

《首都圏のマンション市場動向》

－2016年7月度－

2016.8.16

- ◎ 発売は30.7%減の3,317戸。契約率は63.3%、2カ月連続の6割台。
- ◎ 戸当り価格5,656万円、㎡単価80.6万円、ともに2カ月連続のダウン。

(1) 7月の発売は3,317戸、前年同月(4,785戸)比30.7%減、前月(3,050戸)比8.8%増。

(2) 契約率63.3%、前年同月比20.4ポイントダウン、前月比では6.3ポイントダウン。

'16年6月69.6%、5月70.9%、4月66.4%、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%。

(3) 1戸当り価格は5,656万円、1㎡当り単価は80.6万円。

前年同月比で戸当り297万円(5.0%)のダウン、㎡単価は4.4万円(5.2%)ダウンしている。

(4) 販売在庫数は6,498戸、前月末比368戸の増加('16年6月末6,130戸、'15年7月末4,984戸)。

(5) 即日完売物件(8物件226戸)

- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| ① インプレスト文京東大前 1期 | (文京区、20戸、平均7,948万円、平均2.3倍、最高12倍) |
| ② プラウド国立マークス 1期 | (国立市、26戸、平均7,328万円、平均1.12倍、最高2倍) |
| ③ シェリア湘南辻堂 1期 | (茅ヶ崎市、124戸、平均5,175万円、平均1倍、最高2倍) |
| ④ ガーラ・レジデンス舞浜 1期1・2次 | (浦安市、22戸、平均4,188万円、平均1倍、最高1倍) |

(6) 7月の超高層物件(20階以上)は14物件220戸(87.2%減)、契約率54.1%(前年同月14物件1,722戸、契約率92.3%)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7月度）

1. 7月の新規発売戸数は3,317戸である。対前年同月（4,785戸）比30.7%減、対前月（3,050戸）比8.8%増である。
2. 7月の地域別発売戸数は東京都区部1,309戸（全体比39.5%、前年同月比35.2%減）、都下315戸（同9.5%、48.9%減）、神奈川県1,102戸（同33.2%、35.7%増）、埼玉県266戸（同8.0%、67.3%減）、千葉県325戸（同9.8%、37.7%減）となっている。東京都のシェアは49.0%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,101戸で、月間契約率は63.3%。前月の69.6%に比べて6.3ポイントダウン、前年同月の83.7%に比べて20.4ポイントダウンとなっている。
4. 7月の地域別契約率は都区部56.5%、都下55.6%、神奈川県75.0%、埼玉県62.0%、千葉県60.0%である。
5. 7月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,656万円、80.6万円である。
2016年6月は5,672万円、82.3万円であったので、前月比総額では16万円（0.3%）のダウン、㎡単価は1.7万円（2.1%）ダウンしている。
2015年7月は5,953万円、85.0万円であったので、前年同月比総額では297万円（5.0%）のダウン、㎡単価は4.4万円（5.2%）ダウンしている。
6. 7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6,687万円、100.3万円（16.2%ダウン、16.3%ダウン）、都下5,297万円、71.9万円（23.2%アップ、25.0%アップ）、神奈川県5,024万円、70.3万円（14.7%ダウン、14.9%ダウン）、埼玉県5,095万円、70.4万円（42.4%アップ、42.8%アップ）、千葉県4,454万円、59.4万円（15.6%アップ、11.2%アップ）。
7. 即日完売は226戸（全体の6.8%）で、フラット35登録物件戸数は3,090戸（同93.2%）であった。
8. 7月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,498戸で、2016年6月末現在の6,130戸に比べて368戸の増加。2015年7月末残戸数は4,984戸。
9. なお、2016年8月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'15年8月2,610、'14年8月2,110戸、'13年8月4,145戸、'12年8月2,704戸）。

II. 新規物件特性分析 (2016年7月末現在)

| | | | |
|---------------------|---------------------|------|------------------|
| 1. 対 象 物 件 …… | 190 | 物件 | |
| 1. 発 売 戸 数 …… | 3,317 | 戸 | |
| 1. 売 却 戸 数 …… | 2,101 | 戸 | (契約率63.3%) |
| 1. 全 売 却 戸 数 …… | 2,949 | 戸 | |
| 1. 全 残 戸 数 …… | 6,498 | 戸 | (2016年分残3,845戸) |
| 1. 即 日 完 売 戸 数 …… | 226 | 戸 | (即日完売率6.8%) |
| 1. フラット35登録物件戸数 …… | 3,090 | 戸 | (F35登録物件率93.2%) |
| 1. 1物件当り平均戸数 …… | 17.5 | 戸 | |
| 1. 総 発 売 額 …… | <u>18,760,269.3</u> | 万円 | |
| 1. 1戸当り平均価格 …… | 5,656 | 万円 | |
| 1. 1㎡当り分譲単価 …… | 80.6 | 万円 | (3.3㎡当り 265.8万円) |
| 1. 総 敷 地 面 積 …… | 96,925.12 | ㎡ | |
| 1. 総 建 築 面 積 …… | 45,973.98 | ㎡ | |
| 1. 総 建 築 延 面 積 …… | 287,370.20 | ㎡ | |
| 1. 総 有 効 分 譲 面 積 …… | 232,878 | ㎡ | |
| 1. 1戸当り平均専有面積 …… | 70.21 | ㎡ | |
| 1. 総 棟 数 …… | 212 | 棟 | |
| 1. 総 階 高 …… | <u>2,520</u> | 階 | |
| 1. 1棟当り平均階高 …… | 11.9 | 階 | |
| 1. 1日当り分譲戸数 …… | 107.0 | 戸 | |
| 1. 平均所要時間 …… | 最寄駅から | 7.2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 | 3 | 2 | 3 | 2 | | | | | | | | |
| 1 K | 18 | 4 | 18 | 4 | | | | | | | | |
| 1 L K | | | | | | | | | | | | |
| 1 D K | 9 | 1 | 9 | 1 | | | | | | | | |
| 1 L D K | 123 | 68 | 104 | 52 | | | 17 | 15 | 2 | 1 | | |
| 2 K | | | | | | | | | | | | |
| 2 L K | | | | | | | | | | | | |
| 2 D K | 2 | 2 | 2 | 2 | | | | | | | | |
| 2 L D K | 350 | 224 | 246 | 154 | 8 | 5 | 65 | 43 | 26 | 18 | 5 | 4 |
| 3 K | | | | | | | | | | | | |
| 3 L K | | | | | | | | | | | | |
| 3 D K | | | | | | | | | | | | |
| 3 L D K | 2,545 | 1,653 | 867 | 496 | 274 | 154 | 944 | 724 | 196 | 121 | 264 | 158 |
| 4 K | | | | | | | | | | | | |
| 4 L K | | | | | | | | | | | | |
| 4 D K | | | | | | | | | | | | |
| 4 L D K | 267 | 147 | 60 | 28 | 33 | 16 | 76 | 45 | 42 | 25 | 56 | 33 |
| 5 K | | | | | | | | | | | | |
| 5 D K | | | | | | | | | | | | |
| 5 L D K | | | | | | | | | | | | |
| 6 K 以上 | | | | | | | | | | | | |
| 複 合 間 取 | | | | | | | | | | | | |
| そ の 他 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 3,317 | 2,101 | 1,309 | 739 | 315 | 175 | 1,102 | 827 | 266 | 165 | 325 | 195 |

1.価格帯別戸数

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2,500万円以下 | 17 | 4 | 8 | | | | | | | | 9 | 4 |
| 3,000 " | 66 | 22 | 12 | 5 | | | 24 | 4 | 7 | 4 | 23 | 9 |
| 3,300 " | 109 | 59 | 31 | 15 | 3 | 2 | 38 | 23 | 13 | 7 | 24 | 12 |
| 3,500 " | 114 | 81 | 16 | 8 | 12 | 7 | 65 | 57 | 9 | 2 | 12 | 7 |
| 3,700 " | 136 | 92 | 20 | 11 | 18 | 13 | 68 | 50 | 13 | 9 | 17 | 9 |
| 4,000 " | 238 | 150 | 54 | 30 | 45 | 32 | 76 | 51 | 23 | 10 | 40 | 27 |
| 4,300 " | 182 | 105 | 45 | 20 | 43 | 21 | 57 | 37 | 12 | 7 | 25 | 20 |
| 4,500 " | 168 | 101 | 52 | 23 | 16 | 8 | 68 | 50 | 12 | 5 | 20 | 15 |
| 4,700 " | 178 | 120 | 40 | 19 | 18 | 11 | 76 | 65 | 17 | 9 | 27 | 16 |
| 5,000 " | 261 | 177 | 62 | 29 | 23 | 10 | 122 | 107 | 26 | 13 | 28 | 18 |
| 5,500 " | 442 | 301 | 121 | 63 | 27 | 16 | 196 | 166 | 52 | 31 | 46 | 25 |
| 6,000 " | 276 | 186 | 113 | 72 | 13 | 5 | 96 | 78 | 26 | 17 | 28 | 14 |
| 6,500 " | 241 | 158 | 118 | 63 | 18 | 8 | 65 | 51 | 29 | 27 | 11 | 9 |
| 7,000 " | 224 | 134 | 108 | 65 | 23 | 13 | 71 | 40 | 12 | 10 | 10 | 6 |
| 8,000 " | 293 | 184 | 190 | 121 | 37 | 18 | 56 | 37 | 5 | 4 | 5 | 4 |
| 9,000 " | 198 | 120 | 157 | 94 | 15 | 10 | 18 | 8 | 8 | 8 | | |
| 9,999 " | 95 | 57 | 86 | 53 | 3 | 1 | 6 | 3 | | | | |
| 10,000 以上 | 75 | 47 | 72 | 45 | 1 | | | | 2 | 2 | | |
| 20,000 以上 | 4 | 3 | 4 | 3 | | | | | | | | |
| 30,000 以上 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 3,317 | 2,101 | 1,309 | 739 | 315 | 175 | 1,102 | 827 | 266 | 165 | 325 | 195 |

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2016年7月度－

2016.8.16

◎発売戸数は576戸、契約率53.3%。

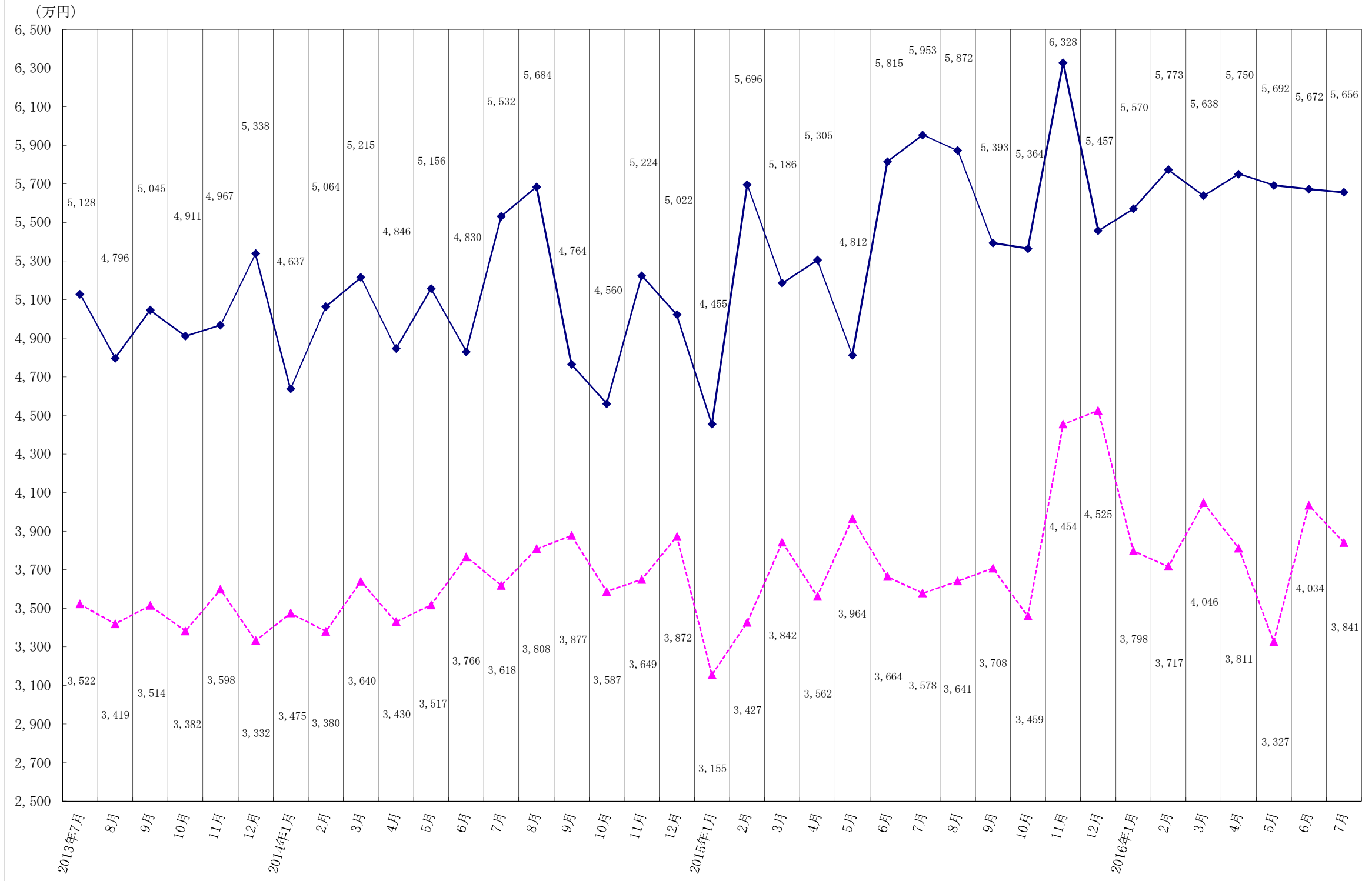
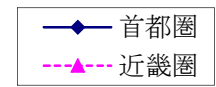
1. 7月の新規発売戸数は576戸である。対前年同月(509戸)比13.2%増、対前月(406戸)比41.9%増。
2. 7月の地域別発売戸数は東京都244戸(全体比42.4%)、千葉県150戸(同26.0%)、埼玉県99戸(同17.2%)、神奈川県83戸(同14.4%)となっている。茨城県の供給は0戸であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は307戸で、月間契約率は53.3%。前月の58.4%に比べて5.1ポイントダウン、前年同月の57.0%に比べて3.7ポイントダウンしている。
4. 7月の地域別契約率は東京都64.3%、千葉県41.3%、埼玉県27.3%、神奈川県73.5%、茨城県－%である。
5. 7月の1戸当り平均価格は5,366.9万円である。
2016年6月は5,374.3万円であったので、前月比総額では7.4万円(0.1%)ダウンしている。
2015年7月は5,189.1万円であったので、前年同月比総額では177.8万円(3.4%)アップしている。
6. 7月の地域別平均価格は東京都6,819.7万円、千葉県3,866.1万円、埼玉県3,958.1万円、神奈川県5,488.3万円、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726戸で、2016年6月末現在の607戸に比べて119戸の増。
2015年7月末在庫数は779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7月～2016年7月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年7月～2016年7月

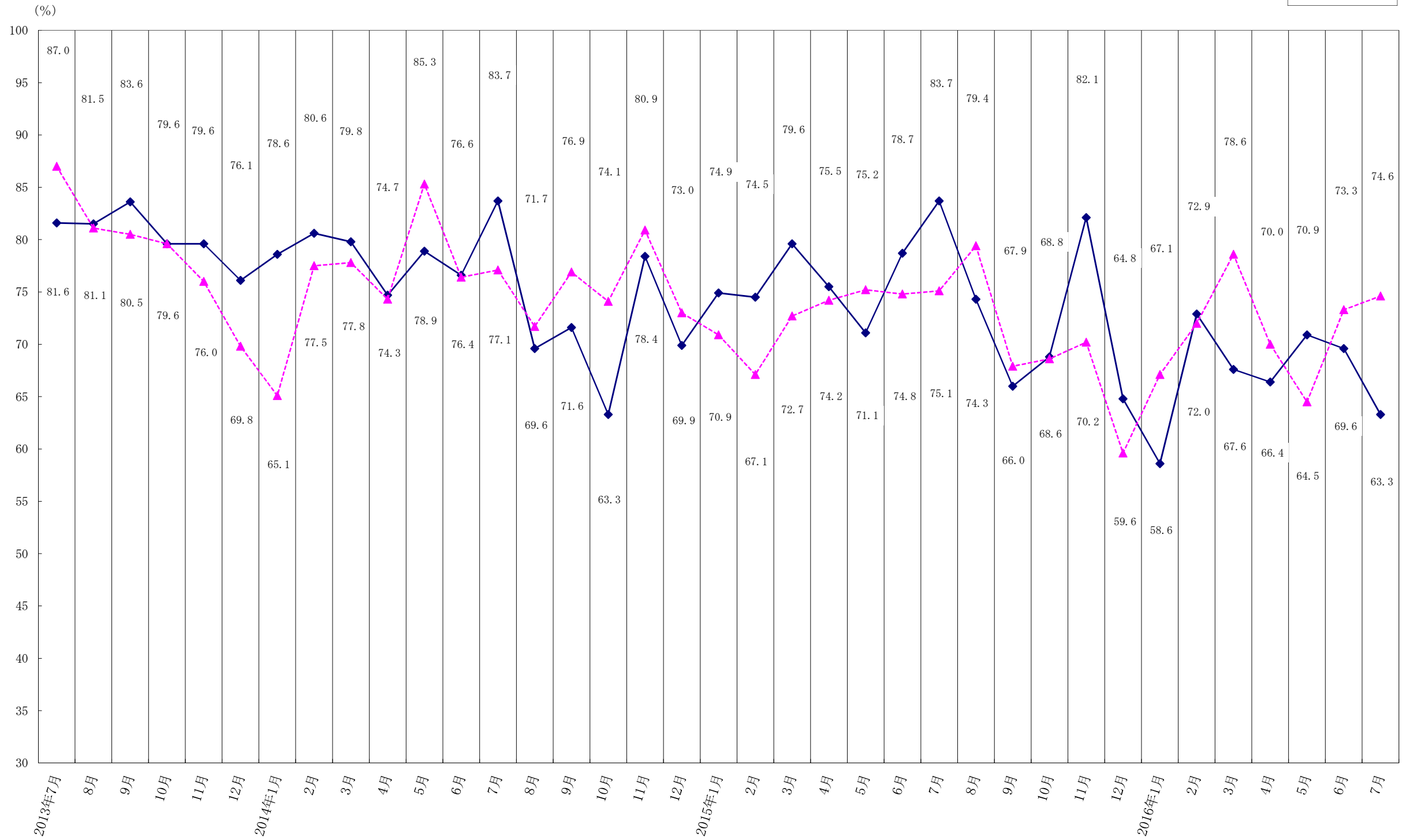


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年7月～2016年7月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

