

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2017年1月度－

2017.2.14

- ◎ 発売は7.4%減の1,384戸、契約率61.6%と需給ともに低調。
- ◎ 戸当り価格6,911万円、m<sup>2</sup>単価97.5万円とともに3カ月ぶりの上昇。

(1) 1月の発売は1,384戸、前年同月(1,494戸)比7.4%減、前月(7,007戸)比80.2%減。

(2) 契約率61.6%、前年同月比3.0ポイントアップ、前月比では15.0ポイントダウン。

'16年12月76.6%、11月62.5%、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%。

(3) 1戸当り価格は6,911万円、1m<sup>2</sup>当り単価は97.5万円。

前年同月比で戸当り1,341万円(24.1%)のアップ、m<sup>2</sup>単価は19.4万円(24.8%)アップしている。

(4) 販売在庫数は6,842戸、前月末比318戸の減少('16年12月末7,160戸、'16年1月末6,340戸)。

(5) 即日完売物件(3物件60戸)

- ① パークコート一番町 1期1次 (千代田区、36戸、平均18,333万円、平均1.5倍、最高11倍)
- ② グランドメゾン元住吉 2期2次 (中原区、20戸、平均6,310万円、平均1.1倍、最高4倍)
- ③ イニシア朝霞本町 2期2次(終) (朝霞市、4戸、平均4,186万円、平均1.5倍、最高2倍)

(6) 1月の超高層物件(20階以上)は9物件167戸(122.7%増)、契約率77.8%(前年同月7物件75戸、契約率32.0%)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（2017年1月度）

1. 1月の新規発売戸数は1,384戸である。対前年同月（1,494戸）比7.4%減、対前月（7,007戸）比80.2%減である。
2. 1月の地域別発売戸数は東京都区部688戸（全体比49.7%、前年同月比13.7%増）、都下114戸（同8.2%、52.5%減）、神奈川県266戸（同19.2%、12.5%減）、埼玉県156戸（同11.3%、28.4%減）、千葉県160戸（同11.6%、26.0%増）となっている。東京都のシェアは57.9%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は852戸で、月間契約率は61.6%。前月の76.6%に比べて15.0ポイントダウン、前年同月の58.6%に比べて3.0ポイントアップとなっている。
4. 1月の地域別契約率は都区部67.9%、都下36.0%、神奈川県66.5%、埼玉県46.8%、千葉県58.8%である。
5. 1月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,911万円、97.5万円である。  
2016年12月は5,078万円、75.5万円であったので、前月比総額では1,833万円（36.1%）のアップ、㎡単価は22.0万円（29.1%）アップしている。  
2016年1月は5,570万円、78.1万円であったので、前年同月比総額では1,341万円（24.1%）のアップ、㎡単価は19.4万円（24.8%）アップしている。
6. 1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9,148万円、132.0万円（28.0%アップ、27.3%アップ）、都下5,649万円、75.4万円（8.2%アップ、9.4%アップ）、神奈川県4,808万円、67.7万円（1.0%ダウン、1.7%ダウン）、埼玉県4,592万円、63.1万円（25.3%アップ、24.0%アップ）、千葉県3,947万円、54.5万円（7.1%アップ、10.8%アップ）。
7. 即日完売は60戸（全体の4.3%）で、フラット35登録物件戸数は1,360戸（同98.3%）であった。
8. 1月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,842戸で、2016年12月末現在の7,160戸に比べて318戸の減少。2016年1月末残戸数は6,340戸。
9. なお、2017年2月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'16年2月2,237戸、'15年2月2,598戸、'14年2月2,651戸、'13年2月3,491戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2017年1月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	138	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	1,384	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	852	戸	(契約率61.6%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	1,702	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,842	戸	(2017年分残532戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	60	戸	(即日完売率4.3%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,360	戸	(F35登録物件率98.3%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	10.0	戸	
1. 総 発 売 額 ……	9,564,897.4	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	6,911	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	<u>97.5</u>	万円	(3.3㎡当り <u>321.9万円</u> )
1. 総 敷 地 面 積 ……	42,411.67	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	20,123.94	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	127,293.05	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>98,053</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	<u>70.85</u>	㎡	
1. 総 棟 数 ……	152	棟	
1. 総 階 高 ……	1,738	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.4	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	44.6	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.5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	13	5	13	5								
1 K	14	5	14	5								
1 L K												
1 D K	3	1	3	1								
1 L D K	72	59	69	56					3	3		
2 K												
2 L K												
2 D K	1		1									
2 L D K	195	149	171	132	3	1	14	13			7	3
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	979	583	398	254	90	32	226	152	134	68	131	77
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	107	50	19	14	21	8	26	12	19	2	22	14
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,384	852	688	467	114	41	266	177	156	73	160	94

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	7	7							1	1	6	6
3,000 "	34	17	1	1			11	3	8	3	14	10
3,300 "	17	13	4	4	1	1	5	4	2	1	5	3
3,500 "	52	26	14	8	2		7	5	8	4	21	9
3,700 "	51	32	16	11	1		17	6	9	8	8	7
4,000 "	115	57	23	14	9	4	25	8	19	11	39	20
4,300 "	102	66	16	13	14	6	28	25	20	7	24	15
4,500 "	51	39	16	13	5	1	12	10	12	10	6	5
4,700 "	56	44	22	20	7	5	15	14	7	2	5	3
5,000 "	130	87	57	38	9	1	36	31	13	10	15	7
5,500 "	194	113	82	63	19	8	46	28	32	7	15	7
6,000 "	154	77	82	46	17	4	38	22	15	3	2	2
6,500 "	74	50	55	37	3	1	9	7	7	5		
7,000 "	66	35	49	25	3		12	9	2	1		
8,000 "	70	35	51	25	13	5	5	5	1			
9,000 "	43	19	35	16	8	3						
9,999 "	21	7	21	7								
10,000 以上	63	45	60	43	3	2						
20,000 以上	77	76	77	76								
30,000 以上	7	7	7	7								
合計	1,384	852	688	467	114	41	266	177	156	73	160	94

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2017年1月度－

2017.2.14

## ◎発売戸数は434戸、契約率39.9%。

1. 1月の新規発売戸数は434戸である。対前年同月(237戸)比83.1%増、対前月(587戸)比26.1%減。
2. 1月の地域別発売戸数は東京都144戸(全体比33.2%)、千葉県148戸(同34.1%)、埼玉県100戸(同23.0%)、神奈川県32戸(同7.4%)となっている。茨城県の供給は10戸(同2.3%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は173戸で、月間契約率は39.9%。前月の66.4%に比べて26.5ポイントダウン、前年同月の32.1%に比べて7.8ポイントアップしている。
4. 1月の地域別契約率は東京都54.2%、千葉県29.1%、埼玉県34.0%、神奈川県50.0%、茨城県20.0%である。
5. 1月の1戸当り平均価格は4,525.1万円である。  
2016年12月は5,638.1万円であったので、前月比総額では1,113.0万円(19.7%)ダウンしている。  
2016年1月は4,725.0万円であったので、前年同月比総額では199.9万円(4.2%)ダウンしている。
6. 1月の地域別平均価格は東京都5,588.2万円、千葉県3,648.6万円、埼玉県3,988.9万円、神奈川県5,346.9万円、茨城県4,922.0万円。
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876戸で、2016年12月末現在の849戸に比べて27戸の増。  
2016年1月末在庫数は818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） 2014年1月～2017年1月

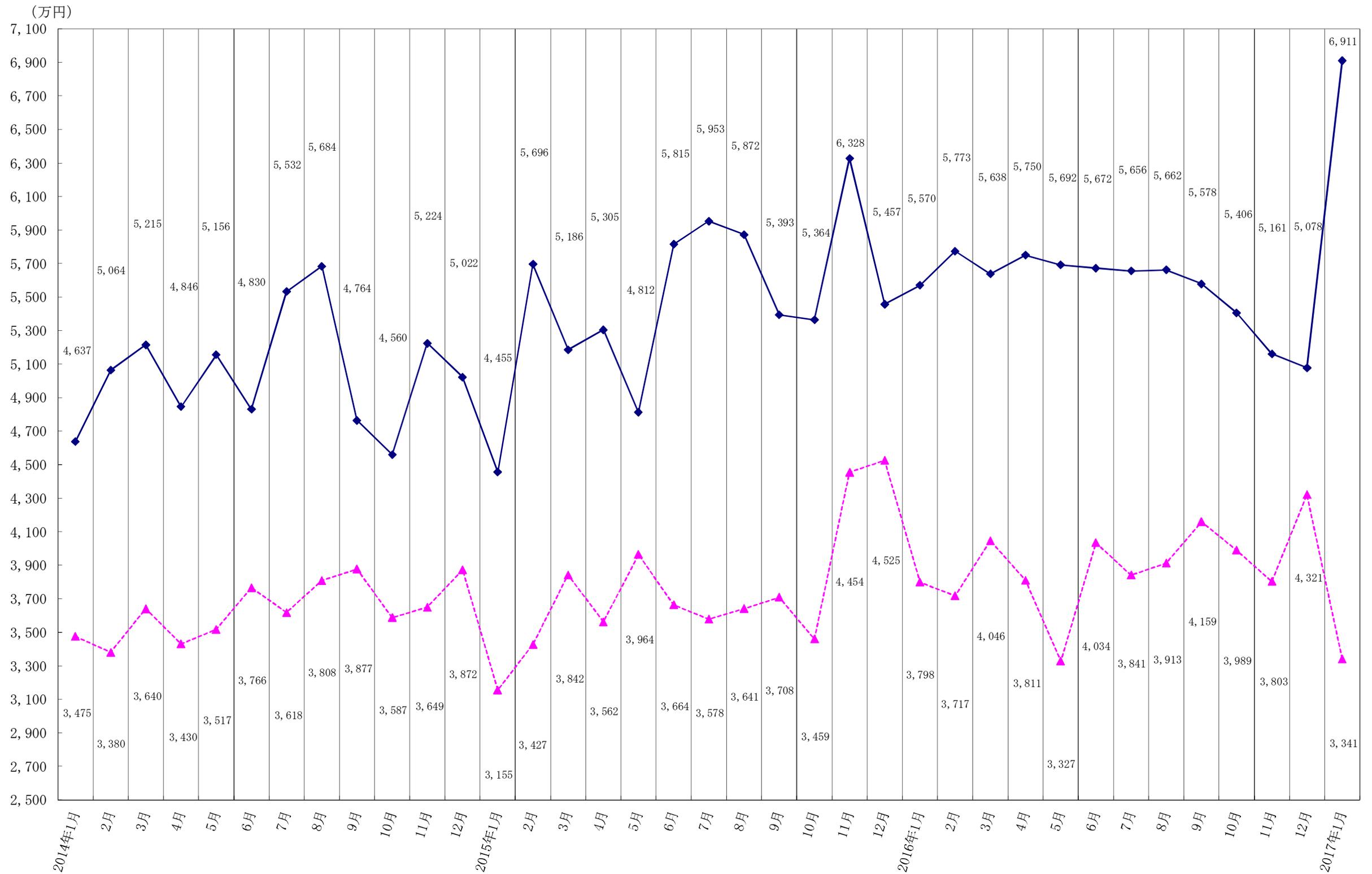


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年1月～2017年1月

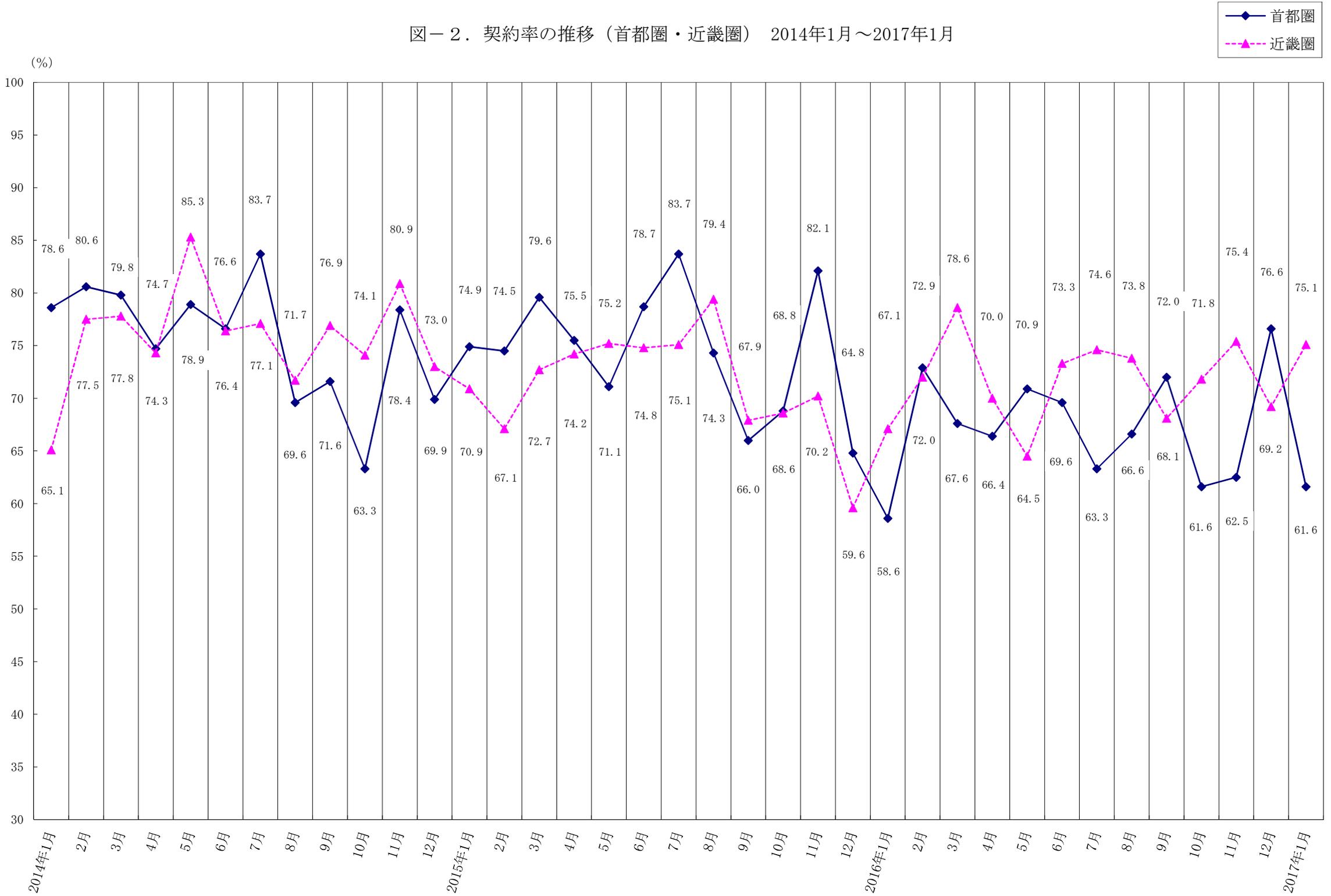


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年1月～2017年1月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

