

《首都圏のマンション市場動向》

－2016 年 4 月度－

2016. 5. 18

- ◎ 発売は 13.5%減の 1,978 戸、5 カ月連続の減少。契約率は 66.4%。
- ◎ 戸当り価格 5,750 万円、m²単価 82.6 万円と 11 カ月連続の上昇。

(1) 4 月の発売は 1,978 戸、前年同月 (2,286 戸) 比 13.5%減、前月 (2,693 戸) 比 26.6%減。

(2) 契約率 66.4%、前年同月比 9.1 ポイントダウン、前月比では 1.2 ポイントダウン。

'16 年 3 月 67.6%、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) 1 戸当り価格は 5,750 万円、1 m²当り単価は 82.6 万円。

前年同月比で戸当り 445 万円 (8.4%) のアップ、m²単価は 6.8 万円 (9.0%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 5,881 戸、前月末比 158 戸の減少 ('16 年 3 月末 6,039 戸、'15 年 4 月末 4,907 戸)。

(5) 即日完売物件 (3 物件 20 戸)

- ① ブラントン日本橋小伝馬町 1 期 (中央区、13 戸、平均 9,292 万円、平均 1.4 倍、最高 4 倍)
- ② アトラス日暮里ウエストレジデンス 1 期 2 次 (荒川区、4 戸、平均 5,940 万円、平均 1.3 倍、最高 2 倍)
- ③ ソライエ船橋塚田 1 期 4 次 (船橋市、3 戸、平均 3,568 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)

(6) 4 月の超高層物件 (20 階以上) は 11 物件 175 戸 (1.7%減)、契約率 49.7% (前年同月 11 物件 178 戸、契約率 38.2%) 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4月度）

1. 4月の新規発売戸数は1,978戸である。対前年同月（2,286戸）比13.5%減、対前月（2,693戸）比26.6%減である。
2. 4月の地域別発売戸数は東京都区部872戸（全体比44.1%）、都下182戸（同9.2%）、神奈川県438戸（同22.1%）、埼玉県202戸（同10.2%）、千葉県284戸（同14.4%）となっている。東京都のシェアは53.3%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,313戸で、月間契約率は66.4%。前月の67.6%に比べて1.2ポイントダウン、前年同月の75.5%に比べて9.1ポイントダウンとなっている。
4. 4月の地域別契約率は都区部71.9%、都下42.9%、神奈川県68.9%、埼玉県67.8%、千葉県59.5%である。
5. 4月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,750万円、82.6万円である。
2016年3月は5,638万円、80.2万円であったので、前月比総額では112万円（2.0%）のアップ、㎡単価は2.4万円（3.0%）アップしている。
2015年4月は5,305万円、75.8万円であったので、前年同月比総額では445万円（8.4%）のアップ、㎡単価は6.8万円（9.0%）アップしている。
6. 4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7,318万円、111.4万円（17.1%アップ、21.4%アップ）、都下4,689万円、64.3万円（4.5%ダウン、9.7%ダウン）、神奈川県4,612万円、65.1万円（4.3%アップ、6.9%アップ）、埼玉県4,022万円、55.6万円（4.5%ダウン、3.1%ダウン）、千葉県4,603万円、61.0万円（39.1%アップ、32.3%アップ）。
7. 即日完売は20戸（全体の1.0%）で、フラット35登録物件戸数は1,862戸（同94.1%）であった。
8. 4月末現在の翌月繰越販売在庫数は5,881戸で、2016年3月末現在の6,039戸に比べて158戸の減少。2015年4月末残戸数は4,907戸。
9. なお、2016年5月の発売戸数は3,500戸の見込みである（'15年5月3,495戸、'14年5月4,300戸、'13年5月4,967戸、'12年5月3,329戸）。

II. 新規物件特性分析（2016年4月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	135	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	1,978	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,313	戸	(契約率66.4%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,136	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	5,881	戸	(2016年分残2,095戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	20	戸	(即日完売率1.0%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,862	戸	(F35登録物件率94.1%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	14.7	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>11,374,402.1</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	<u>5,750</u>	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	82.6	万円	(3.3㎡当り <u>272.7万円</u>)
1. 総 敷 地 面 積 ……	61,857.16	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	29,015.74	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	174,825.78	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>137,651</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	<u>69.59</u>	㎡	
1. 総 棟 数 ……	145	棟	
1. 総 階 高 ……	1,663	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.5	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	63.8	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	2	2					2	2				
1 K	15	14	15	14								
1 L K												
1 D K	29	18	29	18								
1 L D K	139	123	133	119	2	2	1		3	2		
2 K												
2 L K												
2 D K	2	1	2	1								
2 L D K	223	141	165	117	11	8	37	9	5	4	5	3
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,415	915	487	336	157	65	365	259	166	109	240	146
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	153	99	41	22	12	3	33	32	28	22	39	20
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,978	1,313	872	627	182	78	438	302	202	137	284	169

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	5	1							1		4	1
3,000 "	53	27	14	12	6	1	26	13	5		2	1
3,300 "	96	61	3	3	8	3	37	23	35	23	13	9
3,500 "	71	52	8	6	5		18	15	30	21	10	10
3,700 "	111	74	24	15	20	5	33	30	19	17	15	7
4,000 "	180	93	21	16	42	12	63	31	19	15	35	19
4,300 "	196	113	39	32	28	14	53	35	26	16	50	16
4,500 "	75	53	29	24	4	2	22	14	12	9	8	4
4,700 "	86	61	33	30	8	5	15	11	16	6	14	9
5,000 "	145	109	54	39	14	9	32	26	20	16	25	19
5,500 "	201	141	68	46	12	7	33	29	12	8	76	51
6,000 "	178	125	115	77	7	3	39	34	2	1	15	10
6,500 "	104	63	60	35	5	2	31	21	3	3	5	2
7,000 "	101	79	68	55	10	7	15	10	2	2	6	5
8,000 "	128	94	97	75	6	4	19	9			6	6
9,000 "	94	65	91	64	1		2	1				
9,999 "	37	27	33	24	4	3						
10,000 以上	98	59	96	58	2	1						
20,000 以上	16	13	16	13								
30,000 以上	3	3	3	3								
合計	1,978	1,313	872	627	182	78	438	302	202	137	284	169

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2016年4月度－

2016.5.18

◎発売戸数は256戸、契約率27.3%。

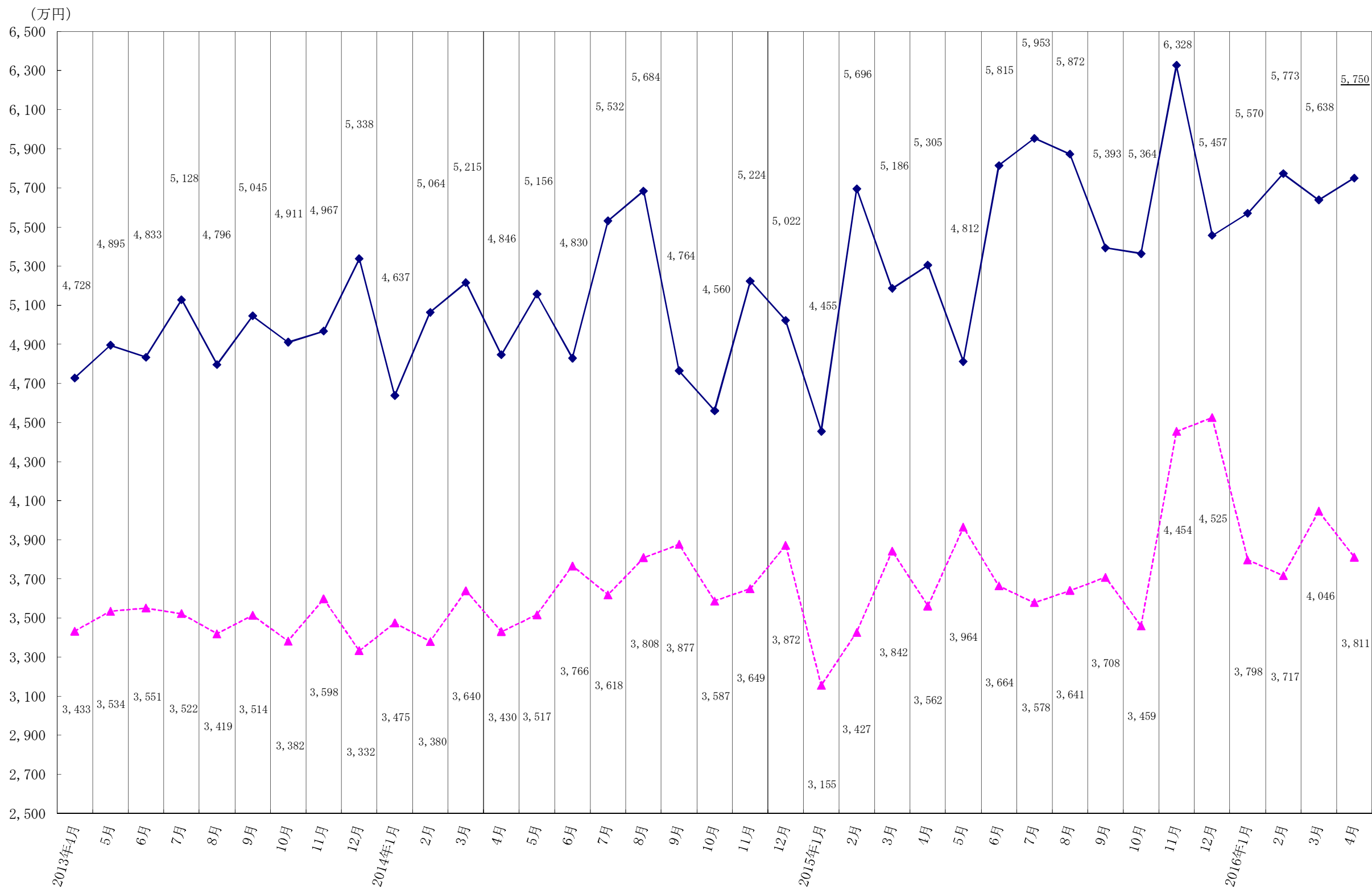
1. 4月の新規発売戸数は256戸である。対前年同月(420戸)比39.0%減、対前月(292戸)比12.3%減。
2. 4月の地域別発売戸数は東京都65戸(全体比25.4%)、千葉県79戸(同30.9%)、埼玉県96戸(同37.5%)、神奈川県16戸(同6.3%)となっている。茨城県の供給は0戸であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は70戸で、月間契約率は27.3%。前月の42.1%に比べて14.8ポイントダウン、前年同月の39.8%に比べて12.5ポイントダウンしている。
4. 4月の地域別契約率は東京都26.2%、千葉県27.8%、埼玉県30.2%、神奈川県12.5%、茨城県－%である。
5. 4月の1戸当り平均価格は4,361.3万円である。
2016年3月は4,492.2万円であったので、前月比総額では130.9万円(2.9%)ダウンしている。
2015年4月は4,469.8万円であったので、前年同月比総額では108.5万円(2.4%)ダウンしている。
6. 4月の地域別平均価格は東京都5,816.1万円、千葉県3,690.1万円、埼玉県4,004.2万円、神奈川県3,907.5万円、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582戸で、2016年3月末現在の667戸に比べて85戸の減。
2015年4月末在庫数は936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4月～2016年4月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年4月～2016年4月

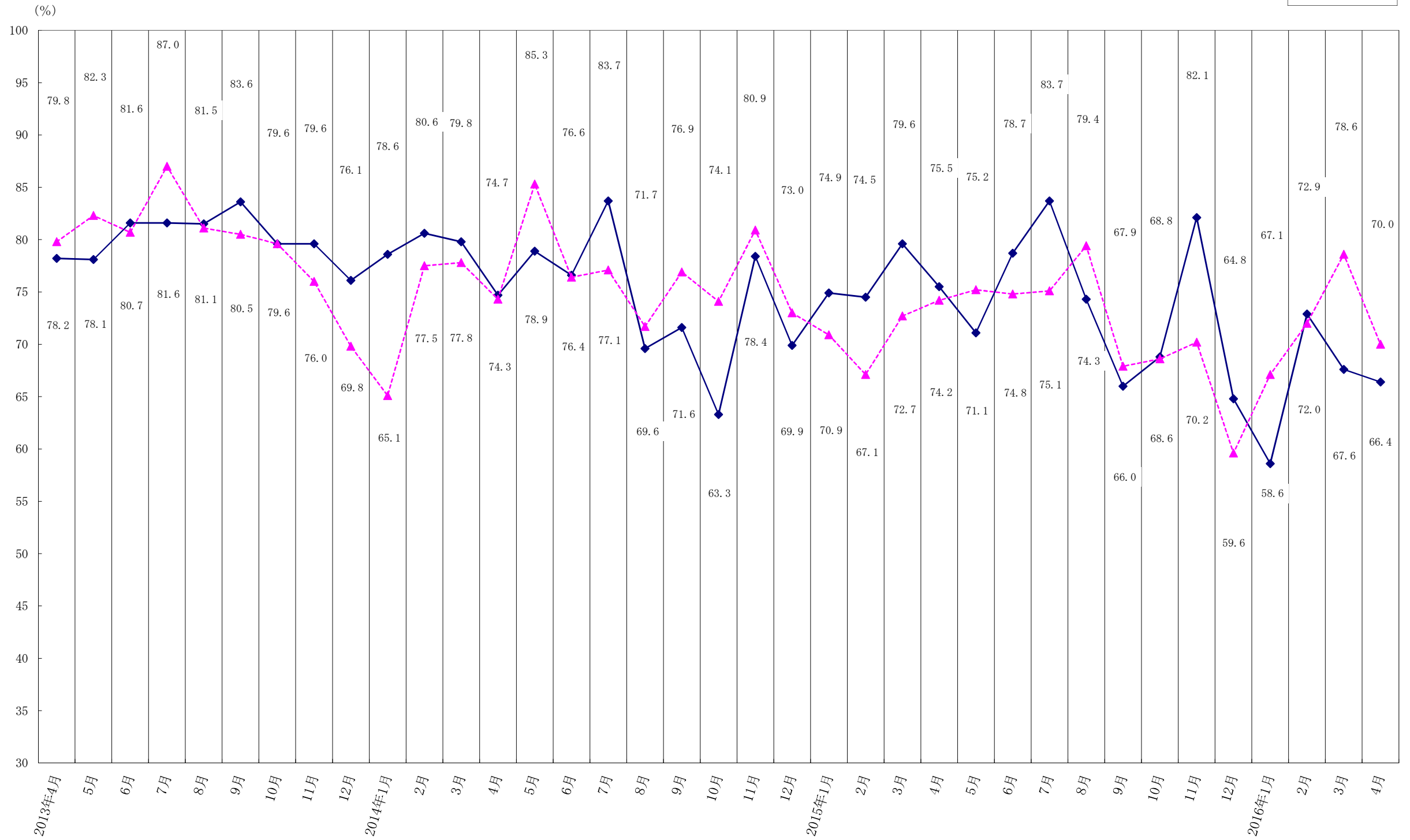


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年4月～2016年4月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

