

《首都圏のマンション市場動向》

－2017年3月度－

2017. 4. 17

- ◎ 発売は 26.6%増の 3,408 戸と 2 カ月連続の増加。契約率は 66.2%にとどまる。
- ◎ 戸当り価格 5,588 万円、㎡単価 79.0 万円とともに 3 カ月ぶりの減少。

(1) 3月の発売は 3,408 戸、前年同月 (2,693 戸) 比 26.6%増、前月 (2,310 戸) 比 47.5%増。

(2) 契約率 66.2%、前年同月比 1.4 ポイントダウン、前月比では 2.2 ポイントダウン。

'17年2月 68.4%、1月 61.6%、'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%。

(3) 1戸当り価格は 5,588 万円、1㎡当り単価は 79.0 万円。

前年同月比で戸当り 50 万円 (0.9%) のダウン、㎡単価は 1.2 万円 (1.5%) ダウンしている。

(4) 販売在庫数は 6,749 戸、前月末比 155 戸の増加 ('17年2月末 6,594 戸、'16年3月末 6,039 戸)。

(5) 即日完売物件 (6 物件 69 戸)

- | | |
|----------------------------|---|
| ① パークシティ中央湊 ザレジデンス | (中央区、5 戸、平均 7,468 万円、平均 1.5 倍、最高 3 倍) |
| ② Brillia 高輪 The House 1 期 | (港区、7 戸、平均 14,614 万円、平均 1.78 倍、最高 3 倍) |
| ③ THE パームス祐天寺マスタープレイス 1 期 | (世田谷区、20 戸、平均 8,266 万円、平均 1.3 倍、最高 4 倍) |
| ④ グランドメゾン元住吉 3 期 | (中原区、18 戸、平均 6,304 万円、平均 1 倍、最高 1 倍) |

(6) 3月の超高層物件 (20 階以上) は 14 物件 187 戸 (41.0%減)、契約率 62.6% (前年同月 16 物件 317 戸、契約率 64.4%) 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3月度）

1. 3月の新規発売戸数は3,408戸である。対前年同月（2,693戸）比26.6%増、対前月（2,310戸）比47.5%増である。
2. 3月の地域別発売戸数は東京都区部1,369戸（全体比40.2%、前年同月比10.8%増）、都下720戸（同21.1%、122.9%増）、神奈川県642戸（同18.8%、41.1%増）、埼玉県367戸（同10.8%、12.4%減）、千葉県310戸（同9.1%、19.2%増）となっている。東京都のシェアは61.3%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,255戸で、月間契約率は66.2%。前月の68.4%に比べて2.2ポイントダウン、前年同月の67.6%に比べて1.4ポイントダウンとなっている。
4. 3月の地域別契約率は都区部73.6%、都下41.4%、神奈川県78.8%、埼玉県68.1%、千葉県62.3%である。
5. 3月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,588万円、79.0万円である。
2017年2月は5,793万円、85.2万円であったので、前月比総額では205万円（3.5%）のダウン、㎡単価は6.2万円（7.3%）ダウンしている。
2016年3月は5,638万円、80.2万円であったので、前年同月比総額では50万円（0.9%）のダウン、㎡単価は1.2万円（1.5%）ダウンしている。
6. 3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6,628万円、96.8万円（3.0%ダウン、4.5%ダウン）、都下5,121万円、70.3万円（8.3%アップ、11.4%アップ）、神奈川県5,294万円、73.6万円（0.5%アップ、1.5%ダウン）、埼玉県4,559万円、62.9万円（4.1%アップ、3.8%アップ）、千葉県3,902万円、54.4万円（4.0%アップ、7.7%アップ）。
7. 即日完売は69戸（全体の2.0%）で、フラット35登録物件戸数は3,235戸（同94.9%）であった。
8. 3月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,749戸で、2017年2月末現在の6,594戸に比べて155戸の増加。2016年3月末残戸数は6,039戸。
9. なお、2017年4月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'16年4月1,978戸、'15年4月2,286戸、'14年4月2,473戸、'13年4月4,093戸）。

II. 新規物件特性分析 (2017年3月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	195	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	3,408	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	2,255	戸	(契約率66.2%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	3,253	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,749	戸	(2017年分残2,063戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	69	戸	(即日完売率2.0%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	3,235	戸	(F35登録物件率94.9%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	17.5	戸	
1. 総 発 売 額 ……	19,042,265.7	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,588	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	79.0	万円	(3.3㎡当り 260.6万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	105,014.81	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	47,317.09	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	<u>296,455.22</u>	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>241,158</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	<u>70.76</u>	㎡	
1. 総 棟 数 ……	214	棟	
1. 総 階 高 ……	2,604	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.2	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	109.9	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.8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	3		3									
1 K	16	11	16	11								
1 L K												
1 D K	5	5	5	5								
1 L D K	86	65	74	54	6	6	2	2			4	3
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	324	209	186	125	31	14	79	59			28	11
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,660	1,741	978	727	608	237	506	399	319	219	249	159
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	314	224	107	86	75	41	55	46	48	31	29	20
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	3,408	2,255	1,369	1,008	720	298	642	506	367	250	310	193

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	13	12	2	2	1	1	4	4	1	1	5	4
3,000 "	115	90	31	27	14	14	41	36	5	1	24	12
3,300 "	135	105	37	36	15	14	43	38	17	6	23	11
3,500 "	135	93	20	18	17	16	16	10	33	17	49	32
3,700 "	147	105	28	16	23	20	17	12	38	26	41	31
4,000 "	203	133	31	23	47	38	25	16	54	28	46	28
4,300 "	219	136	41	31	76	26	17	15	45	36	40	28
4,500 "	217	85	40	24	122	22	10	9	20	13	25	17
4,700 "	176	77	33	21	78	13	32	21	19	15	14	7
5,000 "	255	147	78	58	71	9	72	53	18	16	16	11
5,500 "	330	220	111	90	76	17	79	67	44	36	20	10
6,000 "	430	345	259	228	30	12	101	81	34	22	6	2
6,500 "	206	148	95	68	30	14	57	47	23	19	1	
7,000 "	259	188	166	120	23	18	64	44	6	6		
8,000 "	299	197	184	112	62	40	45	38	8	7		
9,000 "	115	79	86	57	20	14	8	7	1	1		
9,999 "	46	30	34	23	9	5	3	2				
10,000 以上	95	56	80	45	6	5	8	6	1			
20,000 以上	9	6	9	6								
30,000 以上	4	3	4	3								
合計	3,408	2,255	1,369	1,008	720	298	642	506	367	250	310	193

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2017年3月度－

2017.4.17

◎発売戸数は370戸、契約率51.6%。

1. 3月の新規発売戸数は370戸である。対前年同月(292戸)比26.7%増、対前月(447戸)比17.2%減。
2. 3月の地域別発売戸数は東京都135戸(全体比36.5%)、千葉県102戸(同27.6%)、埼玉県67戸(同18.1%)、神奈川県63戸(同17.0%)となっている。茨城県の供給は3戸(同0.8%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は191戸で、月間契約率は51.6%。前月の55.0%に比べて3.4ポイントダウン、前年同月の42.1%に比べて9.5ポイントアップしている。
4. 3月の地域別契約率は東京都43.7%、千葉県45.1%、埼玉県47.8%、神奈川県82.5%、茨城県66.7%である。
5. 3月の1戸当り平均価格は4,818.2万円である。
2017年2月は4,961.5万円であったので、前月比総額では143.3万円(2.9%)ダウンしている。
2016年3月は4,492.2万円であったので、前年同月比総額では326.0万円(7.3%)アップしている。
6. 3月の地域別平均価格は東京都5,932.1万円、千葉県3,683.1万円、埼玉県3,831.6万円、神奈川県5,347.6万円、茨城県4,203.3万円。
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770戸で、2017年2月末現在の829戸に比べて59戸の減。
2016年3月末在庫数は667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

(株)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3月～2017年3月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

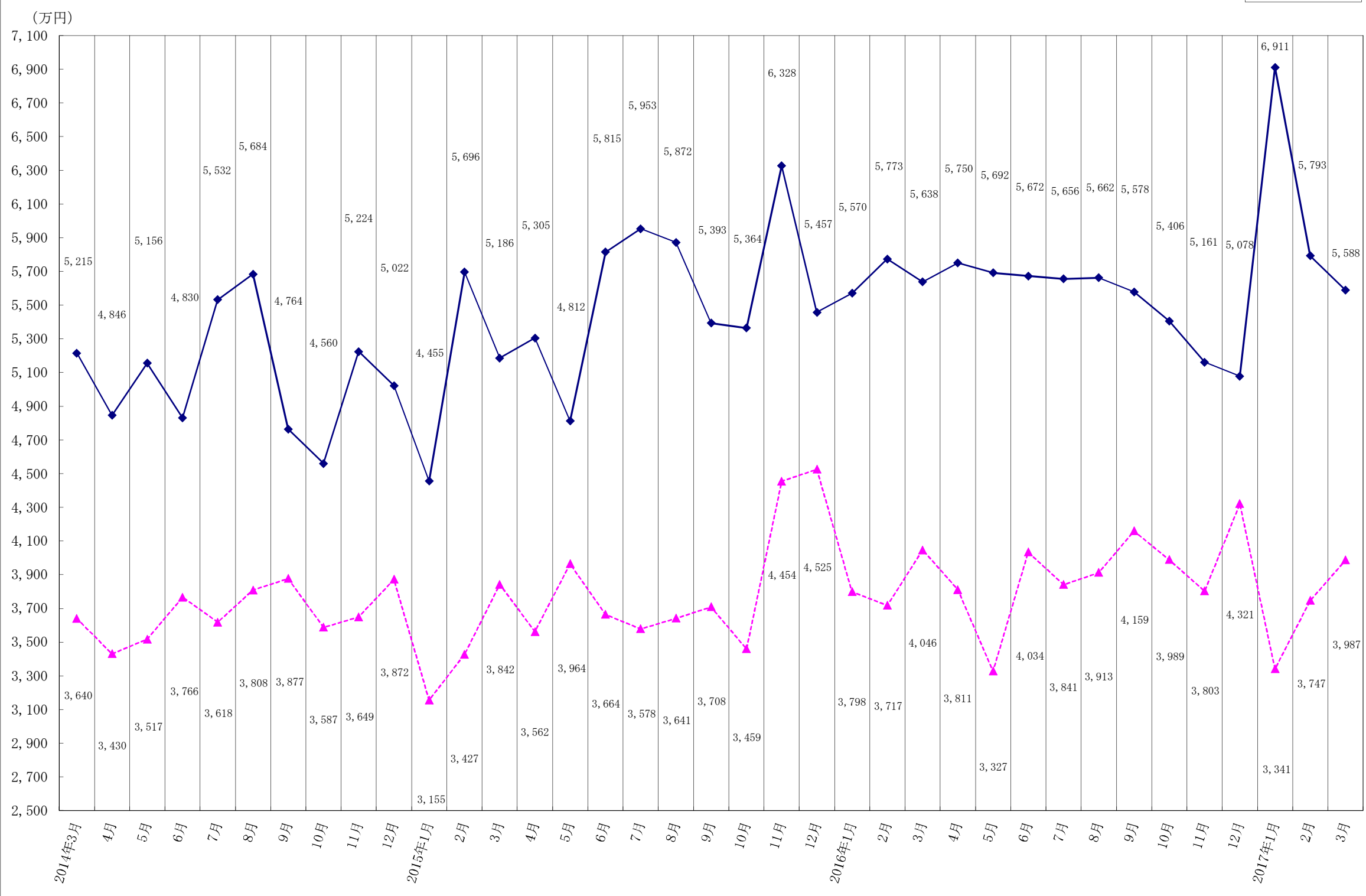


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年3月～2017年3月

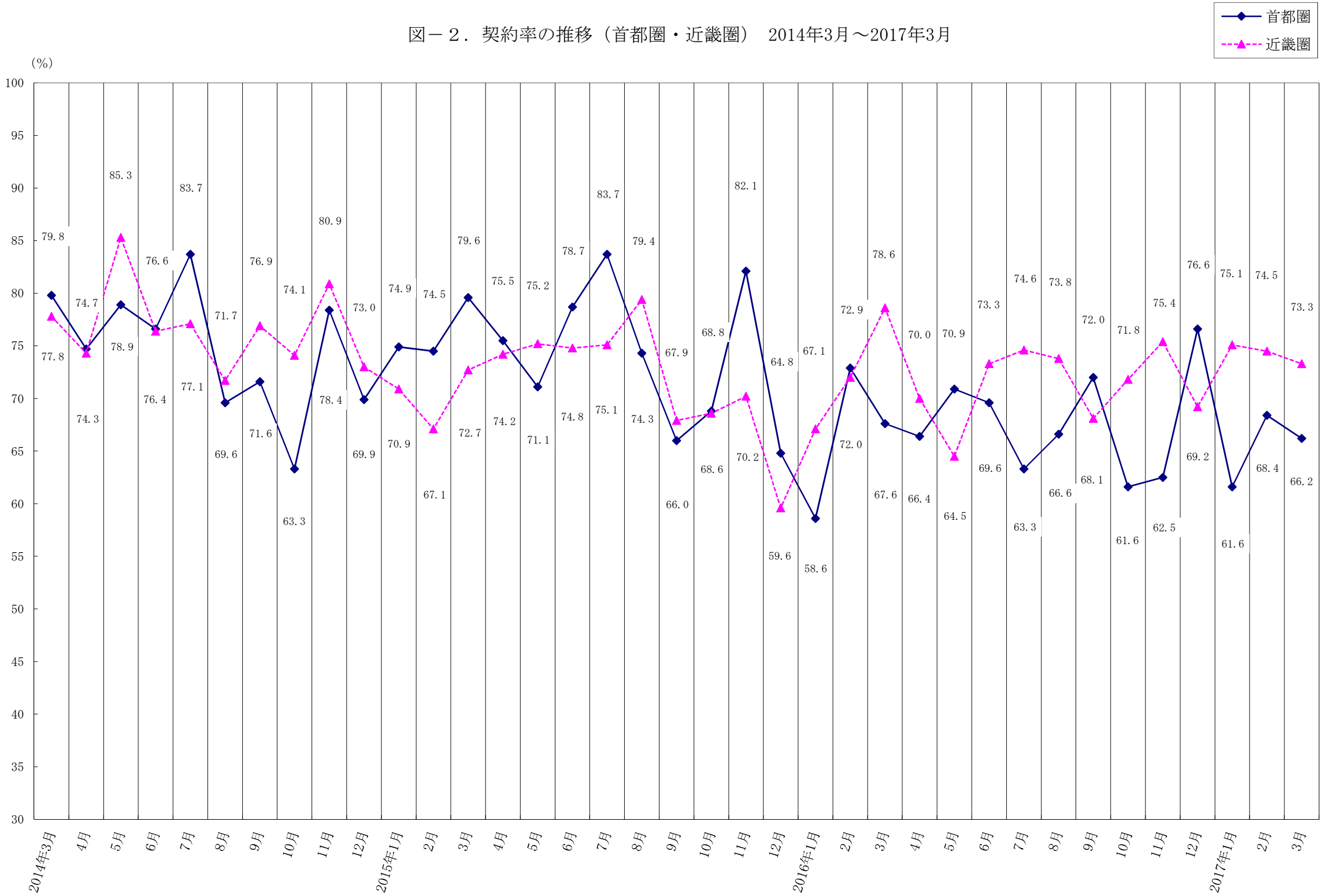


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年3月～2017年3月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

