

《首都圏のマンション市場動向》

－2016年8月度－

2016.9.14

- ◎ 発売は24.7%減の1,966戸。契約率は66.6%と3カ月連続の70%割れ。
- ◎ 戸当り価格5,662万円、㎡単価79.8万円、ともに3カ月連続のダウン。

(1) 8月の発売は1,966戸、前年同月(2,610戸)比24.7%減、前月(3,317戸)比40.7%減。

(2) 契約率66.6%、前年同月比7.7ポイントダウン、前月比では3.3ポイントアップ。

'16年7月63.3%、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%。

(3) 1戸当り価格は5,662万円、1㎡当り単価は79.8万円。

前年同月比で戸当り210万円(3.6%)のダウン、㎡単価は2.6万円(3.2%)ダウンしている。

(4) 販売在庫数は6,228戸、前月末比270戸の減少('16年7月末6,498戸、'15年8月末4,895戸)。

(5) 即日完売物件(4物件33戸)

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| ① Brillia Tower上野池之端 1期5次 | (台東区、12戸、平均8,780万円、平均1.1倍、最高3倍) |
| ② グランドメゾン表参道 3・4期 | (渋谷区、3戸、平均14,767万円、平均1倍、最高1倍) |
| ③ シェリア湘南辻堂 1期2次 | (茅ヶ崎市、16戸、平均5,454万円、平均1倍、最高1倍) |
| ④ ガーラ・レジデンス戸田公園セントラルスクエア 4期2次(終) | (戸田市、2戸、平均3,098万円、平均2.5倍、最高4倍) |

(6) 8月の超高層物件(20階以上)は12物件435戸(1.6%減)、契約率73.1%(前年同月9物件442戸、契約率85.3%)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8月度）

1. 8月の新規発売戸数は1,966戸である。対前年同月（2,610戸）比24.7%減、対前月（3,317戸）比40.7%減である。
2. 8月の地域別発売戸数は東京都区部623戸（全体比31.7%、前年同月比45.4%減）、都下153戸（同7.8%、56.8%減）、神奈川県618戸（同31.4%、19.6%減）、埼玉県350戸（同17.8%、93.4%増）、千葉県222戸（同11.3%、35.4%増）となっている。東京都のシェアは39.5%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,310戸で、月間契約率は66.6%。前月の63.3%に比べて3.3ポイントアップ、前年同月の74.3%に比べて7.7ポイントダウンとなっている。
4. 8月の地域別契約率は都区部60.8%、都下56.9%、神奈川県72.2%、埼玉県74.0%、千葉県62.6%である。
5. 8月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,662万円、79.8万円である。
2016年7月は5,656万円、80.6万円であったので、前月比総額では6万円（0.1%）のアップ、㎡単価は0.8万円（1.0%）ダウンしている。
2015年8月は5,872万円、82.4万円であったので、前年同月比総額では210万円（3.6%）のダウン、㎡単価は2.6万円（3.2%）ダウンしている。
6. 8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7,238万円、107.0万円（11.3%アップ、13.3%アップ）、都下4,909万円、67.3万円（1.6%アップ、5.3%アップ）、神奈川県5,939万円、82.9万円（5.1%ダウン、4.2%ダウン）、埼玉県3,758万円、52.1万円（11.5%ダウン、12.6%ダウン）、千葉県3,988万円、53.4万円（7.3%アップ、4.7%アップ）。
7. 即日完売は33戸（全体の1.7%）で、フラット35登録物件戸数は1,937戸（同98.5%）であった。
8. 8月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,228戸で、2016年7月末現在の6,498戸に比べて270戸の減少。2015年8月末残戸数は4,895戸。
9. なお、2016年9月の発売戸数は3,000戸の見込みである（'15年9月2,430戸、'14年9月3,336戸、'13年9月5,970戸、'12年9月3,366戸）。

II. 新規物件特性分析（2016年8月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	138	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	1,966	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,310	戸	(契約率66.6%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,236	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,228	戸	(2016年分残3,949戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	33	戸	(即日完売率1.7%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,937	戸	(F35登録物件率98.5%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	14.2	戸	
1. 総 発 売 額 ……	11,131,507.9	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,662	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	79.8	万円	(3.3㎡当り 263.5万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	56,628.23	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	26,525.90	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	180,985.25	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	139,428	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	70.92	㎡	
1. 総 棟 数 ……	149	棟	
1. 総 階 高 ……	1,904	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.8	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	63.4	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.6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	5	2	5	2								
1 K	4	1	4	1								
1 L K												
1 D K	1		1									
1 L D K	76	35	51	23			25	12				
2 K												
2 L K												
2 D K	7	1	7	1								
2 L D K	233	144	128	67	25	23	65	47			15	7
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,492	1,029	404	271	115	56	482	349	329	250	162	103
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	148	98	23	14	13	8	46	38	21	9	45	29
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,966	1,310	623	379	153	87	618	446	350	259	222	139

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	3	1	1						2	1		
3,000 "	115	108	3	3			6	5	93	90	13	10
3,300 "	112	94	17	10			12	9	66	60	17	15
3,500 "	108	70	12	7	6	3	29	19	27	21	34	20
3,700 "	95	69	14	5	2	2	22	17	16	14	41	31
4,000 "	131	72	28	8	13	9	27	17	25	17	38	21
4,300 "	136	63	23	7	35	12	17	11	39	18	22	15
4,500 "	81	47	19	13	23	13	13	7	19	10	7	4
4,700 "	79	40	17	7	18	7	20	11	12	7	12	8
5,000 "	90	55	34	21	4	3	30	19	9	4	13	8
5,500 "	171	97	57	37	22	17	59	31	22	7	11	5
6,000 "	150	102	48	32	11	8	72	54	11	7	8	1
6,500 "	137	97	51	36	4	2	71	56	8	2	3	1
7,000 "	187	137	84	55	2	2	98	79	1	1	2	
8,000 "	173	123	65	38	7	4	100	81			1	
9,000 "	88	55	51	29	6	5	31	21				
9,999 "	36	28	35	28			1					
10,000 以上	62	45	52	36			10	9				
20,000 以上	8	6	8	6								
30,000 以上	4	1	4	1								
合計	1,966	1,310	623	379	153	87	618	446	350	259	222	139

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2016年8月度－

2016.9.14

◎発売戸数は358戸、契約率51.4%。

1. 8月の新規発売戸数は358戸である。対前年同月(315戸)比13.7%増、対前月(576戸)比37.8%減。
2. 8月の地域別発売戸数は東京都119戸(全体比33.2%)、千葉県79戸(同22.1%)、埼玉県127戸(同35.5%)、神奈川県33戸(同9.2%)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184戸で、月間契約率は51.4%。前月の53.3%に比べて1.9ポイントダウン、前年同月の37.1%に比べて14.3ポイントアップしている。
4. 8月の地域別契約率は東京都40.3%、千葉県49.4%、埼玉県57.5%、神奈川県72.7%、茨城県－%である。
5. 8月の1戸当り平均価格は4,694.6万円である。
2016年7月は5,366.9万円であったので、前月比総額では672.3万円(12.5%)ダウンしている。
2015年8月は4,702.7万円であったので、前年同月比総額では8.1万円(0.2%)ダウンしている。
6. 8月の地域別平均価格は東京都5,199.3万円、千葉県4,037.2万円、埼玉県4,454.7万円、神奈川県5,371.5万円、茨城県－万円。
7. 即日完売は10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742戸で、2016年7月末現在の726戸に比べて16戸の増。
2015年8月末在庫数は795戸。

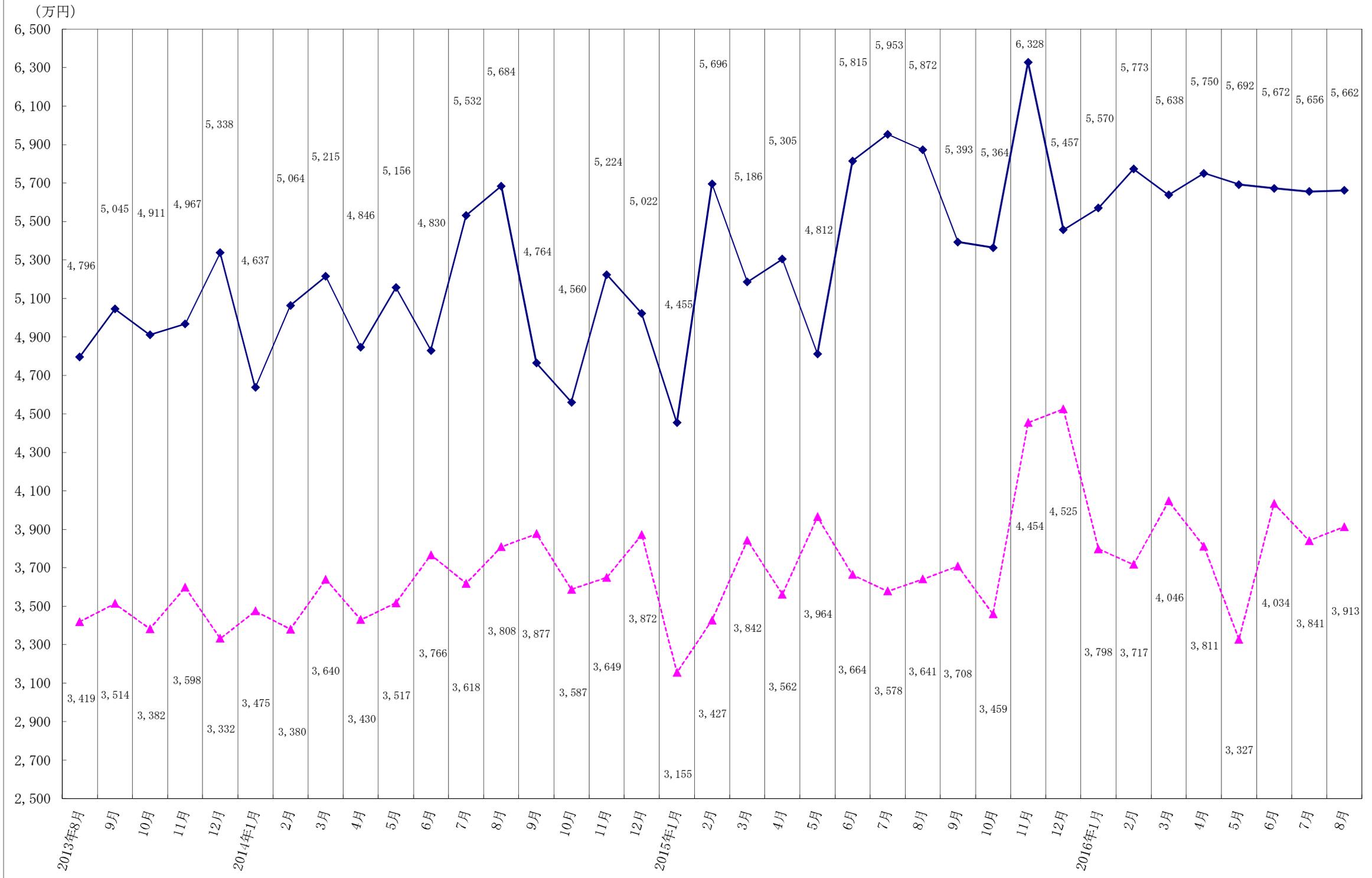
◎調査対象

- (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8月～2016年8月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏



図－2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年8月～2016年8月

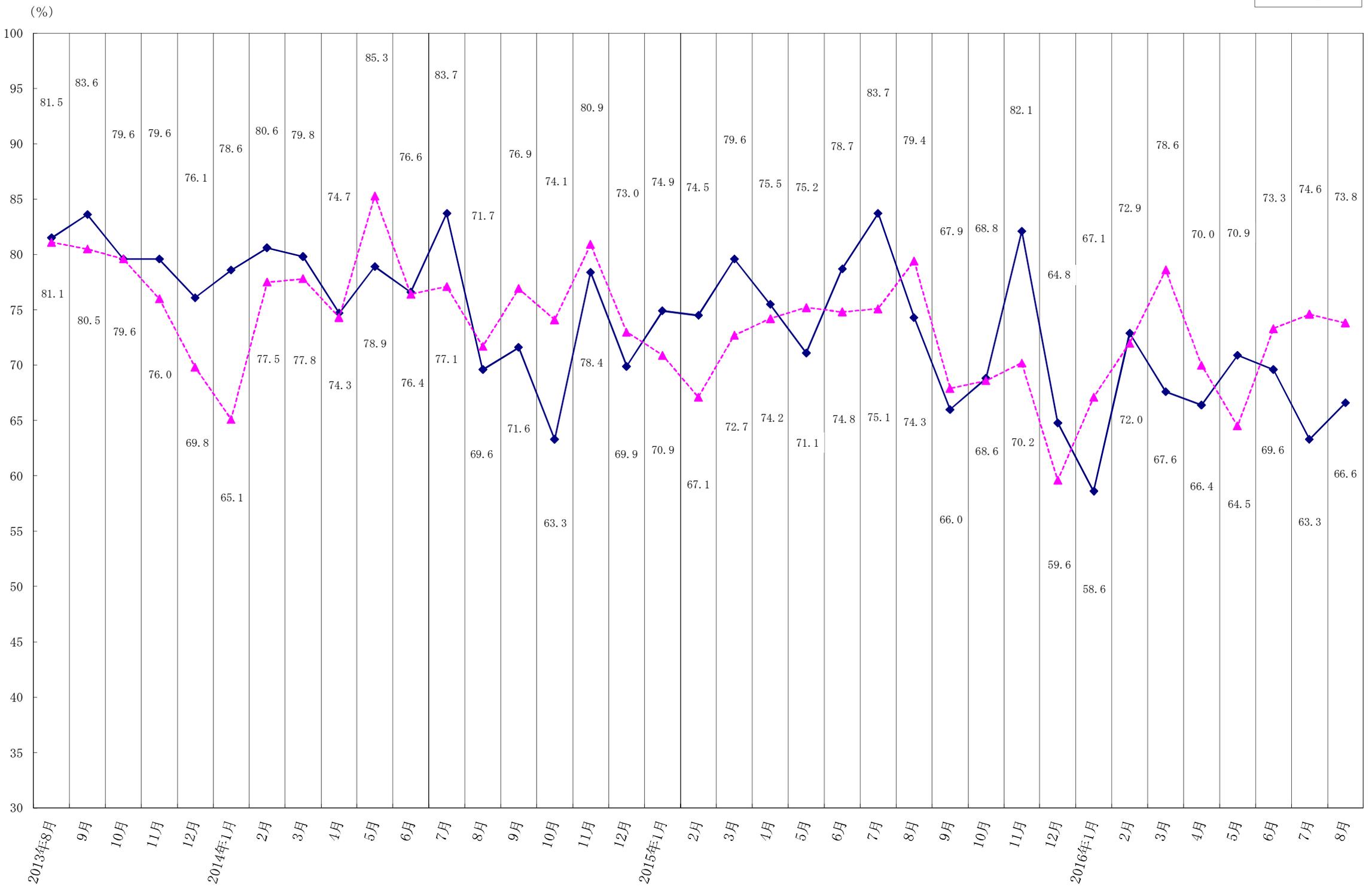


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年8月～2016年8月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

