

《首都圏のマンション市場動向》

－2016年9月度－

2016.10.17

- ◎ 発売は40.9%増の3,424戸と10カ月ぶりの増加。契約率も72.0%と堅調。
- ◎ 戸当り価格5,578万円、㎡単価78.6万円、ともに4カ月ぶりの上昇。

(1) 9月の発売は3,424戸、前年同月(2,430戸)比40.9%増、前月(1,966戸)比74.2%増。

(2) 契約率72.0%、前年同月比6.0ポイントアップ、前月比では5.4ポイントアップ。

'16年8月66.6%、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%。

(3) 1戸当り価格は5,578万円、1㎡当り単価は78.6万円。

前年同月比で戸当り185万円(3.4%)のアップ、㎡単価は2.5万円(3.3%)アップしている。

(4) 販売在庫数は6,120戸、前月末比108戸の減少('16年8月末6,228戸、'15年9月末4,959戸)。

(5) 即日完売物件(6物件203戸)

- ① プレミスト高尾サクラシティ 6期
- ② グランドメゾン元住吉 1期
- ③ シェリア湘南辻堂 2期1～3次
- ④ イニシア草加高砂 1期3次・2期

(八王子市、51戸、平均3,723万円、平均1.14倍、最高3倍)
(中原区、105戸、平均6,536万円、平均1.2倍、最高4倍)
(茅ヶ崎市、38戸、平均5,029万円、平均1倍、最高2倍)
(草加市、5戸、平均4,238万円、平均1倍、最高1倍)

(6) 9月の超高層物件(20階以上)は14物件671戸(156.1%増)、契約率80.3%(前年同月11物件262戸、契約率66.8%)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9月度）

1. 9月の新規発売戸数は3,424戸である。対前年同月（2,430戸）比40.9%増、対前月（1,966戸）比74.2%増である。
2. 9月の地域別発売戸数は東京都区部1,273戸（全体比37.2%、前年同月比10.0%増）、都下510戸（同14.9%、103.2%増）、神奈川県940戸（同27.5%、50.9%増）、埼玉県416戸（同12.1%、109.0%増）、千葉県285戸（同8.3%、42.5%増）となっている。東京都のシェアは52.1%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,466戸で、月間契約率は72.0%。前月の66.6%に比べて5.4ポイントアップ、前年同月の66.0%に比べて6.0ポイントアップとなっている。
4. 9月の地域別契約率は都区部66.8%、都下79.2%、神奈川県83.3%、埼玉県62.5%、千葉県58.9%である。
5. 9月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,578万円、78.6万円である。
2016年8月は5,662万円、79.8万円であったので、前月比総額では84万円（1.5%）のダウン、㎡単価は1.2万円（1.5%）ダウンしている。
2015年9月は5,393万円、76.1万円であったので、前年同月比総額では185万円（3.4%）のアップ、㎡単価は2.5万円（3.3%）アップしている。
6. 9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6,849万円、98.6万円（5.5%アップ、3.9%アップ）、都下4,590万円、62.7万円（0.6%アップ、0.5%ダウン）、神奈川県5,451万円、76.1万円（14.9%アップ、17.1%アップ）、埼玉県4,125万円、59.8万円（0.1%ダウン、2.2%アップ）、千葉県4,201万円、56.9万円（25.4%アップ、29.9%アップ）。
7. 即日完売は203戸（全体の5.9%）で、フラット35登録物件戸数は3,337戸（同97.5%）であった。
8. 9月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,120戸で、2016年8月末現在の6,228戸に比べて108戸の減少。2015年9月末残戸数は4,959戸。
9. なお、2016年10月の発売戸数は3,000戸の見込みである（'15年10月2,921戸、'14年10月3,125戸、'13年10月3,506戸、'12年10月2,887戸）。

II. 新規物件特性分析（2016年9月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	182	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	3,424	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	2,466	戸	(契約率72.0%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	3,532	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,120	戸	(2016年分残4,231戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	203	戸	(即日完売率5.9%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	3,337	戸	(F35登録物件率97.5%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	18.8	戸	
1. 総 発 売 額 ……	19,097,881.7	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,578	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	78.6	万円	(3.3㎡当り 259.4万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	113,418.49	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	45,672.50	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	316,116.51	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	242,921	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	70.95	㎡	
1. 総 棟 数 ……	202	棟	
1. 総 階 高 ……	2,504	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.4	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	110.5	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.4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	19	7	19	7								
1 K	4	2	4	2								
1 L K												
1 D K	28	26	28	26								
1 L D K	101	78	43	23	4	3	23	21	31	31		
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	259	174	141	93	20	12	76	62	9	1	13	6
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,681	1,941	964	650	421	336	726	615	334	203	236	137
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	332	238	74	50	65	53	115	85	42	25	36	25
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	3,424	2,466	1,273	851	510	404	940	783	416	260	285	168

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	11	8					3	1	8	7		
3,000 "	102	74	2	2	3	2	40	19	46	44	11	7
3,300 "	146	96	10	10	9	9	59	36	38	24	30	17
3,500 "	121	73	18	9	25	17	37	22	19	8	22	17
3,700 "	108	78	16	13	35	30	15	9	20	11	22	15
4,000 "	301	200	20	16	92	73	18	14	118	67	53	30
4,300 "	197	153	23	16	84	73	28	20	26	18	36	26
4,500 "	174	128	28	19	62	55	45	28	12	6	27	20
4,700 "	113	90	22	20	38	31	28	21	11	6	14	12
5,000 "	234	163	60	38	44	35	69	62	29	17	32	11
5,500 "	405	316	161	125	46	34	142	134	42	20	14	3
6,000 "	491	394	283	214	24	16	144	139	27	18	13	7
6,500 "	260	200	129	89	14	7	94	89	18	13	5	2
7,000 "	255	184	134	82	11	7	104	93	2	1	4	1
8,000 "	241	158	156	88	15	10	69	60			1	
9,000 "	129	79	93	52	7	5	28	22			1	
9,999 "	53	29	40	19	1		12	10				
10,000 以上	60	28	55	24			5	4				
20,000 以上	16	12	16	12								
30,000 以上	7	3	7	3								
合計	3,424	2,466	1,273	851	510	404	940	783	416	260	285	168

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2016年9月度－

2016.10.17

◎発売戸数は300戸、契約率47.7%。

1. 9月の新規発売戸数は300戸である。対前年同月(371戸)比19.1%減、対前月(358戸)比16.2%減。
2. 9月の地域別発売戸数は東京都77戸(全体比25.7%)、千葉県81戸(同27.0%)、埼玉県109戸(同36.3%)、神奈川県21戸(同7.0%)となっている。茨城県の供給は12戸(同4.0%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は143戸で、月間契約率は47.7%。前月の51.4%に比べて3.7ポイントダウン、前年同月の42.9%に比べて4.8ポイントアップしている。
4. 9月の地域別契約率は東京都70.1%、千葉県22.2%、埼玉県58.7%、神奈川県28.6%、茨城県8.3%である。
5. 9月の1戸当り平均価格は4,680.7万円である。
2016年8月は4,694.6万円であったので、前月比総額では13.9万円(0.3%)ダウンしている。
2015年9月は4,344.4万円であったので、前年同月比総額では336.3万円(7.7%)アップしている。
6. 9月の地域別平均価格は東京都6,860.6万円、千葉県3,570.0万円、埼玉県3,906.2万円、神奈川県5,204.4万円、茨城県4,309.2万円。
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709戸で、2016年8月末現在の742戸に比べて33戸の減。
2015年9月末在庫数は788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9月～2016年9月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

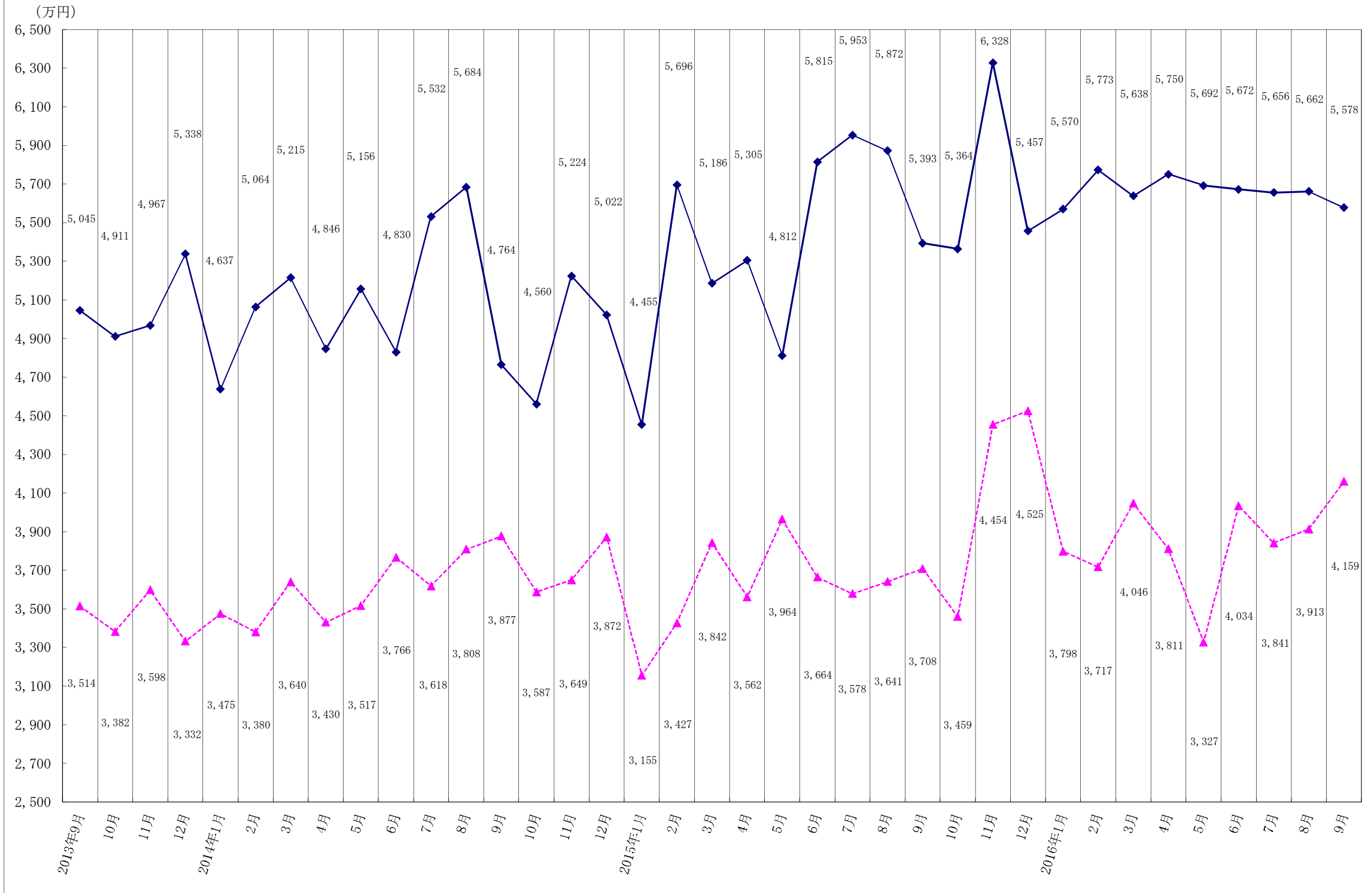


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年9月～2016年9月

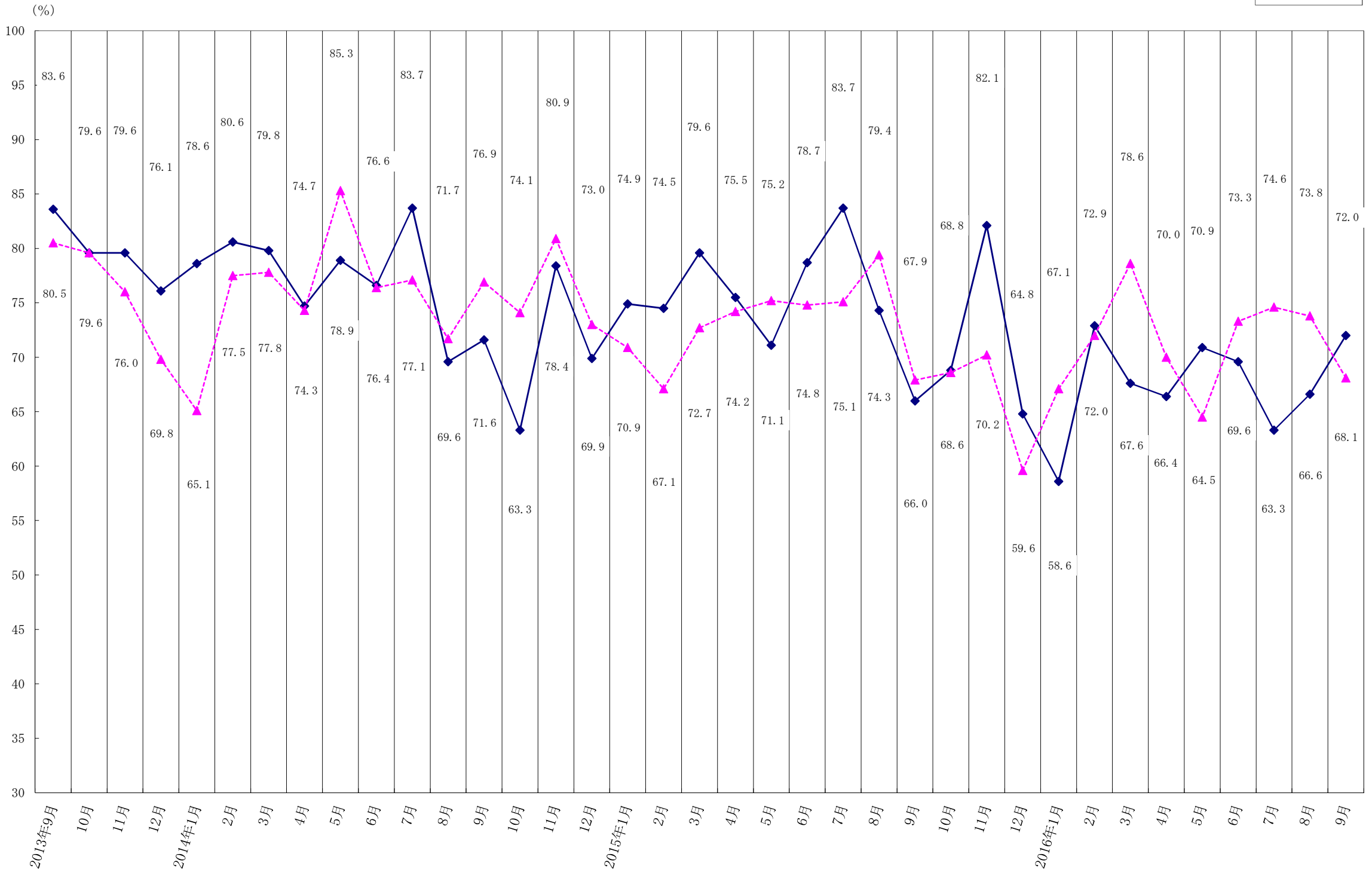


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年9月～2016年9月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

