

《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。

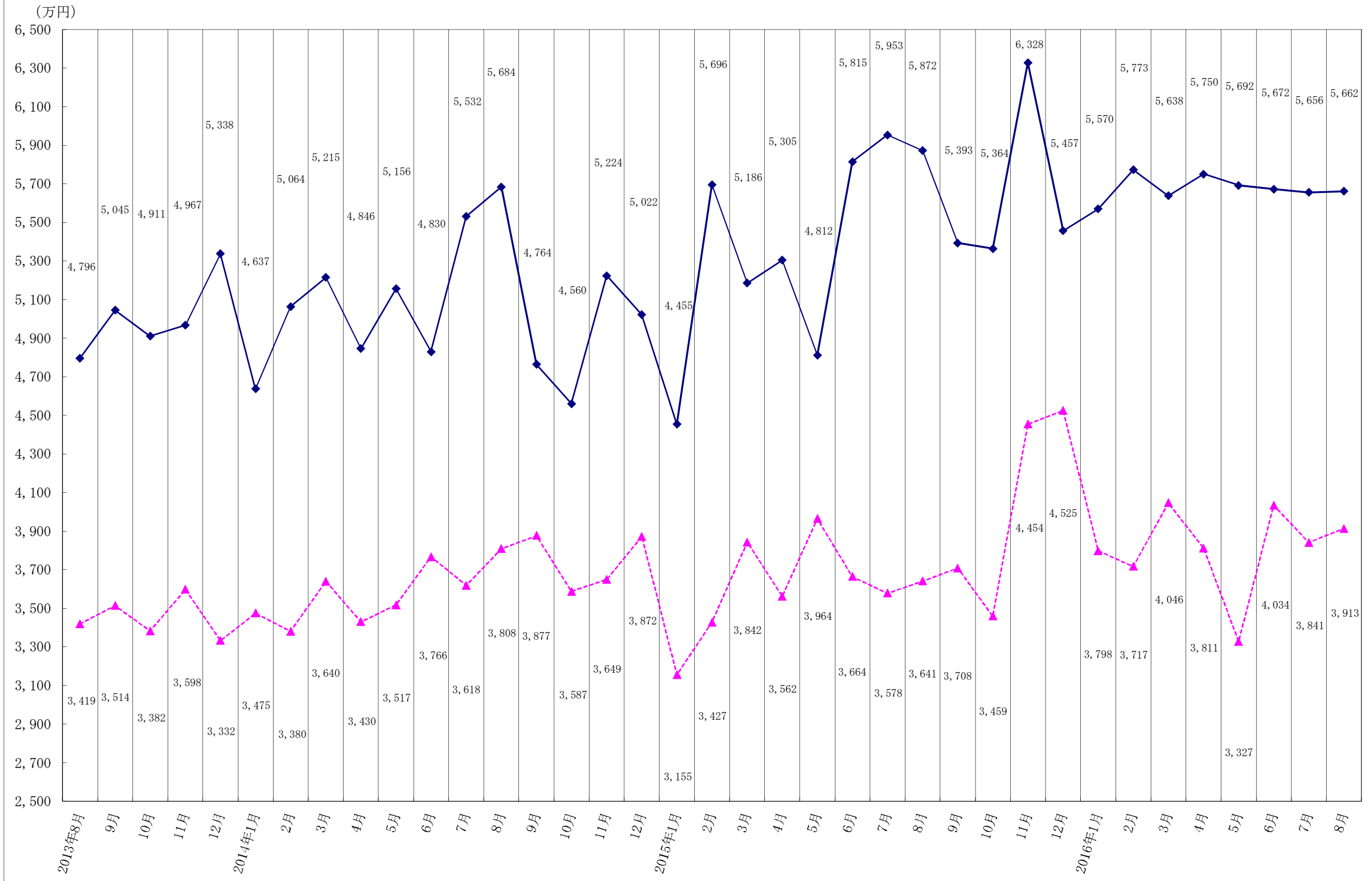
◎調査対象

- (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

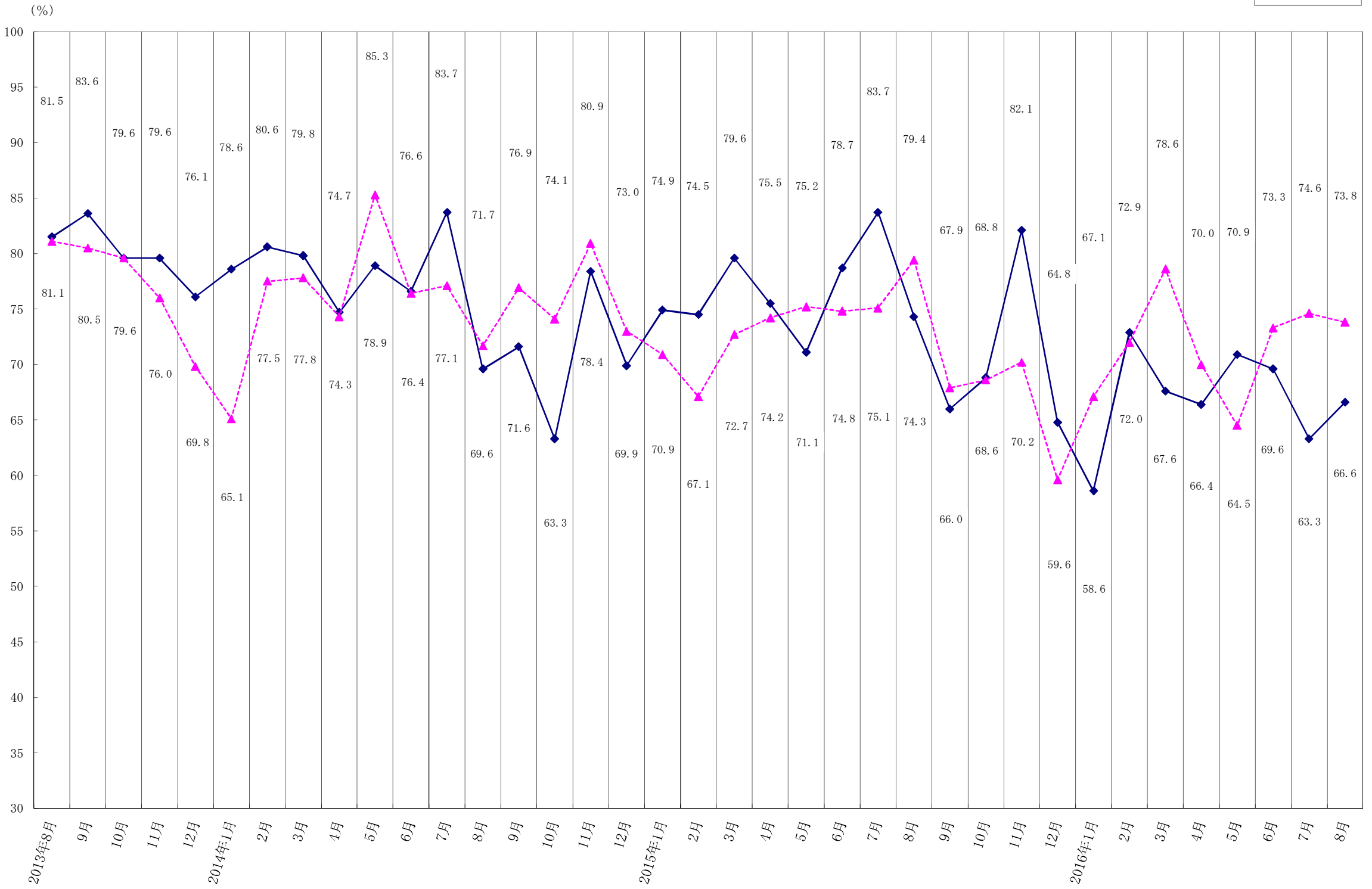


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年8月～2016年8月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

