

《首都圏のマンション市場動向》

－2016 年 2 月度－

2016. 3. 16

- ◎ 発売は 13.9%減の 2,237 戸、契約率は 72.9%と 3 カ月ぶりに 7 割突破。
- ◎ 戸当たり価格 5,773 万円、㎡単価 83.5 万円と 9 カ月連続の上昇。

(1) 2 月の発売は 2,237 戸、前年同月 (2,598 戸) 比 13.9%減、前月 (1,494 戸) 比 49.7%増。

(2) 契約率 72.9%、前年同月比 1.6 ポイントダウン、前月比では 14.3 ポイントアップ。

'16 年 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%、4 月 75.5%、3 月 79.6%、2 月 74.5%。

(3) 1 戸当たり価格は 5,773 万円、1 ㎡当たり単価は 83.5 万円。

前年同月比で戸当たり 77 万円 (1.4%) のアップ、㎡単価は 2.3 万円 (2.8%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 6,119 戸、前月末比 221 戸の減少 ('16 年 1 月末 6,340 戸、'15 年 2 月末 5,198 戸)。

(5) 即日完売物件 (6 物件 99 戸)

- | | |
|--------------------------------|---|
| ① ルジェンテ千代田神保町 | (千代田区、43 戸、平均 4,003 万円、平均 1.2 倍、最高 4 倍) |
| ② イニシア練馬豊玉 2 期 | (練馬区、6 戸、平均 4,698 万円、平均 1 倍、最高 1 倍) |
| ③ BLUE HARBOR TOWER みなとみらい 3 期 | (西区、22 戸、平均 8,253 万円、平均 1.1 倍、最高 3 倍) |
| ④ ルフォン流山おおたかの森 2 期 | (流山市、11 戸、平均 4,273 万円、平均 1 倍、最高 1 倍) |

(6) 2 月の超高層物件 (20 階以上) は 16 物件 544 戸 (22.2%減)、契約率 80.7% (前年同月 14 物件 699 戸、契約率 87.3%) 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2月度）

1. 2月の新規発売戸数は2,237戸である。対前年同月（2,598戸）比13.9%減、対前月（1,494戸）比49.7%増である。
2. 2月の地域別発売戸数は東京都区部1,187戸（全体比53.1%）、都下224戸（同10.0%）、神奈川県387戸（同17.3%）、埼玉県270戸（同12.1%）、千葉県169戸（同7.6%）となっている。東京都のシェアは63.1%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,630戸で、月間契約率は72.9%。前月の58.6%に比べて14.3ポイントアップ、前年同月の74.5%に比べて1.6ポイントダウンとなっている。
4. 2月の地域別契約率は都区部75.7%、都下70.5%、神奈川県70.8%、埼玉県70.0%、千葉県65.7%である。
5. 2月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,773万円、83.5万円である。
2016年1月は5,570万円、78.1万円であったので、前月比総額では203万円（3.6%）のアップ、㎡単価は5.4万円（6.9%）アップしている。
2015年2月は5,696万円、81.2万円であったので、前年同月比総額では77万円（1.4%）のアップ、㎡単価は2.3万円（2.8%）アップしている。
6. 2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6,248万円、93.9万円（8.8%ダウン、6.0%ダウン）、都下6,592万円、92.1万円（57.4%アップ、48.1%アップ）、神奈川県5,202万円、74.6万円（14.8%アップ、20.1%アップ）、埼玉県4,894万円、66.7万円（32.5%アップ、33.7%アップ）、千葉県4,069万円、53.3万円（7.6%ダウン、6.2%ダウン）。
7. 即日完売は99戸（全体の4.4%）で、フラット35登録物件戸数は2,182戸（同97.5%）であった。
8. 2月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,119戸で、2016年1月末現在の6,340戸に比べて221戸の減少。2015年2月末残戸数は5,198戸。
9. なお、2016年3月の発売戸数は4,500戸の見込みである（'15年3月4,457戸、'14年3月4,641戸、'13年3月5,139戸、'12年3月3,462戸）。

II. 新規物件特性分析（2016年2月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	132	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,237	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,630	戸	(契約率72.9%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,458	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,119	戸	(2016年分残1,103戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	99	戸	(即日完売率4.4%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,182	戸	(F35登録物件率97.5%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	16.9	戸	
1. 総 発 売 額 ……	12,914,899.1	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,773	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	83.5	万円	(3.3㎡当り <u>275.5万円</u>)
1. 総 敷 地 面 積 ……	60,922.19	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	28,270.13	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	212,040.12	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>154,696</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	<u>69.15</u>	㎡	
1. 総 棟 数 ……	150	棟	
1. 総 階 高 ……	1,921	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.8	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	72.2	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	4	4	1	1			3	3				
1 K	2	1	2	1								
1 L K												
1 D K	7	6	7	6								
1 L D K	157	126	127	106			19	18	11	2		
2 K												
2 L K												
2 D K	7	6	7	6								
2 L D K	303	229	214	163	42	35	30	25	9	4	8	2
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,604	1,153	786	587	166	112	301	199	208	159	143	96
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	153	105	43	28	16	11	34	29	42	24	18	13
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,237	1,630	1,187	898	224	158	387	274	270	189	169	111

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	21	14	6	2			1	1	4	2	10	9
3,000 "	69	56	9	5	1	1	21	20	18	16	20	14
3,300 "	64	46	22	15	2	2	20	14	7	5	13	10
3,500 "	59	46	26	22	1	1	18	13	6	3	8	7
3,700 "	82	61	36	30	3	1	20	19	15	7	8	4
4,000 "	161	123	84	74	24	22	28	14	8	2	17	11
4,300 "	224	160	111	97	48	29	27	14	8	2	30	18
4,500 "	119	97	60	56	12	8	23	17	12	9	12	7
4,700 "	118	97	63	59	3	1	14	11	22	16	16	10
5,000 "	158	114	71	56	5	4	28	12	43	35	11	7
5,500 "	228	165	116	89	5	5	33	19	61	46	13	6
6,000 "	163	120	100	80	9	4	27	19	24	15	3	2
6,500 "	157	112	72	51	9	5	47	34	25	19	4	3
7,000 "	140	90	94	56	6	3	27	20	11	10	2	1
8,000 "	168	118	103	70	27	19	34	28	3		1	1
9,000 "	130	88	93	56	19	15	16	16	2	1		
9,999 "	92	63	52	31	36	28	2	2	1	1	1	1
10,000 以上	75	54	60	43	14	10	1	1				
20,000 以上	8	6	8	6								
30,000 以上	1		1									
合計	2,237	1,630	1,187	898	224	158	387	274	270	189	169	111

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2016年2月度－

2016.3.16

◎発売戸数は415戸、契約率55.4%。

1. 2月の新規発売戸数は415戸である。対前年同月(451戸)比8.0%減、対前月(237戸)比75.1%増。
2. 2月の地域別発売戸数は東京都143戸(全体比34.5%)、千葉県80戸(同19.3%)、埼玉県104戸(同25.1%)、神奈川県81戸(同19.5%)となっている。茨城県の供給は7戸(同1.7%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は230戸で、月間契約率は55.4%。前月の32.1%に比べて23.3ポイントアップ、前年同月の42.8%に比べて12.6ポイントアップしている。
4. 2月の地域別契約率は東京都57.3%、千葉県30.0%、埼玉県53.8%、神奈川県79.0%、茨城県57.1%である。
5. 2月の1戸当り平均価格は5,058.5万円である。
2016年1月は4,725.0万円であったので、前月比総額では333.5万円(7.1%)アップしている。
2015年2月は4,779.3万円であったので、前年同月比総額では279.2万円(5.8%)アップしている。
6. 2月の地域別平均価格は東京都6,285.9万円、千葉県3,867.8万円、埼玉県4,029.2万円、神奈川県5,489.7万円、茨城県3,897.1万円。
7. 即日完売は32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748戸で、2016年1月末現在の818戸に比べて70戸の減。
2015年2月末在庫数は1,109戸。

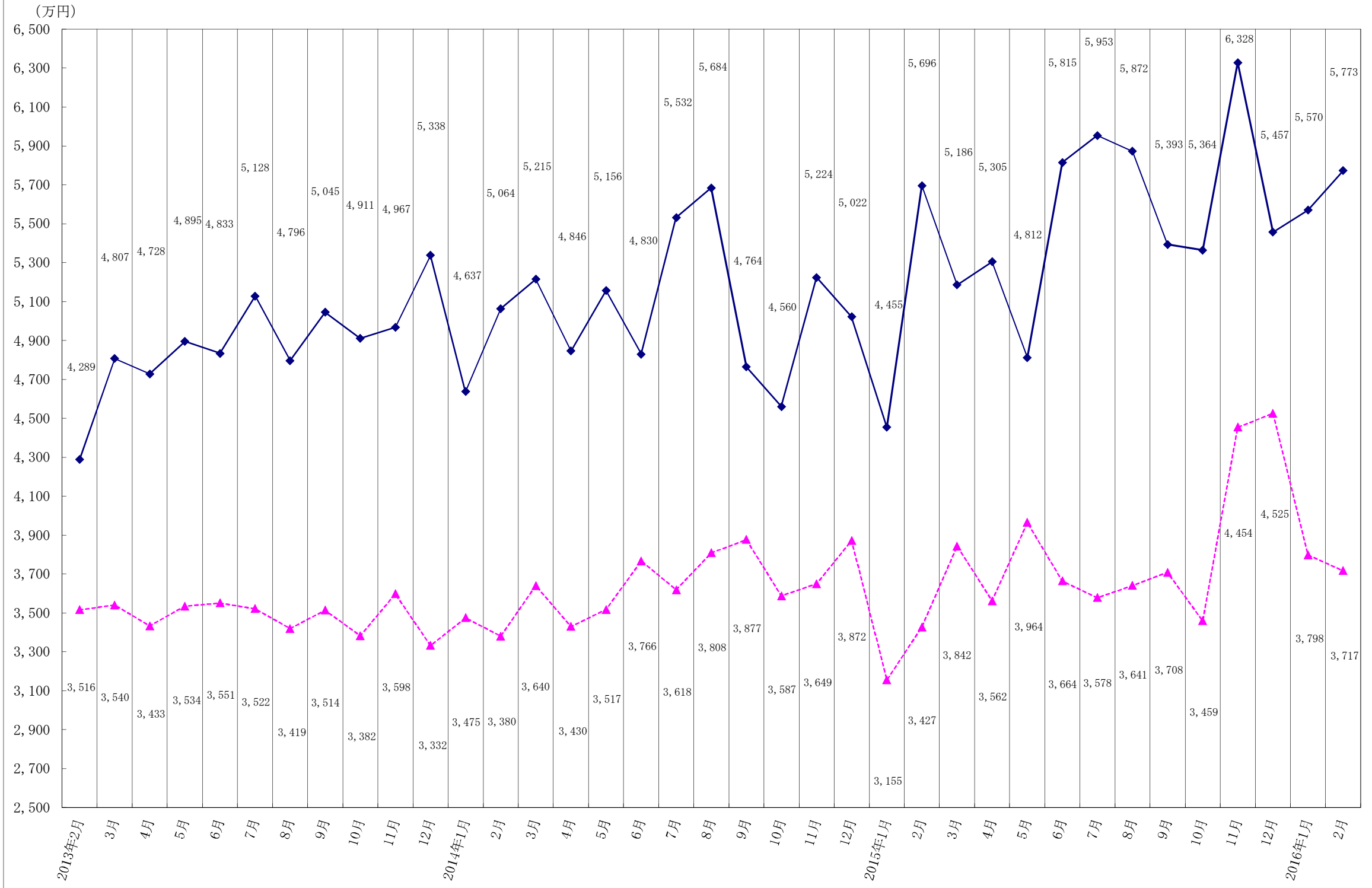
◎調査対象

- (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2月～2016年2月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年2月～2016年2月

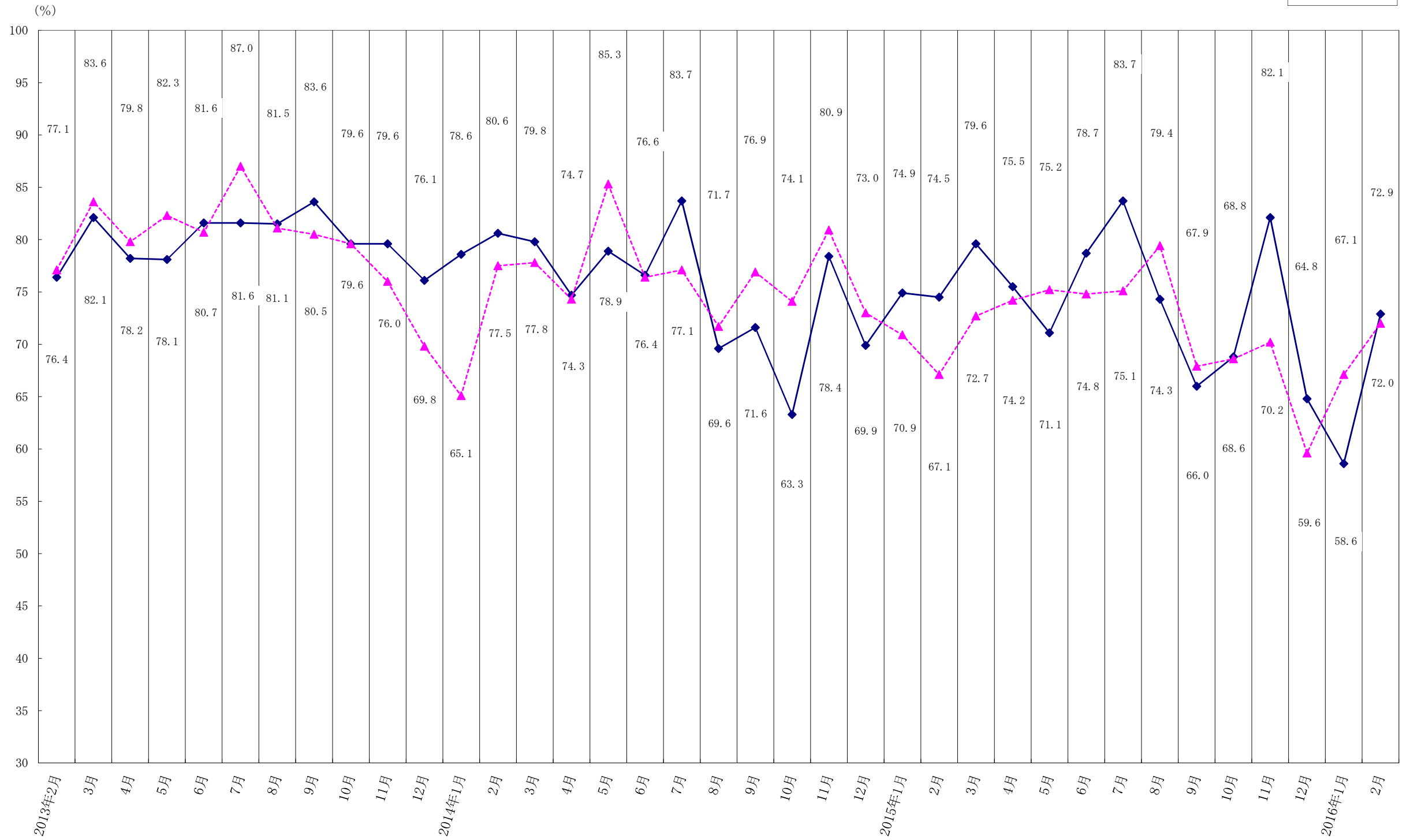


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年2月～2016年2月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

