

《首都圏のマンション市場動向》

－2016年1月度－

2016.2.16

- ◎ 発売は11.0%減の1,494戸、契約率58.6%と需給ともに低調。
- ◎ 戸当り価格5,570万円、㎡単価78.1万円、ともに8カ月連続の上昇。

(1) 1月の発売は1,494戸、前年同月(1,679戸)比11.0%減、前月(6,189戸)比75.9%減。

(2) 契約率58.6%、前年同月比16.3ポイントダウン、前月比では6.2ポイントダウン。

'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%、4月75.5%、3月79.6%、2月74.5%、1月74.9%。

(3) 1戸当り価格は5,570万円、1㎡当り単価は78.1万円。

前年同月比で戸当り1,115万円(25.0%)のアップ、㎡単価は14.2万円(22.2%)アップしている。

(4) 販売在庫数は6,340戸、前月末比91戸の減少('15年12月末6,431戸、'15年1月末5,564戸)。

(5) 即日完売物件(1物件2戸)

① イニシア板橋大山 3期(終) (板橋区、2戸、平均4,538万円、平均3倍、最高5倍)

(6) 1月の超高層物件(20階以上)は7物件75戸(27.2%減)、契約率32.0%(前年同月10物件103戸、契約率60.2%)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1月度）

1. 1月の新規発売戸数は1,494戸である。対前年同月（1,679戸）比11.0%減、対前月（6,189戸）比75.9%減である。
2. 1月の地域別発売戸数は東京都区部605戸（全体比40.5%）、都下240戸（同16.1%）、神奈川県304戸（同20.3%）、埼玉県218戸（同14.6%）、千葉県127戸（同8.5%）となっている。東京都のシェアは56.6%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は876戸で、月間契約率は58.6%。前月の64.8%に比べて6.2ポイントダウン、前年同月の74.9%に比べて16.3ポイントダウンとなっている。
4. 1月の地域別契約率は都区部57.9%、都下44.2%、神奈川県70.7%、埼玉県63.3%、千葉県52.8%である。
5. 1月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,570万円、78.1万円である。
2015年12月は5,457万円、76.2万円であったので、前月比総額では113万円（2.1%）のアップ、㎡単価は1.9万円（2.5%）アップしている。
2015年1月は4,455万円、63.9万円であったので、前年同月比総額では1,115万円（25.0%）のアップ、㎡単価は14.2万円（22.2%）アップしている。
6. 1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7,149万円、103.7万円（31.5%アップ、22.3%アップ）、都下5,220万円、68.9万円（20.1%アップ、18.6%アップ）、神奈川県4,856万円、68.9万円（32.6%アップ、34.0%アップ）、埼玉県3,664万円、50.9万円（0.8%ダウン、±0%）、千葉県3,684万円、49.2万円（10.0%アップ、13.9%アップ）。
7. 即日完売は2戸（全体の0.1%）で、フラット35登録物件戸数は1,420戸（同95.0%）であった。
8. 1月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,340戸で、2015年12月末現在の6,431戸に比べて91戸の減少。2015年1月末残戸数は5,564戸。
9. なお、2016年2月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'15年2月2,598戸、'14年2月2,651戸、'13年2月3,491戸、'12年2月3,918戸）。

II. 新規物件特性分析 (2016年1月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	121	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	1,494	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	876	戸	(契約率58.6%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	1,585	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,340	戸	(2016年分残618戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	2	戸	(即日完売率0.1%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,420	戸	(F35登録物件率95.0%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	12.3	戸	
1. 総 発 売 額 ……	8,321,222.0	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,570	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	78.1	万円	(3.3㎡当り 257.8万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	46,549.67	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	22,154.92	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	130,594.98	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	106,528	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	71.30	㎡	
1. 総 棟 数 ……	133	棟	
1. 総 階 高 ……	1,474	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.1	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	48.2	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	8.3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												
1 L K												
1 D K												
1 L D K	55	27	47	22	2		6	5				
2 K												
2 L K												
2 D K	3	3	3	3								
2 L D K	92	62	73	52	2	1	15	9			2	
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,222	716	448	260	219	98	270	192	177	108	108	58
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	122	68	34	13	17	7	13	9	41	30	17	9
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,494	876	605	350	240	106	304	215	218	138	127	67

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	21	15					6	6	2	2	13	7
3,000 "	66	56	9	8	3	3	16	13	20	18	18	14
3,300 "	87	58	17	10	5	3	15	11	42	29	8	5
3,500 "	99	61	17	11	17	8	17	14	42	26	6	2
3,700 "	75	46	7	4	13	8	10	9	33	18	12	7
4,000 "	101	53	18	10	21	13	21	9	21	14	20	7
4,300 "	111	57	26	13	18	10	17	8	25	13	25	13
4,500 "	94	48	22	7	34	18	13	5	14	11	11	7
4,700 "	92	40	25	6	25	10	26	17	8	5	8	2
5,000 "	99	54	43	24	15	4	35	24	2	1	4	1
5,500 "	133	62	71	32	21	6	32	23	8		1	1
6,000 "	100	61	44	23	12	4	42	32	1	1	1	1
6,500 "	72	50	32	21	8	4	32	25				
7,000 "	65	43	51	34	5	2	9	7				
8,000 "	88	40	56	26	21	4	11	10				
9,000 "	56	30	40	23	14	5	2	2				
9,999 "	33	16	29	15	4	1						
10,000 以上	101	85	97	82	4	3						
20,000 以上	1	1	1	1								
30,000 以上												
合計	1,494	876	605	350	240	106	304	215	218	138	127	67

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2016年1月度－

2016.2.16

◎発売戸数は237戸、契約率32.1%。

1. 1月の新規発売戸数は237戸である。対前年同月(557戸)比57.5%減、対前月(425戸)比44.2%減。
2. 1月の地域別発売戸数は東京都40戸(全体比16.9%)、千葉県49戸(同20.7%)、埼玉県111戸(同46.8%)、神奈川県37戸(同15.6%)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76戸で、月間契約率は32.1%。前月の64.2%に比べて32.1ポイントダウン、前年同月の49.2%に比べて17.1ポイントダウンしている。
4. 1月の地域別契約率は東京都32.5%、千葉県24.5%、埼玉県36.0%、神奈川県29.7%、茨城県－%である。
5. 1月の1戸当り平均価格は4,725.0万円である。
2015年12月は5,973.1万円であったので、前月比総額では1,248.1万円(20.9%)ダウンしている。
2015年1月は4,130.3万円であったので、前年同月比総額では594.7万円(14.4%)アップしている。
6. 1月の地域別平均価格は東京都5,831.7万円、千葉県3,505.5万円、埼玉県4,513.6万円、神奈川県5,777.5万円、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818戸で、2015年12月末現在の863戸に比べて45戸の減。
2015年1月末在庫数は1,131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1月～2016年1月

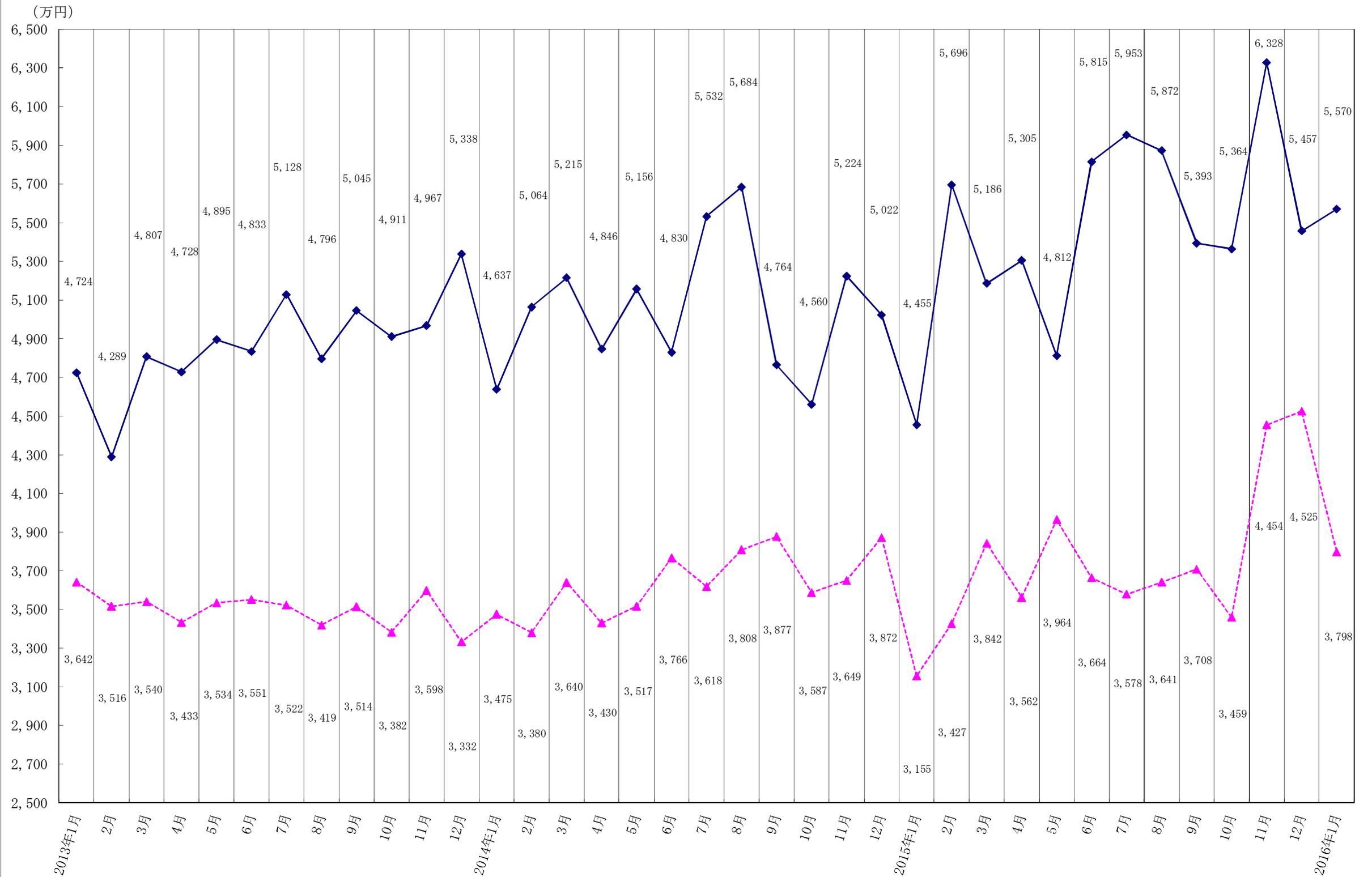


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年1月～2016年1月

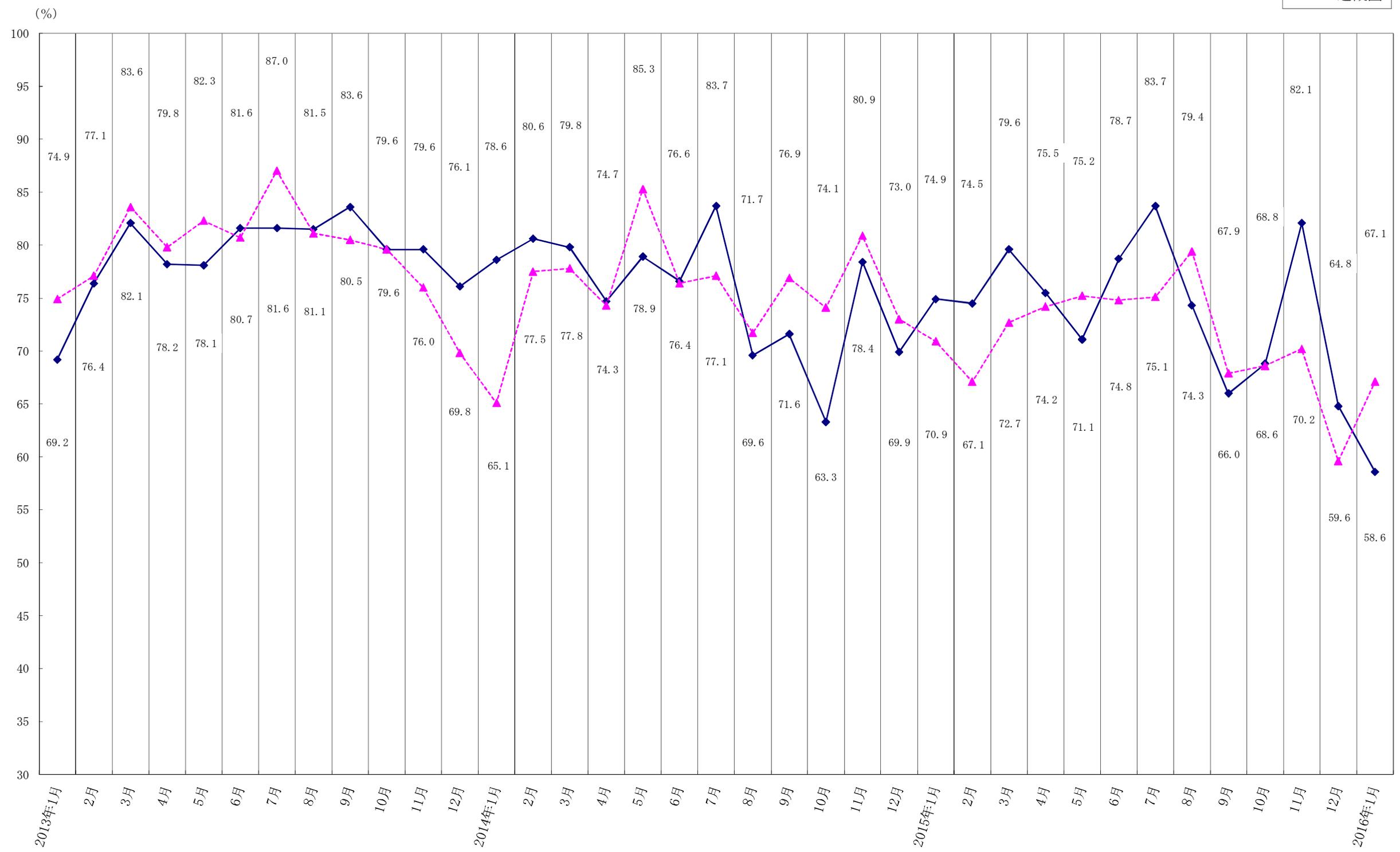


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年1月～2016年1月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

