

《首都圏のマンション市場動向》

－2016年11月度－

2016.12.14

- ◎ 発売は 22.7%減の 2,701 戸、契約率 62.5%と需給ともに低調。
- ◎ 戸当り価格 5,161 万円、㎡単価 74.9 万円、ともに 3 カ月ぶりの下落。

- (1) 11月の発売は 2,701 戸、前年同月 (3,496 戸) 比 22.7%減、前月 (2,903 戸) 比 7.0%減。
- (2) 契約率 62.5%、前年同月比 19.6 ポイントダウン、前月比では 0.9 ポイントアップ。
'16年10月 61.6%、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%。
- (3) 1戸当り価格は 5,161 万円、1㎡当り単価は 74.9 万円。
前年同月比で戸当り 1,167 万円 (18.4%) のダウン、㎡単価は 12.2 万円 (14.0%) ダウンしている。
- (4) 販売在庫数は 6,324 戸、前月末比 42 戸の減少 ('16年10月末 6,366 戸、'15年11月末 4,945 戸)。
- (5) 即日完売物件 (1 物件 34 戸)
① シェリア湘南辻堂 3期 1~3次 (茅ヶ崎市、34 戸、平均 4,962 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)
- (6) 11月の超高層物件 (20 階以上) は 13 物件 195 戸 (83.1%減)、契約率 65.1% (前年同月 20 物件 1,155 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11月度）

1. 11月の新規発売戸数は2,701戸である。対前年同月（3,496戸）比22.7%減、対前月（2,903戸）比7.0%減である。
2. 11月の地域別発売戸数は東京都区部1,119戸（全体比41.4%、前年同月比29.8%減）、都下414戸（同15.3%、24.7%減）、神奈川県658戸（同24.4%、3.0%増）、埼玉県350戸（同13.0%、24.9%減）、千葉県160戸（同5.9%、35.2%減）となっている。東京都のシェアは56.8%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,689戸で、月間契約率は62.5%。前月の61.6%に比べて0.9ポイントアップ、前年同月の82.1%に比べて19.6ポイントダウンとなっている。
4. 11月の地域別契約率は都区部61.2%、都下52.9%、神奈川県73.7%、埼玉県55.4%、千葉県66.3%である。
5. 11月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,161万円、74.9万円である。
2016年10月は5,406万円、79.3万円であったので、前月比総額では245万円（4.5%）のダウン、㎡単価は4.4万円（5.5%）ダウンしている。
2015年11月は6,328万円、87.1万円であったので、前年同月比総額では1,167万円（18.4%）のダウン、㎡単価は12.2万円（14.0%）ダウンしている。
6. 11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5,670万円、85.6万円（31.2%ダウン、26.1%ダウン）、都下5,326万円、76.9万円（15.7%アップ、25.9%アップ）、神奈川県4,817万円、68.5万円（4.0%アップ、7.7%アップ）、埼玉県4,369万円、60.0万円（14.1%ダウン、13.8%ダウン）、千葉県4,316万円、60.2万円（5.0%ダウン、0.3%アップ）。
7. 即日完売は34戸（全体の1.3%）で、フラット35登録物件戸数は2,658戸（同98.4%）であった。
8. 11月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,324戸で、2016年10月末現在の6,366戸に比べて42戸の減少。2015年11月末残戸数は4,945戸。
9. なお、2016年12月の発売戸数は7,000戸の見込みである（'15年12月6,189戸、'14年12月9,389戸、'13年12月8,246戸、'12年12月7,773戸）。

II. 新規物件特性分析 (2016年11月末現在)

| | | | |
|---------------------|---------------------|------|------------------|
| 1. 対 象 物 件 …… | 181 | 物件 | |
| 1. 発 売 戸 数 …… | 2,701 | 戸 | |
| 1. 売 却 戸 数 …… | 1,689 | 戸 | (契約率62.5%) |
| 1. 全 売 却 戸 数 …… | 2,743 | 戸 | |
| 1. 全 残 戸 数 …… | 6,324 | 戸 | (2016年分残4,946戸) |
| 1. 即 日 完 売 戸 数 …… | 34 | 戸 | (即日完売率1.3%) |
| 1. フラット35登録物件戸数 …… | 2,658 | 戸 | (F35登録物件率98.4%) |
| 1. 1物件当り平均戸数 …… | 14.9 | 戸 | |
| 1. 総 発 売 額 …… | <u>13,939,434.0</u> | 万円 | |
| 1. 1戸当り平均価格 …… | 5,161 | 万円 | |
| 1. 1㎡当り分譲単価 …… | 74.9 | 万円 | (3.3㎡当り 247.2万円) |
| 1. 総 敷 地 面 積 …… | 83,155.97 | ㎡ | |
| 1. 総 建 築 面 積 …… | 38,388.58 | ㎡ | |
| 1. 総 建 築 延 面 積 …… | 228,298.59 | ㎡ | |
| 1. 総 有 効 分 譲 面 積 …… | 186,068 | ㎡ | |
| 1. 1戸当り平均専有面積 …… | 68.89 | ㎡ | |
| 1. 総 棟 数 …… | 195 | 棟 | |
| 1. 総 階 高 …… | 2,310 | 階 | |
| 1. 1棟当り平均階高 …… | 11.8 | 階 | |
| 1. 1日当り分譲戸数 …… | 87.1 | 戸 | |
| 1. 平均所要時間 …… | 最寄駅から | 7.7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 | 12 | 6 | 12 | 6 | | | | | | | | |
| 1 K | 6 | 3 | 6 | 3 | | | | | | | | |
| 1 L K | | | | | | | | | | | | |
| 1 D K | 7 | 3 | 7 | 3 | | | | | | | | |
| 1 L D K | 63 | 42 | 42 | 25 | 4 | 3 | 12 | 10 | 2 | 1 | 3 | 3 |
| 2 K | | | | | | | | | | | | |
| 2 L K | | | | | | | | | | | | |
| 2 D K | 10 | 5 | 7 | 3 | 3 | 2 | | | | | | |
| 2 L D K | 361 | 263 | 212 | 138 | 40 | 31 | 88 | 78 | 6 | 5 | 15 | 11 |
| 3 K | | | | | | | | | | | | |
| 3 L K | | | | | | | | | | | | |
| 3 D K | | | | | | | | | | | | |
| 3 L D K | 2,048 | 1,254 | 789 | 483 | 333 | 173 | 506 | 364 | 291 | 149 | 129 | 85 |
| 4 K | | | | | | | | | | | | |
| 4 L K | | | | | | | | | | | | |
| 4 D K | | | | | | | | | | | | |
| 4 L D K | 194 | 113 | 44 | 24 | 34 | 10 | 52 | 33 | 51 | 39 | 13 | 7 |
| 5 K | | | | | | | | | | | | |
| 5 D K | | | | | | | | | | | | |
| 5 L D K | | | | | | | | | | | | |
| 6 K 以上 | | | | | | | | | | | | |
| 複合間取 | | | | | | | | | | | | |
| その他 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 2,701 | 1,689 | 1,119 | 685 | 414 | 219 | 658 | 485 | 350 | 194 | 160 | 106 |

1.価格帯別戸数

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2,500万円以下 | 3 | 2 | | | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | |
| 3,000 " | 82 | 48 | 9 | 8 | 19 | 19 | 7 | 5 | 37 | 9 | 10 | 7 |
| 3,300 " | 135 | 81 | 40 | 31 | 10 | 10 | 36 | 22 | 37 | 10 | 12 | 8 |
| 3,500 " | 150 | 82 | 64 | 31 | 4 | 4 | 32 | 14 | 41 | 27 | 9 | 6 |
| 3,700 " | 161 | 109 | 87 | 53 | 3 | 2 | 51 | 43 | 8 | 5 | 12 | 6 |
| 4,000 " | 171 | 122 | 56 | 41 | 16 | 12 | 56 | 44 | 25 | 11 | 18 | 14 |
| 4,300 " | 196 | 123 | 41 | 25 | 33 | 10 | 69 | 56 | 34 | 19 | 19 | 13 |
| 4,500 " | 148 | 99 | 45 | 32 | 29 | 13 | 53 | 38 | 14 | 11 | 7 | 5 |
| 4,700 " | 164 | 114 | 44 | 28 | 25 | 13 | 59 | 46 | 16 | 13 | 20 | 14 |
| 5,000 " | 229 | 143 | 59 | 40 | 56 | 28 | 69 | 50 | 29 | 17 | 16 | 8 |
| 5,500 " | 379 | 217 | 142 | 74 | 80 | 40 | 78 | 56 | 52 | 30 | 27 | 17 |
| 6,000 " | 246 | 141 | 123 | 61 | 39 | 18 | 46 | 34 | 31 | 23 | 7 | 5 |
| 6,500 " | 159 | 104 | 85 | 56 | 27 | 12 | 31 | 23 | 14 | 11 | 2 | 2 |
| 7,000 " | 153 | 110 | 83 | 54 | 31 | 24 | 30 | 26 | 8 | 5 | 1 | 1 |
| 8,000 " | 179 | 112 | 129 | 82 | 21 | 10 | 27 | 19 | 2 | 1 | | |
| 9,000 " | 94 | 51 | 67 | 40 | 15 | 2 | 12 | 9 | | | | |
| 9,999 " | 30 | 23 | 27 | 21 | 2 | 1 | | | 1 | 1 | | |
| 10,000 以上 | 21 | 7 | 17 | 7 | 3 | | 1 | | | | | |
| 20,000 以上 | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | | | | |
| 30,000 以上 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 2,701 | 1,689 | 1,119 | 685 | 414 | 219 | 658 | 485 | 350 | 194 | 160 | 106 |

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2016年11月度－

2016.12.14

◎発売戸数は505戸、契約率56.8%。

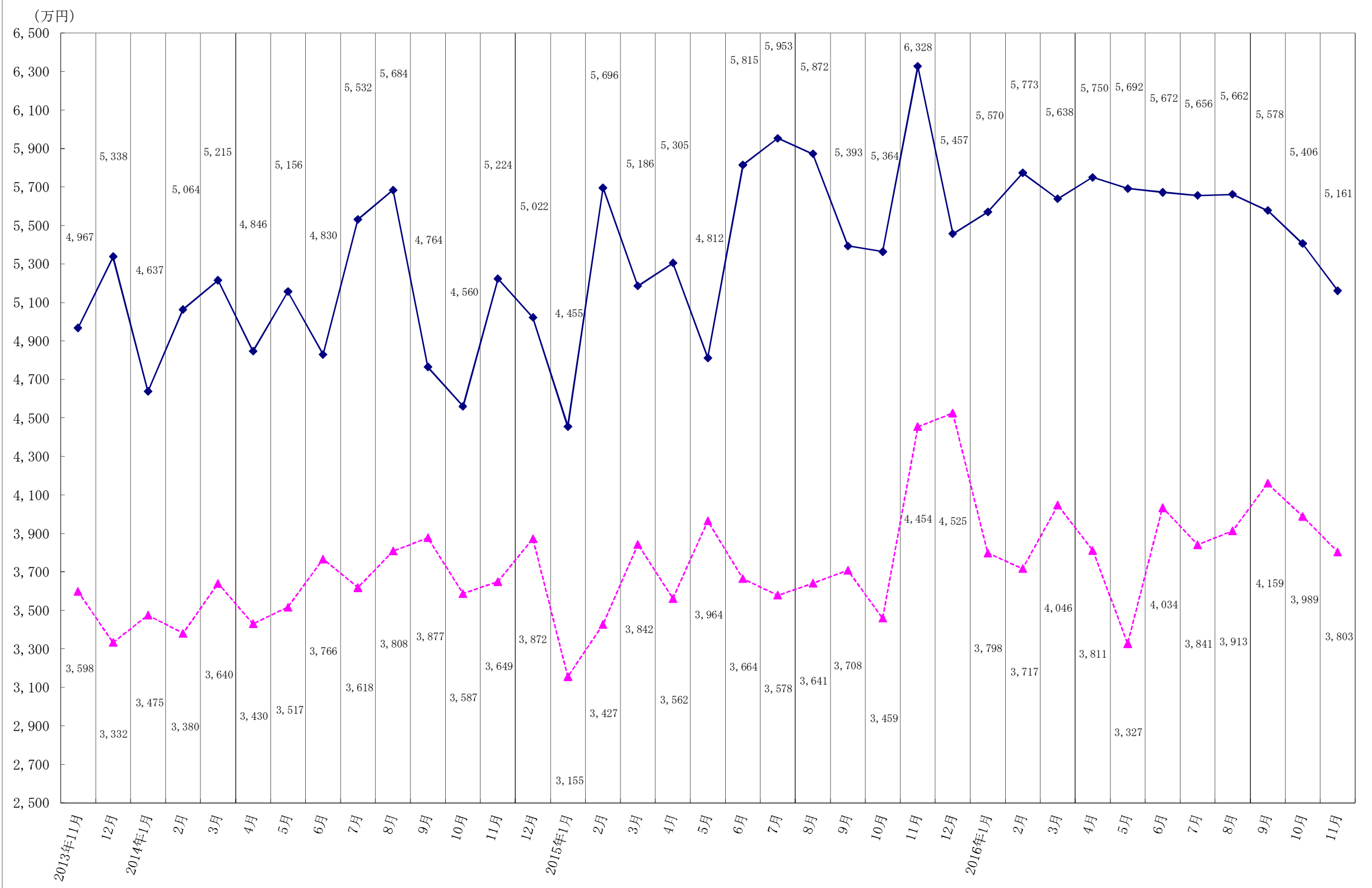
1. 11月の新規発売戸数は505戸である。対前年同月(471戸)比7.2%増、対前月(663戸)比23.8%減。
2. 11月の地域別発売戸数は東京都174戸(全体比34.5%)、千葉県158戸(同31.3%)、埼玉県74戸(同14.7%)、神奈川県88戸(同17.4%)となっている。茨城県の供給は11戸(同2.2%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は287戸で、月間契約率は56.8%。前月の54.0%に比べて2.8ポイントアップ、前年同月の43.5%に比べて13.3ポイントアップしている。
4. 11月の地域別契約率は東京都43.7%、千葉県64.6%、埼玉県41.9%、神奈川県81.8%、茨城県54.5%である。
5. 11月の1戸当り平均価格は4,978.8万円である。
2016年10月は4,696.9万円であったので、前月比総額では281.9万円(6.0%)アップしている。
2015年11月は4,528.3万円であったので、前年同月比総額では450.5万円(9.9%)アップしている。
6. 11月の地域別平均価格は東京都6,023.9万円、千葉県3,694.9万円、埼玉県4,392.2万円、神奈川県5,827.2万円、茨城県4,045.5万円。
7. 即日完売は27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795戸で、2016年10月末現在の811戸に比べて16戸の減。
2015年11月末在庫数は897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11月～2016年11月



図－2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年11月～2016年11月

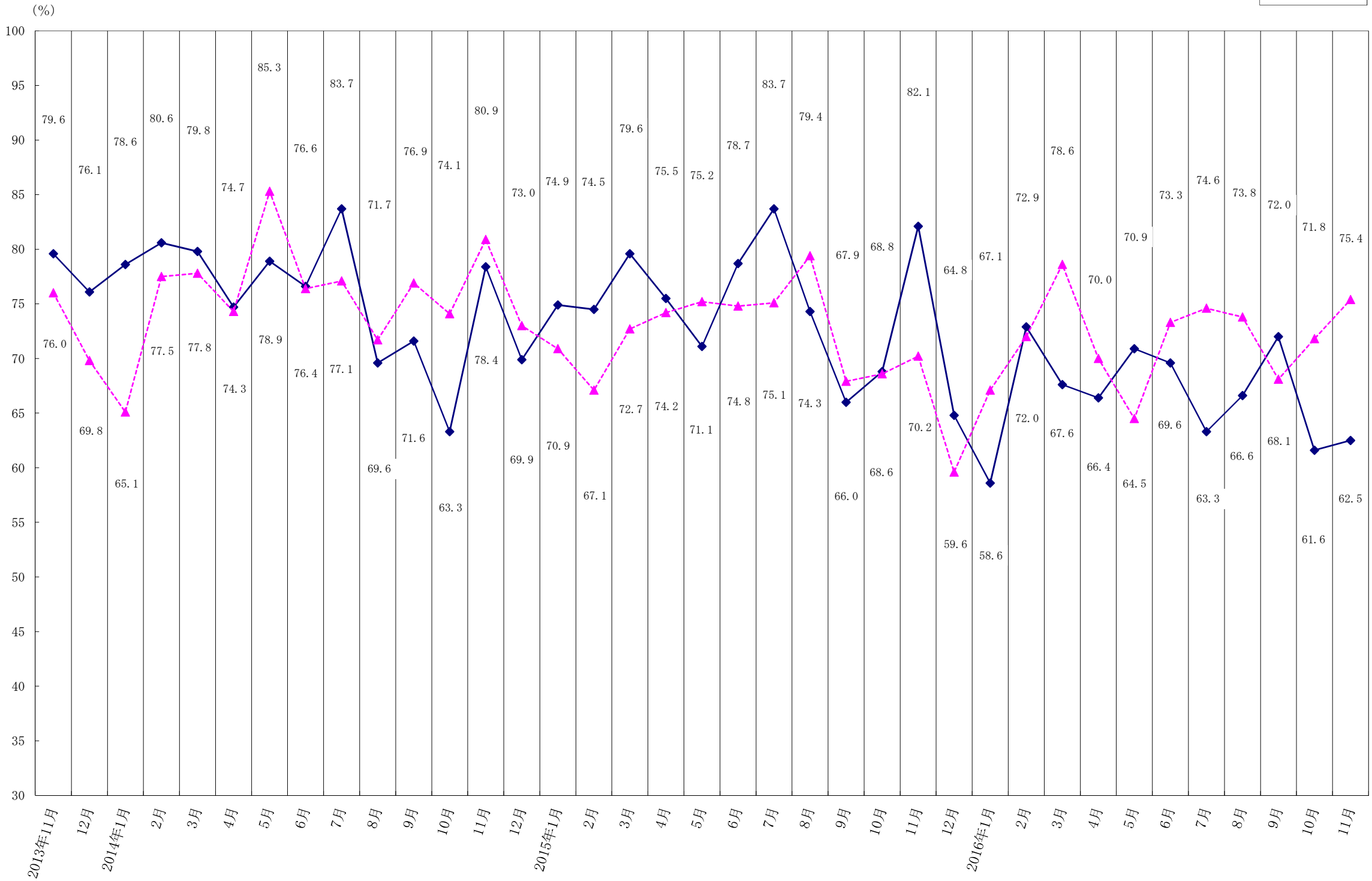


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年11月～2016年11月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

