

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2016年10月度－

2016.11.15

- ◎ 発売は0.6%減の2,903戸とほぼ横ばい。契約率は61.6%と低調。
- ◎ 戸当り価格5,406万円、㎡単価79.3万円、ともに2カ月連続の上昇。

(1) 10月の発売は2,903戸、前年同月(2,921戸)比0.6%減、前月(3,424戸)比15.2%減。

(2) 契約率61.6%、前年同月比7.2ポイントダウン、前月比では10.4ポイントダウン。

'16年9月72.0%、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%。

(3) 1戸当り価格は5,406万円、1㎡当り単価は79.3万円。

前年同月比で戸当り42万円(0.8%)のアップ、㎡単価は3.4万円(4.5%)アップしている。

(4) 販売在庫数は6,366戸、前月末比246戸の増加('16年9月末6,120戸、'15年10月末5,019戸)。

(5) 即日完売物件(3物件74戸)

① Brillia品川戸越 耀邸

(品川区、25戸、平均7,194万円、平均1.8倍、最高4倍)

② グリーンホームズ南葛西VI 1期

(江戸川区、40戸、平均4,163万円、平均1.125倍、最高2倍)

③ プレミスト高尾サクラシティ 7期(終)

(八王子市、9戸、平均3,858万円、平均1.22倍、最高2倍)

(6) 10月の超高層物件(20階以上)は11物件153戸(67.8%減)、契約率52.3%(前年同月16物件475戸、契約率79.8%)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10月度）

1. 10月の新規発売戸数は2,903戸である。対前年同月（2,921戸）比0.6%減、対前月（3,424戸）比15.2%減である。
2. 10月の地域別発売戸数は東京都区部1,248戸（全体比43.0%、前年同月比10.5%増）、都下409戸（同14.1%、6.2%減）、神奈川県813戸（同28.0%、20.4%増）、埼玉県149戸（同5.1%、66.2%減）、千葉県284戸（同9.8%、18.3%増）となっている。東京都のシェアは57.1%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,789戸で、月間契約率は61.6%。前月の72.0%に比べて10.4ポイントダウン、前年同月の68.8%に比べて7.2ポイントダウンとなっている。
4. 10月の地域別契約率は都区部63.8%、都下48.4%、神奈川県67.9%、埼玉県53.0%、千葉県57.7%である。
5. 10月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,406万円、79.3万円である。  
2016年9月は5,578万円、78.6万円であったので、前月比総額では172万円（3.1%）のダウン、㎡単価は0.7万円（0.9%）アップしている。  
2015年10月は5,364万円、75.9万円であったので、前年同月比総額では42万円（0.8%）のアップ、㎡単価は3.4万円（4.5%）アップしている。
6. 10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6,451万円、100.2万円（6.2%ダウン、2.1%アップ）、都下5,076万円、72.3万円（10.9%アップ、18.1%アップ）、神奈川県4,736万円、67.8万円（6.6%ダウン、6.9%ダウン）、埼玉県4,155万円、57.8万円（7.8%アップ、2.5%アップ）、千葉県3,860万円、51.3万円（17.6%アップ、14.3%アップ）。
7. 即日完売は74戸（全体の2.5%）で、フラット35登録物件戸数は2,721戸（同93.7%）であった。
8. 10月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,366戸で、2016年9月末現在の6,120戸に比べて246戸の増加。2015年10月末残戸数は5,019戸。
9. なお、2016年11月の発売戸数は3,500戸の見込みである（'15年11月3,496戸、'14年11月3,337戸、'13年11月5,006戸、'12年11月4,093戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2016年10月末現在)

|                     |                  |      |                  |
|---------------------|------------------|------|------------------|
| 1. 対 象 物 件 ……       | 188              | 物件   |                  |
| 1. 発 売 戸 数 ……       | 2,903            | 戸    |                  |
| 1. 売 却 戸 数 ……       | 1,789            | 戸    | (契約率61.6%)       |
| 1. 全 売 却 戸 数 ……     | 2,657            | 戸    |                  |
| 1. 全 残 戸 数 ……       | 6,366            | 戸    | (2016年分残4,741戸)  |
| 1. 即 日 完 売 戸 数 ……   | 74               | 戸    | (即日完売率2.5%)      |
| 1. フラット35登録物件戸数 ……  | 2,721            | 戸    | (F35登録物件率93.7%)  |
| 1. 1物件当り平均戸数 ……     | 15.4             | 戸    |                  |
| 1. 総 発 売 額 ……       | 15,692,243.4     | 万円   |                  |
| 1. 1戸当り平均価格 ……      | 5,406            | 万円   |                  |
| 1. 1㎡当り分譲単価 ……      | 79.3             | 万円   | (3.3㎡当り 261.6万円) |
| 1. 総 敷 地 面 積 ……     | <u>88,077.44</u> | ㎡    |                  |
| 1. 総 建 築 面 積 ……     | <u>40,131.66</u> | ㎡    |                  |
| 1. 総 建 築 延 面 積 ……   | 242,699.18       | ㎡    |                  |
| 1. 総 有 効 分 譲 面 積 …… | 197,918          | ㎡    |                  |
| 1. 1戸当り平均専有面積 ……    | 68.18            | ㎡    |                  |
| 1. 総 棟 数 ……         | 200              | 棟    |                  |
| 1. 総 階 高 ……         | 2,340            | 階    |                  |
| 1. 1棟当り平均階高 ……      | 11.7             | 階    |                  |
| 1. 1日当り分譲戸数 ……      | 93.6             | 戸    |                  |
| 1. 平均所要時間 ……        | 最寄駅から            | 7.3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   | 7     | 2     | 6     | 1   |     |     | 1    | 1   |     |    |     |     |
| 1 K     | 12    | 12    | 12    | 12  |     |     |      |     |     |    |     |     |
| 1 L K   |       |       |       |     |     |     |      |     |     |    |     |     |
| 1 D K   | 13    | 5     | 13    | 5   |     |     |      |     |     |    |     |     |
| 1 L D K | 187   | 137   | 161   | 111 | 8   | 8   | 18   | 18  |     |    |     |     |
| 2 K     | 16    | 16    |       |     | 16  | 16  |      |     |     |    |     |     |
| 2 L K   |       |       |       |     |     |     |      |     |     |    |     |     |
| 2 D K   | 6     | 6     | 6     | 6   |     |     |      |     |     |    |     |     |
| 2 L D K | 328   | 220   | 268   | 182 | 18  | 8   | 38   | 27  |     |    | 4   | 3   |
| 3 K     |       |       |       |     |     |     |      |     |     |    |     |     |
| 3 L K   |       |       |       |     |     |     |      |     |     |    |     |     |
| 3 D K   |       |       |       |     |     |     |      |     |     |    |     |     |
| 3 L D K | 2,113 | 1,256 | 729   | 451 | 327 | 147 | 680  | 452 | 134 | 73 | 243 | 133 |
| 4 K     |       |       |       |     |     |     |      |     |     |    |     |     |
| 4 L K   |       |       |       |     |     |     |      |     |     |    |     |     |
| 4 D K   |       |       |       |     |     |     |      |     |     |    |     |     |
| 4 L D K | 221   | 135   | 53    | 28  | 40  | 19  | 76   | 54  | 15  | 6  | 37  | 28  |
| 5 K     |       |       |       |     |     |     |      |     |     |    |     |     |
| 5 D K   |       |       |       |     |     |     |      |     |     |    |     |     |
| 5 L D K |       |       |       |     |     |     |      |     |     |    |     |     |
| 6 K 以上  |       |       |       |     |     |     |      |     |     |    |     |     |
| 複合間取    |       |       |       |     |     |     |      |     |     |    |     |     |
| その他     |       |       |       |     |     |     |      |     |     |    |     |     |
| 合計      | 2,903 | 1,789 | 1,248 | 796 | 409 | 198 | 813  | 552 | 149 | 79 | 284 | 164 |

## 1.価格帯別戸数

|           |       |       |       |     |     |     |     |     |     |    |     |     |
|-----------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|-----|
| 2,500万円以下 | 10    | 6     | 1     | 1   |     |     | 3   |     | 1   |    | 5   | 5   |
| 3,000 "   | 89    | 52    | 26    | 26  | 1   | 1   | 37  | 11  | 13  | 5  | 12  | 9   |
| 3,300 "   | 129   | 88    | 11    | 11  | 15  | 14  | 26  | 10  | 26  | 14 | 51  | 39  |
| 3,500 "   | 115   | 75    | 22    | 17  | 17  | 13  | 28  | 20  | 9   | 5  | 39  | 20  |
| 3,700 "   | 141   | 103   | 24    | 22  | 26  | 23  | 56  | 43  | 11  | 7  | 24  | 8   |
| 4,000 "   | 281   | 197   | 60    | 42  | 39  | 29  | 92  | 74  | 22  | 11 | 68  | 41  |
| 4,300 "   | 248   | 169   | 70    | 52  | 53  | 30  | 91  | 71  | 13  | 7  | 21  | 9   |
| 4,500 "   | 179   | 109   | 43    | 32  | 45  | 27  | 72  | 38  | 5   | 5  | 14  | 7   |
| 4,700 "   | 149   | 89    | 58    | 40  | 27  | 10  | 46  | 32  | 5   | 1  | 13  | 6   |
| 5,000 "   | 231   | 136   | 96    | 64  | 35  | 4   | 75  | 57  | 13  | 4  | 12  | 7   |
| 5,500 "   | 283   | 177   | 111   | 75  | 42  | 9   | 100 | 75  | 13  | 6  | 17  | 12  |
| 6,000 "   | 266   | 161   | 141   | 90  | 25  | 6   | 84  | 55  | 12  | 9  | 4   | 1   |
| 6,500 "   | 170   | 112   | 96    | 67  | 25  | 9   | 42  | 32  | 5   | 4  | 2   |     |
| 7,000 "   | 143   | 81    | 100   | 61  | 12  | 5   | 29  | 15  |     |    | 2   |     |
| 8,000 "   | 208   | 112   | 158   | 90  | 25  | 6   | 24  | 15  | 1   | 1  |     |     |
| 9,000 "   | 105   | 46    | 90    | 37  | 9   | 6   | 6   | 3   |     |    |     |     |
| 9,999 "   | 75    | 34    | 64    | 29  | 10  | 5   | 1   |     |     |    |     |     |
| 10,000 以上 | 72    | 35    | 68    | 33  | 3   | 1   | 1   | 1   |     |    |     |     |
| 20,000 以上 | 8     | 7     | 8     | 7   |     |     |     |     |     |    |     |     |
| 30,000 以上 | 1     |       | 1     |     |     |     |     |     |     |    |     |     |
| 合計        | 2,903 | 1,789 | 1,248 | 796 | 409 | 198 | 813 | 552 | 149 | 79 | 284 | 164 |

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2016年10月度－

2016.11.15

## ◎発売戸数は663戸、契約率54.0%。

1. 10月の新規発売戸数は663戸である。対前年同月(484戸)比37.0%増、対前月(300戸)比121.0%増。
2. 10月の地域別発売戸数は東京都175戸(全体比26.4%)、千葉県155戸(同23.4%)、埼玉県233戸(同35.1%)、神奈川県100戸(同15.1%)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358戸で、月間契約率は54.0%。前月の47.7%に比べて6.3ポイントアップ、前年同月の43.0%に比べて11.0ポイントアップしている。
4. 10月の地域別契約率は東京都53.7%、千葉県45.2%、埼玉県55.4%、神奈川県65.0%、茨城県－%である。
5. 10月の1戸当り平均価格は4,696.9万円である。  
2016年9月は4,680.7万円であったので、前月比総額では16.2万円(0.3%)アップしている。  
2015年10月は5,480.2万円であったので、前年同月比総額では783.3万円(14.3%)ダウンしている。
6. 10月の地域別平均価格は東京都6,054.3万円、千葉県3,931.9万円、埼玉県4,047.0万円、神奈川県5,021.4万円、茨城県－万円。
7. 即日完売は16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811戸で、2016年9月末現在の709戸に比べて102戸の増。  
2015年10月末在庫数は866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10月～2016年10月

—◆— 首都圏  
-▲- 近畿圏

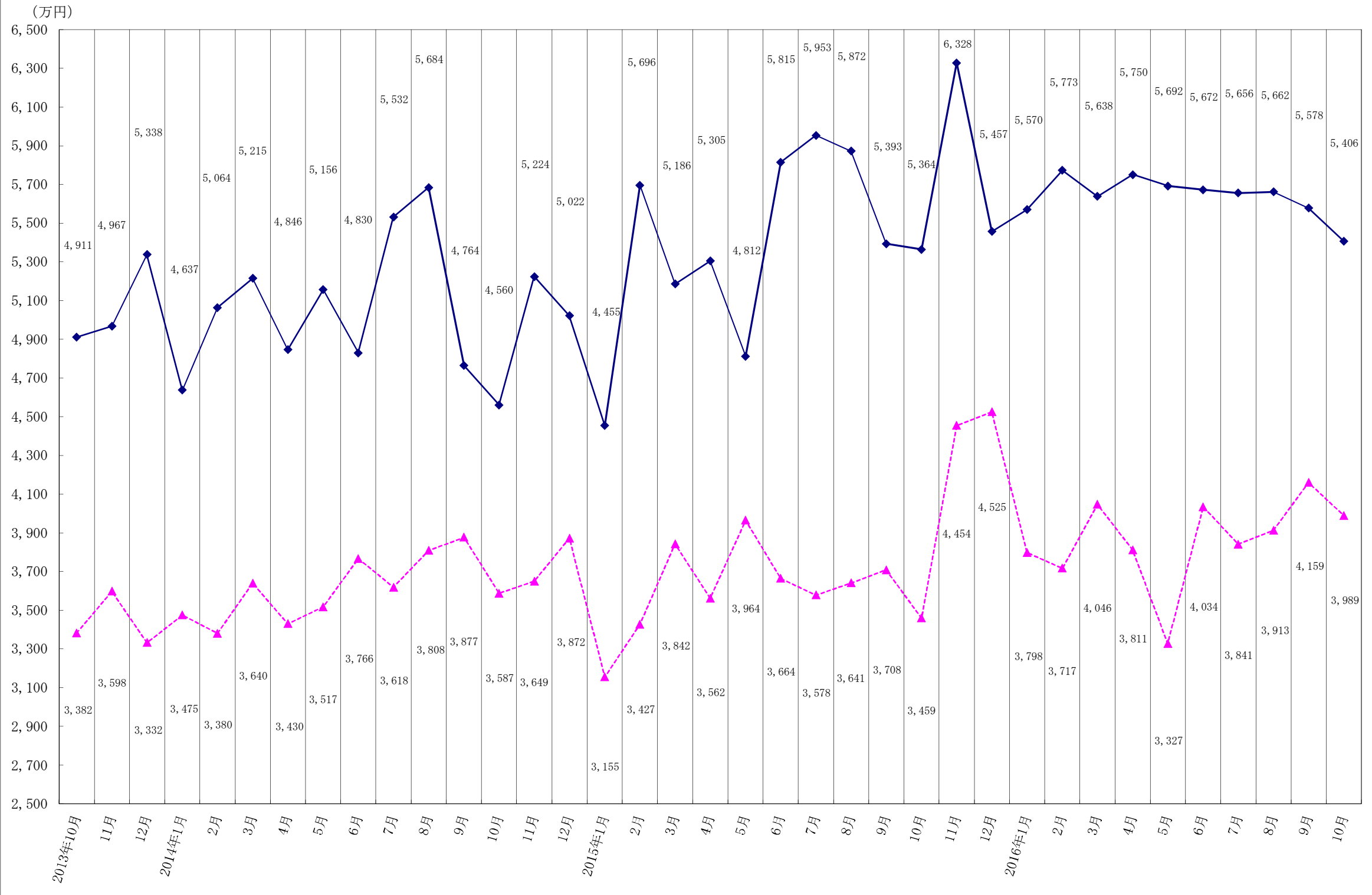


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年10月～2016年10月

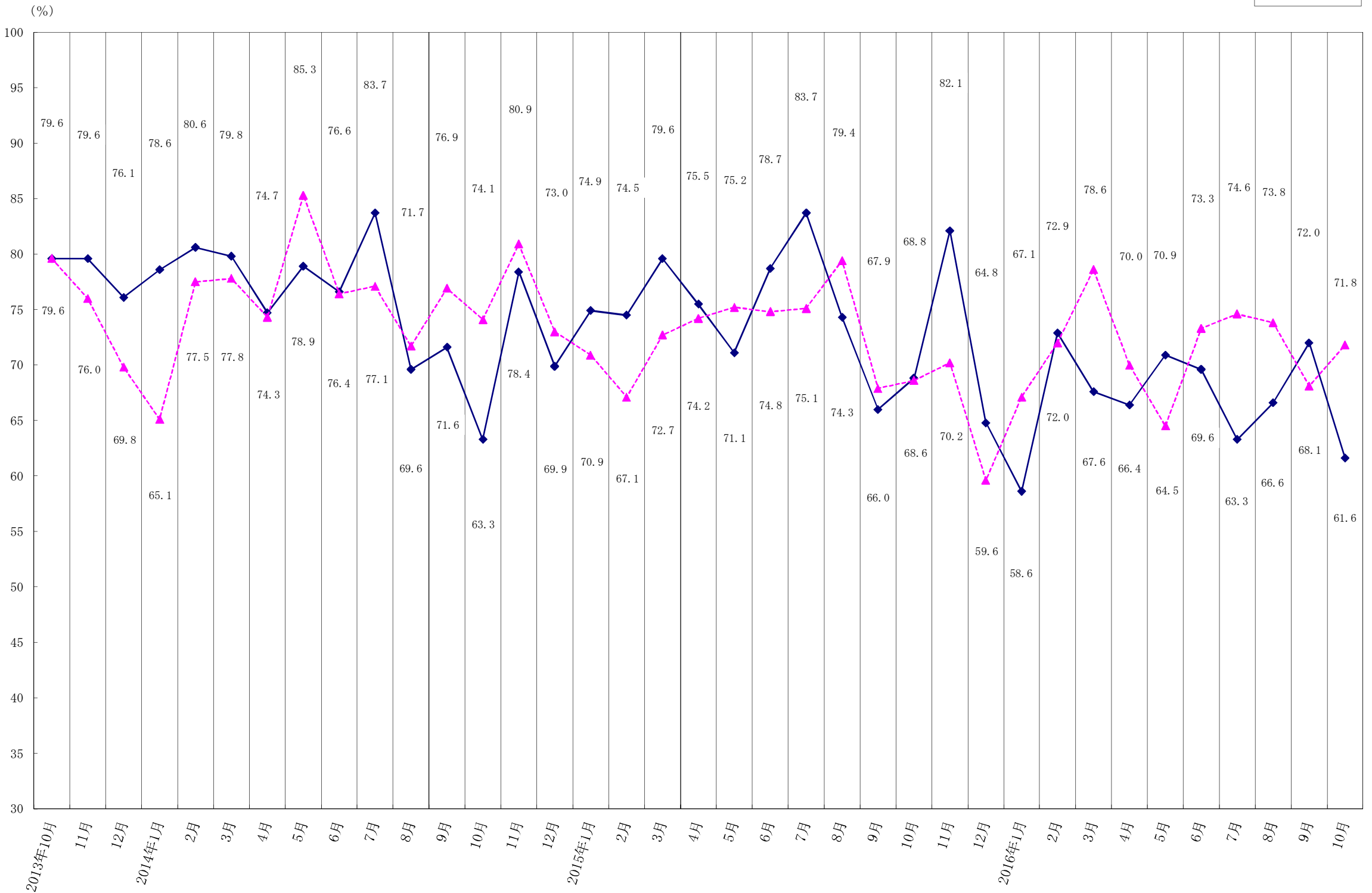


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年10月～2016年10月

(戸数)

■首都圏  
□近畿圏

