

《首都圏のマンション市場動向》

－2017年2月度－

2017. 3. 15

- ◎ 発売は3.3%増の2,310戸。契約率は68.4%と低調も在庫は圧縮進む。
- ◎ 戸当たり価格5,793万円、㎡単価85.2万円とともに2カ月連続の上昇。

(1) 2月の発売は2,310戸、前年同月(2,237戸)比3.3%増、前月(1,384戸)比66.9%増。

(2) 契約率68.4%、前年同月比4.5ポイントダウン、前月比では6.8ポイントアップ。

'17年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%、2月72.9%。

(3) 1戸当たり価格は5,793万円、1㎡当たり単価は85.2万円。

前年同月比で戸当たり20万円(0.3%)のアップ、㎡単価は1.7万円(2.0%)アップしている。

(4) 販売在庫数は6,594戸、前月末比248戸の減少('17年1月末6,842戸、'16年2月末6,119戸)。

(5) 即日完売物件(7物件158戸)

- | | |
|------------------------|-----------------------------------|
| ① ジオ四谷三栄町 1期1次 | (新宿区、11戸、平均10,381万円、平均1.36倍、最高5倍) |
| ② グランドメゾン桜新町レジデンス 1期 | (世田谷区、19戸、平均8,051万円、平均1.5倍、最高4倍) |
| ③ パークホームズ亀有ガーデンズコート 1期 | (足立区、80戸、平均5,027万円、平均1.05倍、最高3倍) |
| ④ シェリア湘南辻堂 4期1・2次 | (茅ヶ崎市、24戸、平均4,978万円、平均1倍、最高1倍) |

(6) 2月の超高層物件(20階以上)は11物件191戸(64.9%減)、契約率71.2%(前年同月16物件544戸、契約率80.7%)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2月度）

1. 2月の新規発売戸数は2,310戸である。対前年同月（2,237戸）比3.3%増、対前月（1,384戸）比66.9%増である。
2. 2月の地域別発売戸数は東京都区部1,138戸（全体比49.3%、前年同月比4.1%減）、都下339戸（同14.7%、51.3%増）、神奈川県431戸（同18.7%、11.4%増）、埼玉県177戸（同7.7%、34.4%減）、千葉県225戸（同9.7%、33.1%増）となっている。東京都のシェアは63.9%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,579戸で、月間契約率は68.4%。前月の61.6%に比べて6.8ポイントアップ、前年同月の72.9%に比べて4.5ポイントダウンとなっている。
4. 2月の地域別契約率は都区部66.3%、都下68.4%、神奈川県75.4%、埼玉県61.0%、千葉県70.7%である。
5. 2月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,793万円、85.2万円である。
2017年1月は6,911万円、97.5万円であったので、前月比総額では1,118万円（16.2%）のダウン、㎡単価は12.3万円（12.6%）ダウンしている。
2016年2月は5,773万円、83.5万円であったので、前年同月比総額では20万円（0.3%）のアップ、㎡単価は1.7万円（2.0%）アップしている。
6. 2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6,956万円、106.6万円（11.3%アップ、13.5%アップ）、都下5,280万円、76.5万円（19.9%ダウン、16.9%ダウン）、神奈川県4,875万円、68.4万円（6.3%ダウン、8.3%ダウン）、埼玉県3,964万円、57.8万円（19.0%ダウン、13.3%ダウン）、千葉県3,880万円、52.7万円（4.6%ダウン、1.1%ダウン）。
7. 即日完売は158戸（全体の6.8%）で、フラット35登録物件戸数は2,209戸（同95.6%）であった。
8. 2月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,594戸で、2017年1月末現在の6,842戸に比べて248戸の減少。2016年2月末残戸数は6,119戸。
9. なお、2017年3月の発売戸数は3,000戸の見込みである（'16年3月2,693戸、'15年3月4,457戸、'14年3月4,641戸、'13年3月5,139戸）。

II. 新規物件特性分析 (2017年2月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	187	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,310	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,579	戸	(契約率68.4%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,558	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,594	戸	(2017年分残1,147戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	158	戸	(即日完売率6.8%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,209	戸	(F35登録物件率95.6%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	12.4	戸	
1. 総 発 売 額 ……	13,381,802.5	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,793	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	85.2	万円	(3.3㎡当り 281.2万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	65,761.31	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	30,490.06	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	196,381.77	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	157,045	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	67.98	㎡	
1. 総 棟 数 ……	202	棟	
1. 総 階 高 ……	2,406	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.9	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	74.5	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.1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	14	10	14	10								
1 K	35	26	35	26								
1 L K												
1 D K	6	6	6	6								
1 L D K	175	131	135	95	18	18	12	8	10	10		
2 K												
2 L K												
2 D K	1	1					1	1				
2 L D K	318	229	212	148	44	30	20	13	30	30	12	8
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,603	1,068	691	439	257	173	364	277	108	55	183	124
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	158	108	45	31	20	11	34	26	29	13	30	27
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,310	1,579	1,138	755	339	232	431	325	177	108	225	159

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	10	10					1	1	4	4	5	5
3,000 "	116	95	37	30	7	7	21	13	21	17	30	28
3,300 "	112	95	12	9	10	10	21	19	24	17	45	40
3,500 "	92	66	13	10	19	15	10	8	29	19	21	14
3,700 "	156	117	29	24	22	21	51	40	31	17	23	15
4,000 "	165	133	34	24	37	30	51	39	21	19	22	21
4,300 "	124	84	57	42	32	21	12	8	5	2	18	11
4,500 "	84	63	32	28	23	16	16	12	3	2	10	5
4,700 "	111	84	46	37	22	15	31	28	3		9	4
5,000 "	160	101	84	54	16	11	43	32	5	2	12	2
5,500 "	206	127	110	69	15	9	53	38	8	2	20	9
6,000 "	146	89	84	48	18	9	36	29	4	2	4	1
6,500 "	132	82	76	45	24	15	22	17	8	3	2	2
7,000 "	195	120	105	63	45	29	39	27	5	1	1	
8,000 "	218	127	167	103	32	16	13	7	6	1		
9,000 "	102	65	81	52	11	6	9	6			1	1
9,999 "	47	29	41	28	3		1				2	1
10,000 以上	128	89	124	86	3	2	1	1				
20,000 以上	5	3	5	3								
30,000 以上	1		1									
合計	2,310	1,579	1,138	755	339	232	431	325	177	108	225	159

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2017年2月度－

2017.3.15

◎発売戸数は447戸、契約率55.0%。

1. 2月の新規発売戸数は447戸である。対前年同月(415戸)比7.7%増、対前月(434戸)比3.0%増。
2. 2月の地域別発売戸数は東京都138戸(全体比30.9%)、千葉県116戸(同26.0%)、埼玉県61戸(同13.6%)、神奈川県130戸(同29.1%)となっている。茨城県の供給は2戸(同0.4%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は246戸で、月間契約率は55.0%。前月の39.9%に比べて15.1ポイントアップ、前年同月の55.4%に比べて0.4ポイントダウンしている。
4. 2月の地域別契約率は東京都76.1%、千葉県30.2%、埼玉県27.9%、神奈川県66.9%、茨城県100.0%である。
5. 2月の1戸当り平均価格は4,961.5万円である。
2017年1月は4,525.1万円であったので、前月比総額では436.4万円(9.6%)アップしている。
2016年2月は5,058.5万円であったので、前年同月比総額では97.0万円(1.9%)ダウンしている。
6. 2月の地域別平均価格は東京都6,225.0万円、千葉県3,651.8万円、埼玉県3,722.8万円、神奈川県5,377.3万円、茨城県4,505.0万円。
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829戸で、2017年1月末現在の876戸に比べて47戸の減。
2016年2月末在庫数は748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2月～2017年2月

◆ 首都圏
▲ 近畿圏

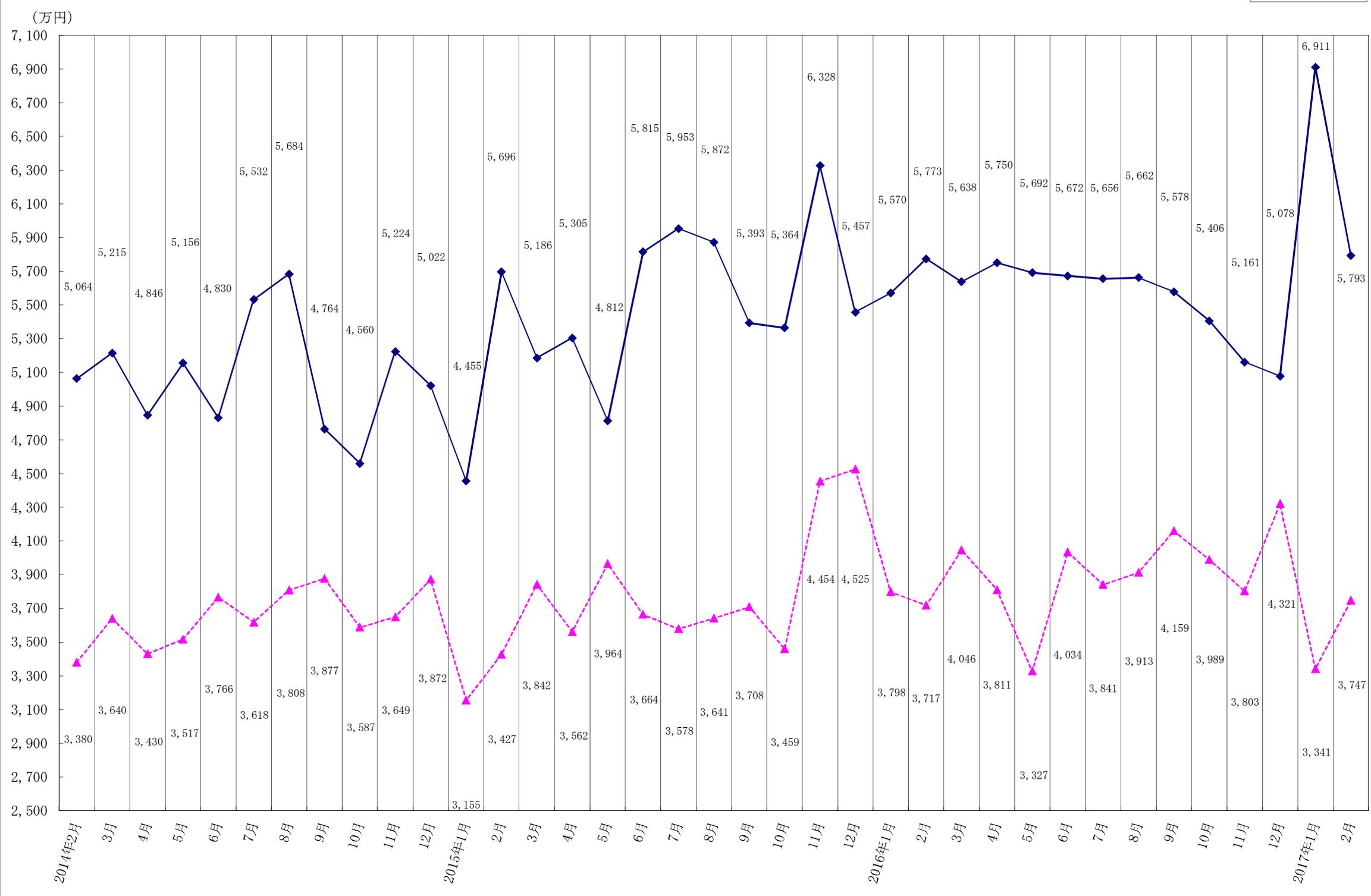


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年2月～2017年2月

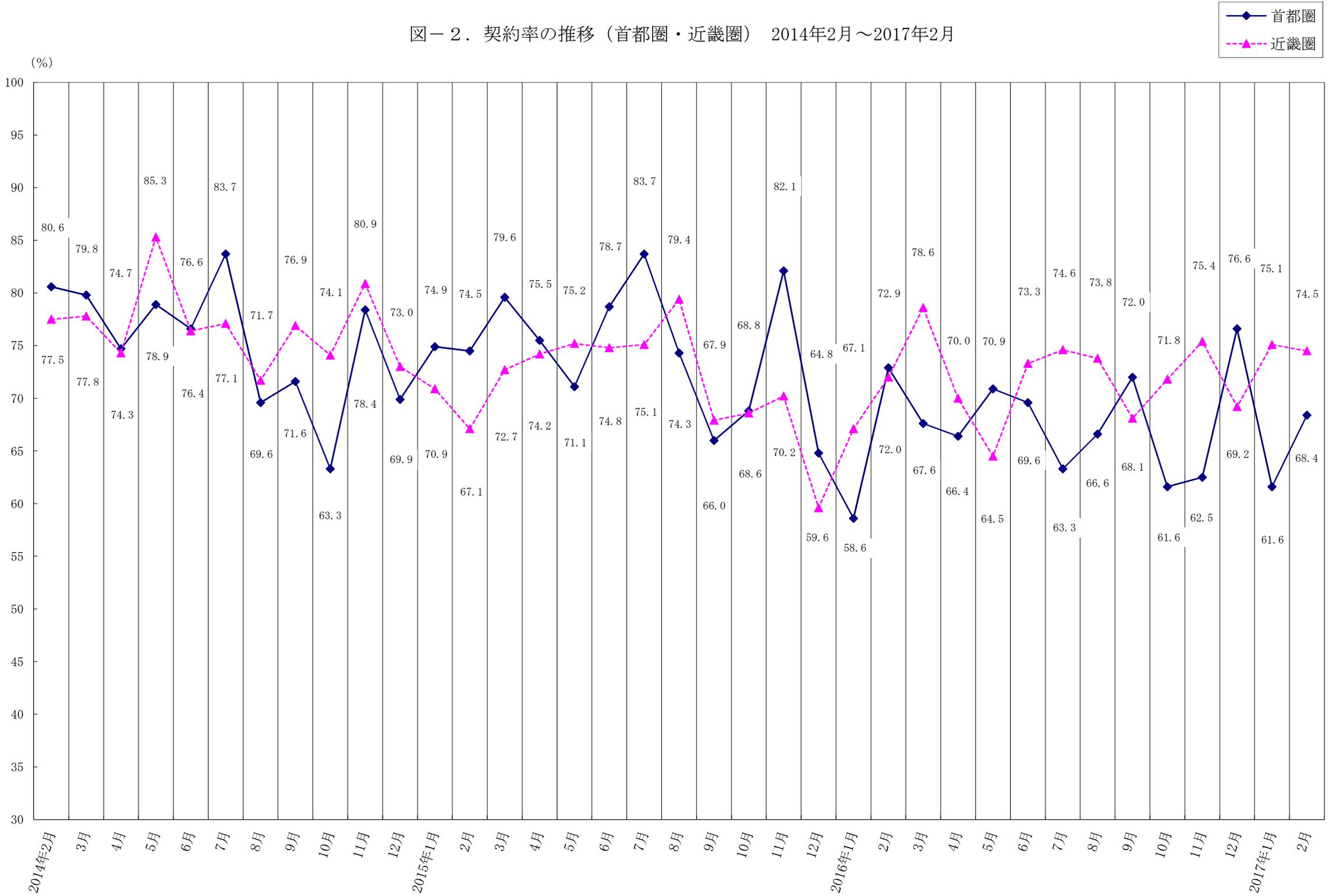


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年2月～2017年2月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

