

《首都圏のマンション市場動向》

－2016 年 3 月度－

2016. 4. 14

- ◎ 発売は 39.6%減の 2,693 戸と 4 カ月連続減。契約率は 67.6%と再び 6 割台に。
- ◎ 戸当たり価格 5,638 万円、m²単価 80.2 万円と 10 カ月連続の上昇。

(1) 3 月の発売は 2,693 戸、前年同月 (4,457 戸) 比 39.6%減、前月 (2,237 戸) 比 20.4%増。

(2) 契約率 67.6%、前年同月比 12.0 ポイントダウン、前月比では 5.3 ポイントダウン。

'16 年 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%、5 月 71.1%、4 月 75.5%、3 月 79.6%。

(3) 1 戸当たり価格は 5,638 万円、1 m²当たり単価は 80.2 万円。

前年同月比で戸当たり 452 万円 (8.7%) のアップ、m²単価は 6.6 万円 (9.0%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 6,039 戸、前月末比 80 戸の減少 ('16 年 2 月末 6,119 戸、'15 年 3 月末 5,218 戸)。

(5) 即日完売物件 (6 物件 132 戸)

- | | |
|----------------------------|--|
| ① Brillia 高輪 The Court 1 期 | (港区、5 戸、平均 19,780 万円、平均 2.2 倍、最高 5 倍) |
| ② ルフォンリブレ大塚アリーナ 1 期 | (豊島区、24 戸、平均 5,614 万円、平均 1.2 倍、最高 4 倍) |
| ③ ルフォンリブレ大塚テラス 1 期 | (豊島区、13 戸、平均 4,431 万円、平均 1.3 倍、最高 3 倍) |
| ④ アトラス日暮里ウエストレジデンス 1 期 | (荒川区、35 戸、平均 5,566 万円、平均 1.1 倍、最高 3 倍) |

(6) 3 月の超高層物件 (20 階以上) は 16 物件 317 戸 (22.7%減)、契約率 64.4% (前年同月 12 物件 410 戸、契約率 79.0%) 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3月度）

1. 3月の新規発売戸数は2,693戸である。対前年同月（4,457戸）比39.6%減、対前月（2,237戸）比20.4%増である。
2. 3月の地域別発売戸数は東京都区部1,236戸（全体比45.9%）、都下323戸（同12.0%）、神奈川県455戸（同16.9%）、埼玉県419戸（同15.6%）、千葉県260戸（同9.7%）となっている。東京都のシェアは57.9%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,820戸で、月間契約率は67.6%。前月の72.9%に比べて5.3ポイントダウン、前年同月の79.6%に比べて12.0ポイントダウンとなっている。
4. 3月の地域別契約率は都区部65.8%、都下76.5%、神奈川県69.2%、埼玉県60.9%、千葉県73.1%である。
5. 3月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,638万円、80.2万円である。
2016年2月は5,773万円、83.5万円であったので、前月比総額では135万円（2.3%）のダウン、㎡単価は3.3万円（4.0%）ダウンしている。
2015年3月は5,186万円、73.6万円であったので、前年同月比総額では452万円（8.7%）のアップ、㎡単価は6.6万円（9.0%）アップしている。
6. 3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6,834万円、101.4万円（13.7%アップ、11.8%アップ）、都下4,729万円、63.1万円（5.7%アップ、4.8%アップ）、神奈川県5,267万円、74.7万円（8.5%アップ、12.8%アップ）、埼玉県4,381万円、60.6万円（3.0%アップ、3.8%アップ）、千葉県3,752万円、50.5万円（19.5%ダウン、19.3%ダウン）。
7. 即日完売は132戸（全体の4.9%）で、フラット35登録物件戸数は2,587戸（同96.1%）であった。
8. 3月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,039戸で、2016年2月末現在の6,119戸に比べて80戸の減少。2015年3月末残戸数は5,218戸。
9. なお、2016年4月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'15年4月2,286戸、'14年4月2,473戸、'13年4月4,093戸、'12年4月4,211戸）。

II. 新規物件特性分析（2016年3月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	164	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,693	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,820	戸	(契約率67.6%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,773	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,039	戸	(2016年分残1,729戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	132	戸	(即日完売率4.9%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,587	戸	(F35登録物件率96.1%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	16.4	戸	
1. 総 発 売 額 ……	15,182,127.9	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,638	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	80.2	万円	(3.3㎡当り 264.8万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	79,695.33	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	36,459.12	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	236,276.92	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>189,209</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	<u>70.26</u>	㎡	
1. 総 棟 数 ……	178	棟	
1. 総 階 高 ……	2,230	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.5	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	86.9	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	3	1	1			3	2				
1 K	1	1	1	1								
1 L K												
1 D K	27	14	20	8			7	6				
1 L D K	113	86	103	78			10	8				
2 K												
2 L K												
2 D K	1	1	1	1								
2 L D K	339	207	289	173	8	5	18	10	15	13	9	6
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,949	1,348	745	504	273	210	382	269	334	204	215	161
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	259	160	76	47	42	32	35	20	70	38	36	23
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,693	1,820	1,236	813	323	247	455	315	419	255	260	190

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	9	1	6								3	1
3,000 "	94	51	43	19	5	5	13	11	15	3	18	13
3,300 "	204	134	73	49	19	18	24	20	62	27	26	20
3,500 "	155	107	32	19	24	22	23	17	40	22	36	27
3,700 "	163	120	38	25	29	23	28	21	16	13	52	38
4,000 "	279	192	40	26	52	46	72	56	68	31	47	33
4,300 "	215	144	48	32	54	40	26	20	38	17	49	35
4,500 "	92	67	33	23	21	19	17	12	11	6	10	7
4,700 "	97	77	44	34	14	12	17	15	14	10	8	6
5,000 "	130	103	50	39	26	21	11	7	40	34	3	2
5,500 "	216	170	130	105	14	9	24	16	45	37	3	3
6,000 "	215	162	97	79	30	13	44	33	41	34	3	3
6,500 "	150	93	84	50	11	5	42	27	11	9	2	2
7,000 "	148	98	97	65	9	5	30	19	12	9		
8,000 "	220	131	152	93	6	2	57	33	5	3		
9,000 "	103	55	83	46	2	1	17	8	1			
9,999 "	71	40	61	40	1		9					
10,000 以上	107	59	102	55	4	4	1					
20,000 以上	19	12	17	10	2	2						
30,000 以上	6	4	6	4								
合計	2,693	1,820	1,236	813	323	247	455	315	419	255	260	190

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2016年3月度－

2016.4.14

◎発売戸数は292戸、契約率42.1%。

1. 3月の新規発売戸数は292戸である。対前年同月(243戸)比20.2%増、対前月(415戸)比29.6%減。
2. 3月の地域別発売戸数は東京都61戸(全体比20.9%)、千葉県67戸(同22.9%)、埼玉県154戸(同52.7%)、神奈川県10戸(同3.4%)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123戸で、月間契約率は42.1%。前月の55.4%に比べて13.3ポイントダウン、前年同月の44.9%に比べて2.8ポイントダウンしている。
4. 3月の地域別契約率は東京都70.5%、千葉県23.9%、埼玉県38.3%、神奈川県50.0%、茨城県－%である。
5. 3月の1戸当り平均価格は4,492.2万円である。
2016年2月は5,058.5万円であったので、前月比総額では566.3万円(11.2%)ダウンしている。
2015年3月は5,461.9万円であったので、前年同月比総額では969.7万円(17.8%)ダウンしている。
6. 3月の地域別平均価格は東京都7,331.8万円、千葉県4,412.0万円、埼玉県3,400.5万円、神奈川県4,520.6万円、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667戸で、2016年2月末現在の748戸に比べて81戸の減。
2015年3月末在庫数は927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3月～2016年3月

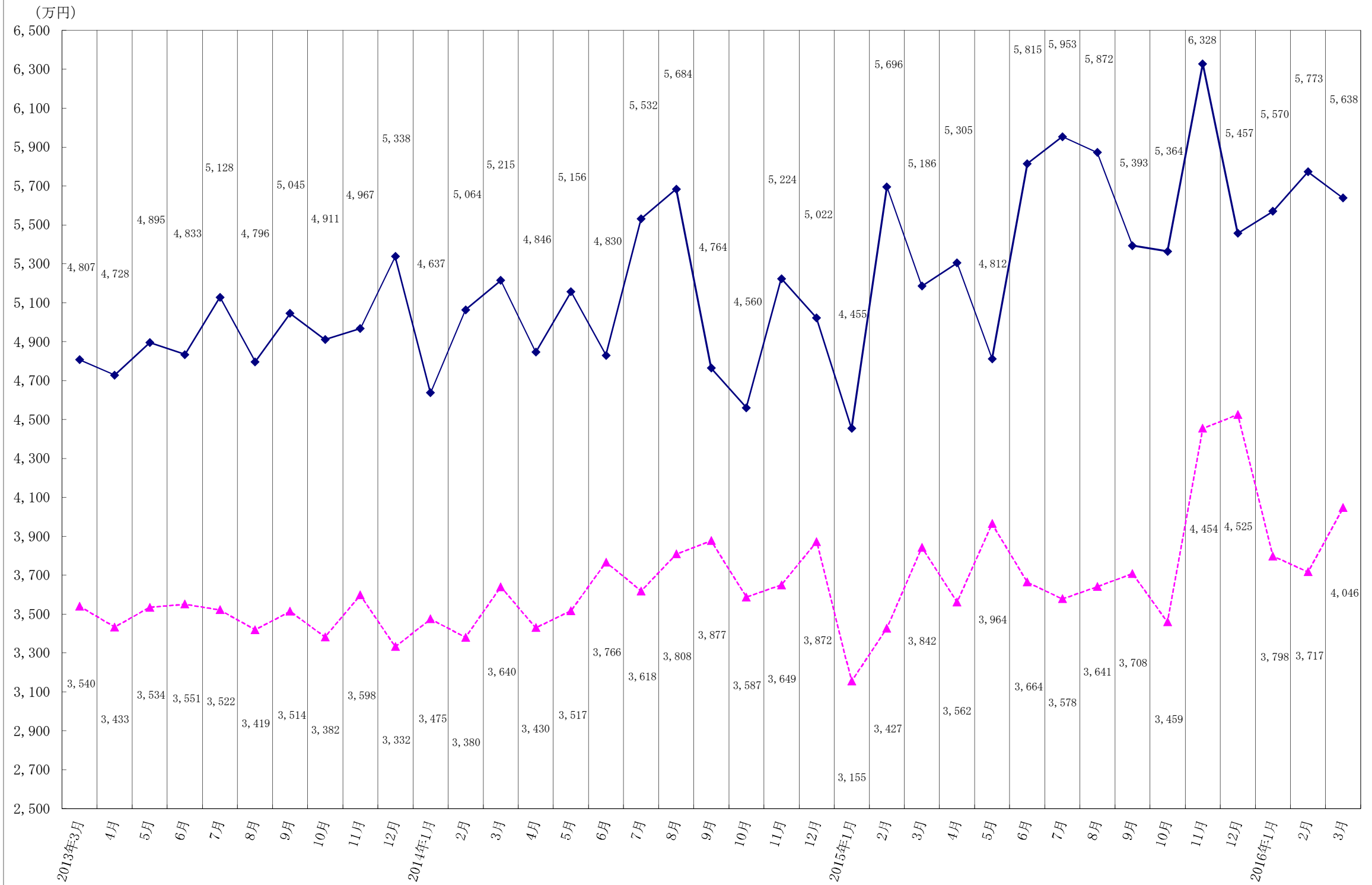


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年3月～2016年3月

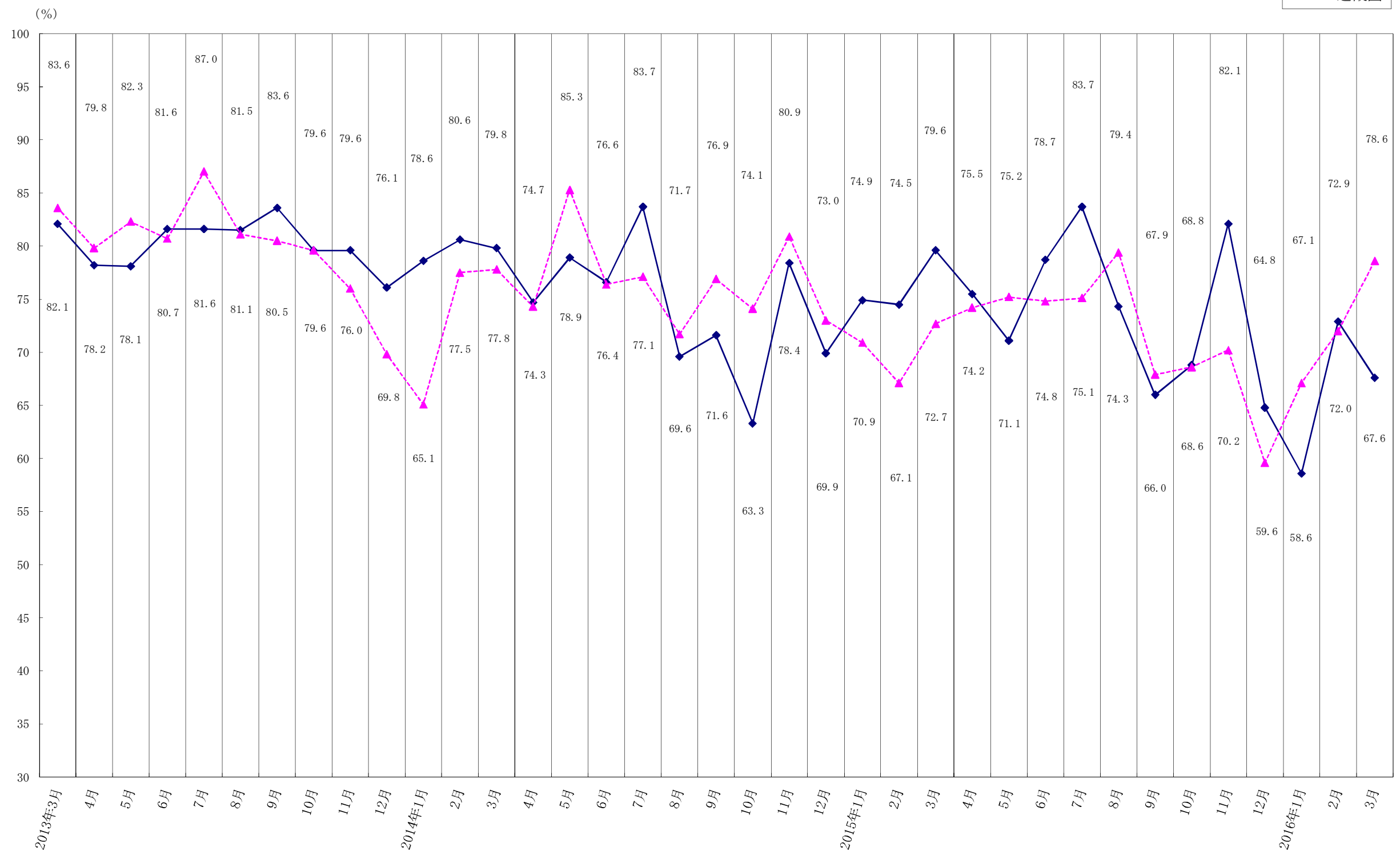


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年3月～2016年3月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

