. 即日完売は100戸（全体の1.6%）で、フラット35登録物件戸数は5,973戸（同96.5%）であった。
8. 12月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,431戸で、2015年11月末現在の4,945戸に比べて1,486戸の増加。2014年12月末残戸数は6,042戸。
9. なお、2016年1月の発売戸数は1,500戸の見込みである（'15年1月1,679戸、'14年1月1,826戸、'13年1月1,721戸、'12年1月1,819戸）。

II. 新規物件特性分析 (2015年12月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	235	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	6,189	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	4,013	戸	(契約率64.8%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	4,703	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,431	戸	(2015年分残5,284戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	100	戸	(即日完売率1.6%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	5,973	戸	(F35登録物件率96.5%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	26.3	戸	
1. 総 発 売 額 ……	33,776,204.2	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,457	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	76.2	万円	(3.3㎡当り 251.4万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	195,877.62	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	86,353.28	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	544,102.59	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	443,422	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	71.65	㎡	
1. 総 棟 数 ……	<u>257</u>	棟	
1. 総 階 高 ……	<u>3,072</u>	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	<u>12.0</u>	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	199.6	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.6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 K	14	14	14	14								
1 L K												
1 D K	15	12	15	12								
1 L D K	219	174	198	164	4	4	16	6	1			
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	612	472	461	370	64	52	46	19	27	19	14	12
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	4,792	2,994	2,084	1,320	681	409	660	327	526	280	841	658
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	537	347	123	61	87	60	76	61	87	44	164	121
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	6,189	4,013	2,895	1,941	836	525	798	413	641	343	1,019	791

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	23	19					8	8	1		14	11
3,000 "	206	166	9	9	3	3	80	59	28	16	86	79
3,300 "	236	159	19	18	9	8	58	35	79	37	71	61
3,500 "	268	184	31	28	26	24	74	38	57	32	80	62
3,700 "	265	191	39	35	35	31	63	35	27	16	101	74
4,000 "	666	489	163	154	66	56	108	61	82	40	247	178
4,300 "	645	450	186	146	115	74	96	52	83	43	165	135
4,500 "	447	267	186	116	88	47	36	17	31	14	106	73
4,700 "	405	237	207	122	86	53	32	11	32	9	48	42
5,000 "	497	273	299	159	97	51	48	26	25	15	28	22
5,500 "	647	399	334	194	150	102	51	34	66	41	46	28
6,000 "	473	323	306	217	76	37	17	14	57	39	17	16
6,500 "	281	183	195	140	31	15	18	6	29	14	8	8
7,000 "	267	147	202	124	17	8	32	3	16	12		
8,000 "	403	222	309	196	22	8	55	8	16	9	1	1
9,000 "	167	101	125	83	11	5	18	6	12	6	1	1
9,999 "	79	50	71	47	4	3	4					
10,000 以上	150	95	150	95								
20,000 以上	37	35	37	35								
30,000 以上	27	23	27	23								
合計	6,189	4,013	2,895	1,941	836	525	798	413	641	343	1,019	791

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2015年12月度－

2016.1.19

◎発売戸数は425戸、契約率64.2%。

1. 12月の新規発売戸数は425戸である。対前年同月(843戸)比49.6%減、対前月(471戸)比9.8%減。
2. 12月の地域別発売戸数は東京都197戸(全体比46.4%)、千葉県36戸(同8.5%)、埼玉県111戸(同26.1%)、神奈川県68戸(同16.0%)となっている。茨城県の供給は13戸(同3.1%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は273戸で、月間契約率は64.2%。前月の43.5%に比べて20.7ポイントアップ、前年同月の69.2%に比べて5.0ポイントダウンしている。
4. 12月の地域別契約率は東京都69.5%、千葉県63.9%、埼玉県41.4%、神奈川県83.8%、茨城県76.9%である。
5. 12月の1戸当り平均価格は5,973.1万円である。
2015年11月は4,528.3万円であったので、前月比総額では1,444.8万円(31.9%)アップしている。
2014年12月は5,434.4万円であったので、前年同月比総額では538.7万円(9.9%)アップしている。
6. 12月の地域別平均価格は東京都7,234.5万円、千葉県4,907.6万円、埼玉県4,011.6万円、神奈川県6,528.6万円、茨城県3,650.0万円。
7. 即日完売は8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863戸で、2015年11月末現在の897戸に比べて34戸の減。
2014年12月末在庫数は1,172戸。

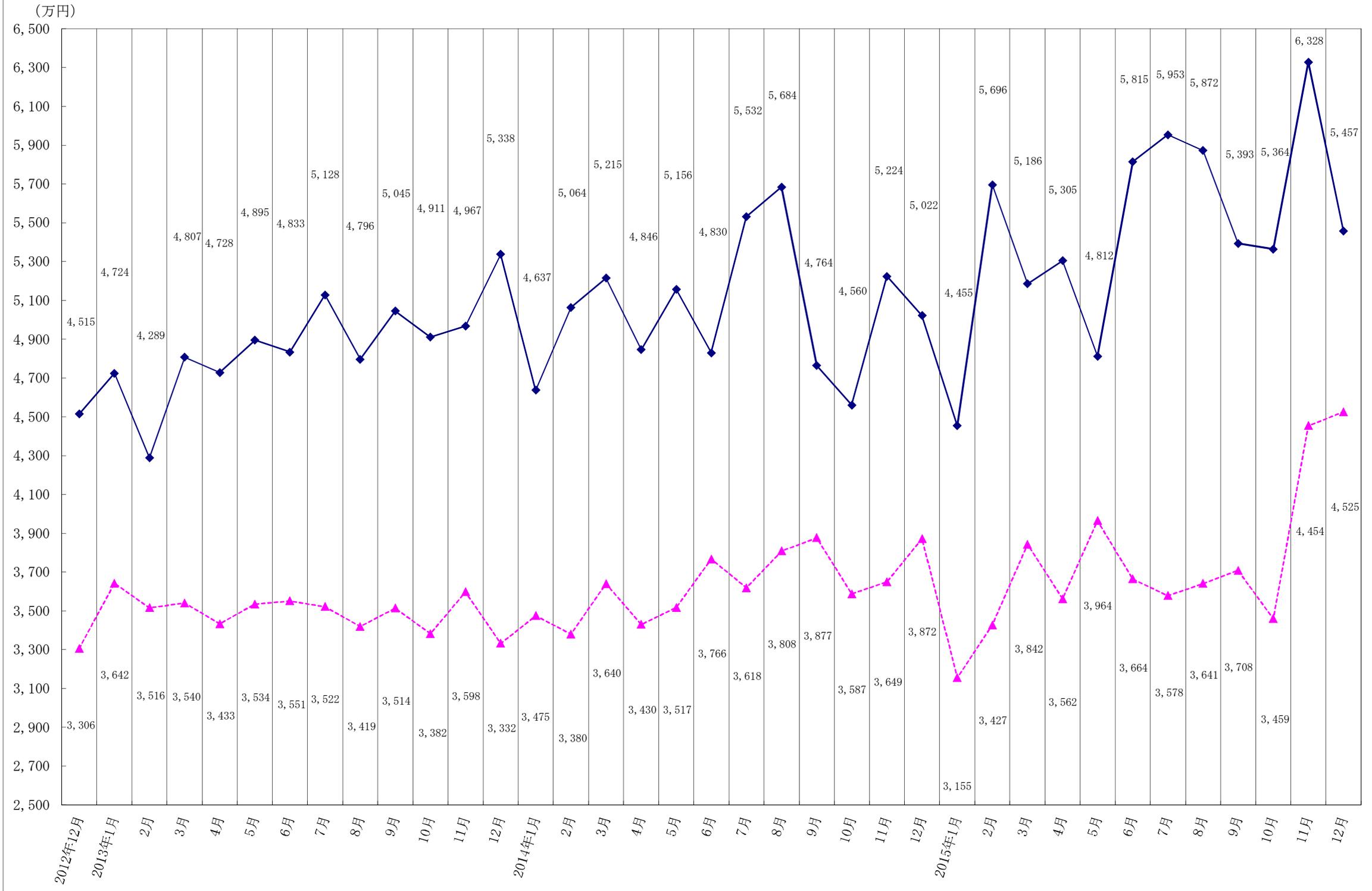
◎調査対象

- (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12月～2015年12月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年12月～2015年12月

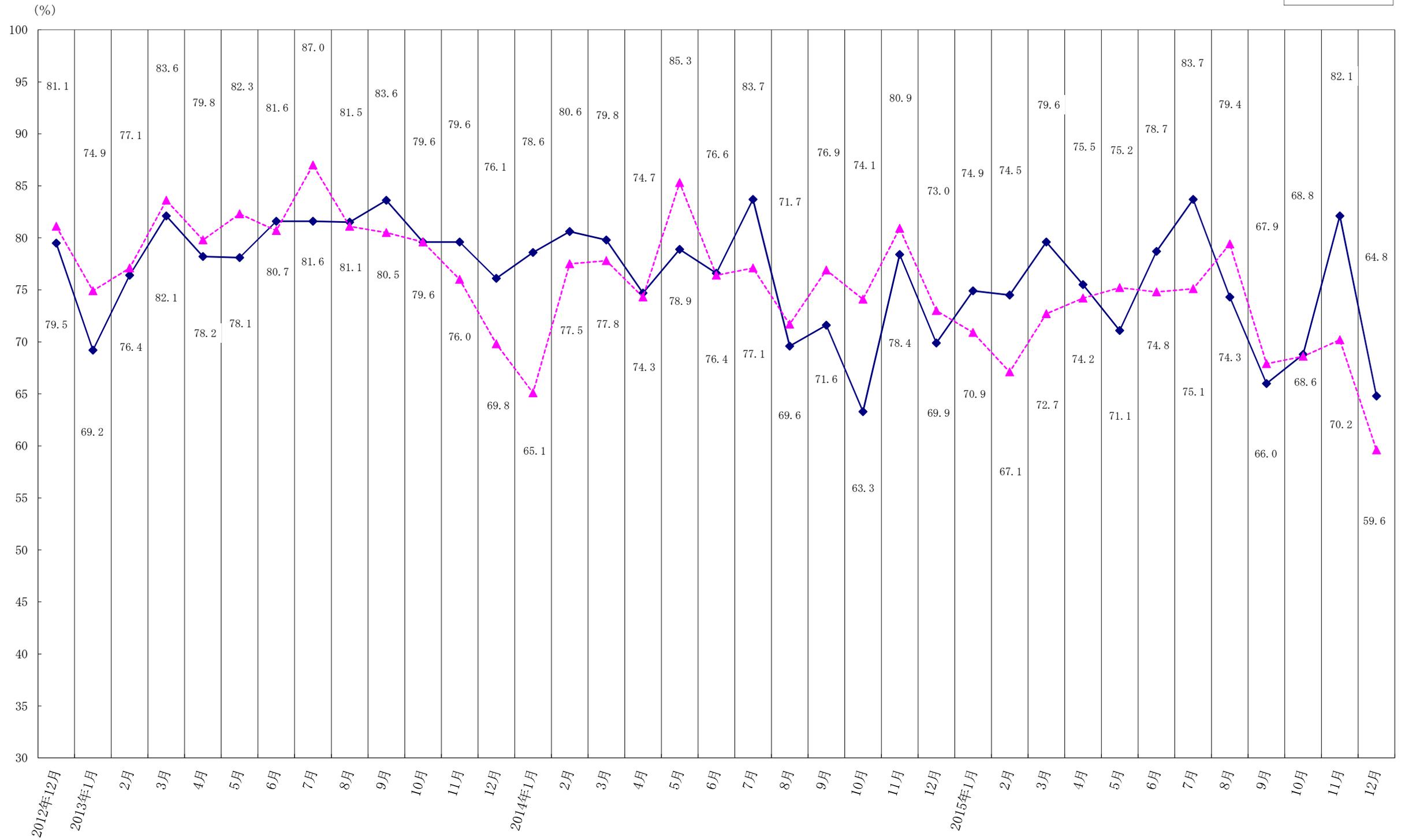


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年12月～2015年12月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

