

《首都圏のマンション市場動向》

－2017年4月度－

2017.5.18

- ◎ 発売は38.6%増の2,741戸、3カ月連続の増加。契約率66.3%。
- ◎ 戸当り価格5,918万円、㎡単価85.6万円、ともに2カ月ぶりに上昇。

- (1) 4月の発売は2,741戸、前年同月(1,978戸)比38.6%増、前月(3,408戸)比19.6%減。
- (2) 契約率66.3%、前年同月比0.1ポイントダウン、前月比では0.1ポイントアップ。
'17年3月66.2%、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) 1戸当り価格は5,918万円、1㎡当り単価は85.6万円。
前年同月比で戸当り168万円(2.9%)のアップ、㎡単価は3.0万円(3.6%)アップしている。
- (4) 販売在庫数は6,649戸、前月末比100戸の減少('17年3月末6,749戸、'16年4月末5,881戸)。
- (5) 即日完売物件(5物件267戸)
 - ① グランドメゾン品川シーサイドの杜 1期1・2次 (品川区、238戸、平均6,542万円、平均1.2倍、最高4倍)
 - ② グランドメゾン桜新町レジデンス 1期2次・2期(終) (世田谷区、4戸、平均7,480万円、平均2倍、最高2倍)
 - ③ シティタワー武蔵小杉 6期7次 (中原区、3戸、平均8,893万円、先着順)
 - ④ プレミスト戸田公園 3期 (戸田市、9戸、平均4,179万円、平均1倍、最高1倍)
- (6) 4月の超高層物件(20階以上)は11物件482戸(175.4%増)、契約率68.9%(前年同月11物件175戸、契約率49.7%)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4月度）

1. 4月の新規発売戸数は2,741戸である。対前年同月（1,978戸）比38.6%増、対前月（3,408戸）比19.6%減である。
2. 4月の地域別発売戸数は東京都区部1,491戸（全体比54.4%、前年同月比71.0%増）、都下419戸（同15.3%、130.2%増）、神奈川県467戸（同17.0%、6.6%増）、埼玉県205戸（同7.5%、1.5%増）、千葉県159戸（同5.8%、44.0%減）となっている。東京都のシェアは69.7%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,817戸で、月間契約率は66.3%。前月の66.2%に比べて0.1ポイントアップ、前年同月の66.4%に比べて0.1ポイントダウンとなっている。
4. 4月の地域別契約率は都区部72.5%、都下45.3%、神奈川県73.4%、埼玉県59.5%、千葉県50.9%である。
5. 4月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,918万円、85.6万円である。
2017年3月は5,588万円、79.0万円であったので、前月比総額では330万円（5.9%）のアップ、㎡単価は6.6万円（8.4%）アップしている。
2016年4月は5,750万円、82.6万円であったので、前年同月比総額では168万円（2.9%）のアップ、㎡単価は3.0万円（3.6%）アップしている。
6. 4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7,045万円、103.5万円（3.7%ダウン、7.1%ダウン）、都下4,926万円、71.4万円（5.1%アップ、11.0%アップ）、神奈川県4,471万円、63.7万円（3.1%ダウン、2.2%ダウン）、埼玉県4,437万円、61.4万円（10.3%アップ、10.6%アップ）、千葉県4,126万円、57.4万円（10.4%ダウン、5.9%ダウン）。
7. 即日完売は267戸（全体の9.7%）で、フラット35登録物件戸数は2,569戸（同93.7%）であった。
8. 4月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,649戸で、2017年3月末現在の6,749戸に比べて100戸の減少。2016年4月末残戸数は5,881戸。
9. なお、2017年5月の発売戸数は3,000戸の見込みである（'16年5月3,002戸、'15年5月3,495戸、'14年5月4,300戸、'13年5月4,967戸）。

II. 新規物件特性分析 (2017年4月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	159	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,741	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,817	戸	(契約率66.3%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,841	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,649	戸	(2017年分残2,691戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	267	戸	(即日完売率9.7%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,569	戸	(F35登録物件率93.7%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	17.2	戸	
1. 総 発 売 額 ……	16,222,086.2	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,918	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	85.6	万円	(3.3㎡当り 282.6万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	73,348.66	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	32,037.43	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	234,416.83	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	189,424	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	69.11	㎡	
1. 総 棟 数 ……	172	棟	
1. 総 階 高 ……	2,160	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.6	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	88.4	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.2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	4	7	4								
1 K	10	5	10	5								
1 L K												
1 D K	16	6	5	4	11	2						
1 L D K	145	111	131	108	14	3						
2 K												
2 L K												
2 D K	6	6					6	6				
2 L D K	413	310	335	264	51	23	21	18	4	4	2	1
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,971	1,280	939	660	312	152	402	293	176	101	142	74
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	173	95	64	36	31	10	38	26	25	17	15	6
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,741	1,817	1,491	1,081	419	190	467	343	205	122	159	81

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1						1					
3,000 "	57	43	30	28	4	1	18	10	3	2	2	2
3,300 "	75	39	9	9	11	5	29	20	16	1	10	4
3,500 "	81	46	11	8	3	1	36	25	19	3	12	9
3,700 "	79	52	12	11	16	7	23	20	11	5	17	9
4,000 "	196	123	22	14	51	32	55	36	25	13	43	28
4,300 "	202	130	26	20	48	23	72	49	36	31	20	7
4,500 "	139	93	32	25	21	9	62	45	13	13	11	1
4,700 "	153	106	66	47	39	22	21	19	14	12	13	6
5,000 "	259	164	124	85	49	21	38	32	27	14	21	12
5,500 "	324	209	168	125	90	41	44	32	14	8	8	3
6,000 "	272	168	185	121	39	13	37	26	11	8		
6,500 "	238	168	207	146	14	6	7	7	9	9	1	
7,000 "	234	173	199	157	16	2	12	11	6	3	1	
8,000 "	186	123	168	112	11	5	6	6	1			
9,000 "	71	45	62	40	6	2	3	3				
9,999 "	46	35	46	35								
10,000 以上	96	72	92	70	1		3	2				
20,000 以上	23	20	23	20								
30,000 以上	9	8	9	8								
合計	2,741	1,817	1,491	1,081	419	190	467	343	205	122	159	81

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2017年4月度－

2017.5.18

◎発売戸数は278戸、契約率37.4%。

1. 4月の新規発売戸数は278戸である。対前年同月(256戸)比8.6%増、対前月(370戸)比24.9%減。
2. 4月の地域別発売戸数は東京都50戸(全体比18.0%)、千葉県98戸(同35.3%)、埼玉県92戸(同33.1%)、神奈川県38戸(同13.7%)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104戸で、月間契約率は37.4%。前月の51.6%に比べて14.2ポイントダウン、前年同月の27.3%に比べて10.1ポイントアップしている。
4. 4月の地域別契約率は東京都24.0%、千葉県29.6%、埼玉県52.2%、神奈川県39.5%、茨城県－%である。
5. 4月の1戸当り平均価格は4,503.0万円である。
2017年3月は4,818.2万円であったので、前月比総額では315.2万円(6.5%)ダウンしている。
2016年4月は4,361.3万円であったので、前年同月比総額では141.7万円(3.2%)アップしている。
6. 4月の地域別平均価格は東京都5,075.0万円、千葉県3,965.0万円、埼玉県4,131.5万円、神奈川県6,037.0万円、茨城県－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738戸で、2017年3月末現在の770戸に比べて32戸の減。
2016年4月末在庫数は582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4月～2017年4月

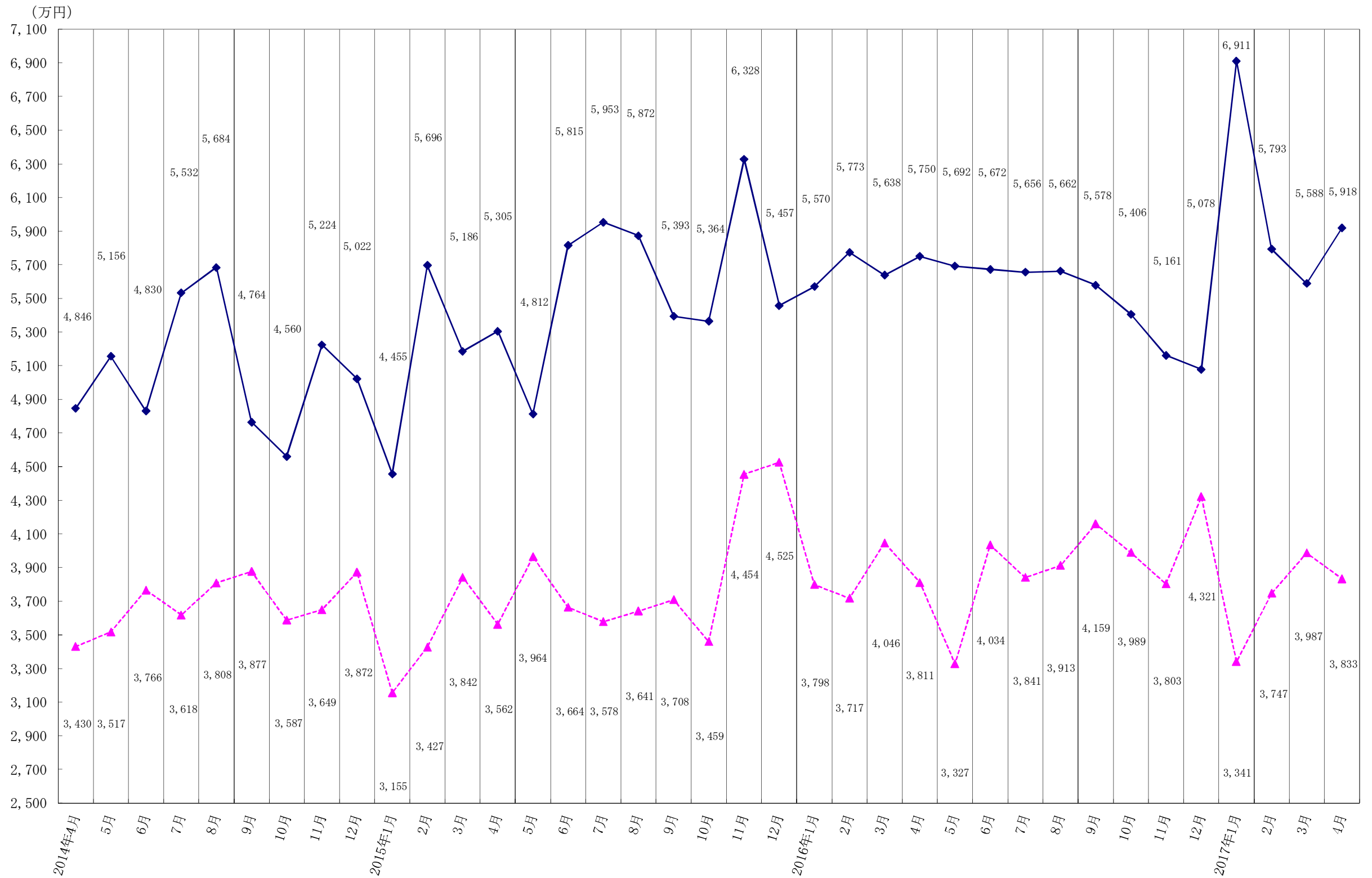


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年4月～2017年4月

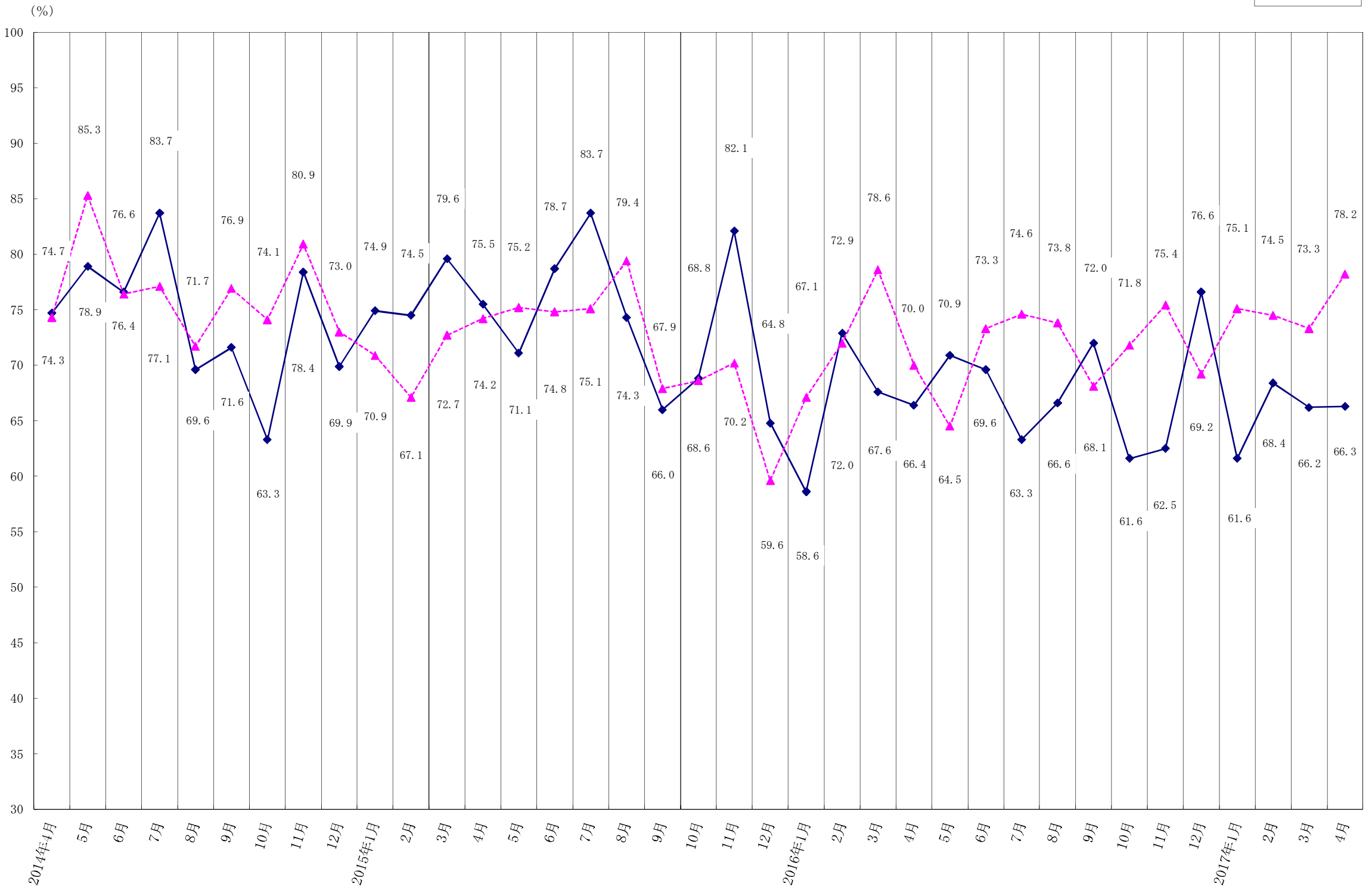


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年4月～2017年4月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

