

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2017 年 5 月度－

2017. 6. 15

- ◎ 発売 2,603 戸、13.3%減と 4 カ月ぶりに減少。契約率は 72.2%に回復。
- ◎ 戸当り価格 5,981 万円、㎡単価 86.1 万円、ともに 2 カ月連続の上昇。

(1) 5 月の発売は 2,603 戸、前年同月 (3,002 戸) 比 13.3%減、前月 (2,741 戸) 比 5.0%減。

(2) 契約率 72.2%、前年同月比 1.3 ポイントアップ、前月比では 5.9 ポイントアップ。

'17 年 4 月 66.3%、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%。

(3) 1 戸当り価格は 5,981 万円、1 ㎡当り単価は 86.1 万円。

前年同月比で戸当り 289 万円 (5.1%) のアップ、㎡単価は 3.8 万円 (4.6%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 6,422 戸、前月末比 227 戸の減少 ('17 年 4 月末 6,649 戸、'16 年 5 月末 6,037 戸)。

(5) 即日完売物件 (3 物件 203 戸)

① Brillia Tower 代々木公園 CLASSY 1 期 (渋谷区、116 戸、平均 12,055 万円、平均 1.6 倍、最高 15 倍)

② プレミストひばりが丘 1 期 (西東京市、70 戸、平均 4,189 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)

③ グランドメゾン元住吉 3 期 4 次・4 期 (中原区、17 戸、平均 6,688 万円、平均 1.1 倍、最高 2 倍)

(6) 5 月の超高層物件 (20 階以上) は 11 物件 164 戸 (50.3%減)、契約率 62.8% (前年同月 11 物件 330 戸、契約率 73.9%) 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5月度）

1. 5月の新規発売戸数は2,603戸である。対前年同月（3,002戸）比13.3%減、対前月（2,741戸）比5.0%減である。
2. 5月の地域別発売戸数は東京都区部1,206戸（全体比46.3%、前年同月比8.9%減）、都下276戸（同10.6%、29.4%減）、神奈川県590戸（同22.7%、19.1%減）、埼玉県254戸（同9.8%、12.7%減）、千葉県277戸（同10.6%、3.7%増）となっている。東京都のシェアは56.9%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,880戸で、月間契約率は72.2%。前月の66.3%に比べて5.9ポイントアップ、前年同月の70.9%に比べて1.3ポイントアップとなっている。
4. 5月の地域別契約率は都区部74.3%、都下75.0%、神奈川県73.1%、埼玉県55.9%、千葉県73.6%である。
5. 5月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,981万円、86.1万円である。  
2017年4月は5,918万円、85.6万円であったので、前月比総額では63万円（1.1%）のアップ、㎡単価は0.5万円（0.6%）アップしている。  
2016年5月は5,692万円、82.3万円であったので、前年同月比総額では289万円（5.1%）のアップ、㎡単価は3.8万円（4.6%）アップしている。
6. 5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7,378万円、110.7万円（16.0%アップ、13.4%アップ）、都下5,163万円、72.0万円（7.0%ダウン、6.0%ダウン）、神奈川県5,137万円、70.5万円（8.7%ダウン、10.2%ダウン）、埼玉県4,187万円、59.7万円（12.1%ダウン、9.3%ダウン）、千葉県4,161万円、58.0万円（9.9%アップ、13.3%アップ）。
7. 即日完売は203戸（全体の7.8%）で、フラット35登録物件戸数は2,431戸（同93.4%）であった。
8. 5月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,422戸で、2017年4月末現在の6,649戸に比べて227戸の減少。2016年5月末残戸数は6,037戸。
9. なお、2017年6月の発売戸数は3,500戸の見込みである（'16年6月3,050戸、'15年6月3,503戸、'14年6月3,503戸、'13年6月4,888戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2017年5月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	186	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,603	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,880	戸	(契約率72.2%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,830	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,422	戸	(2017年分残3,061戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	203	戸	(即日完売率7.8%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,431	戸	(F35登録物件率93.4%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	14.0	戸	
1. 総 発 売 額 ……	15,569,820.3	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,981	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	86.1	万円	(3.3㎡当り 284.0万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	80,080.01	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	37,784.41	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	222,752.62	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	180,907	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	69.50	㎡	
1. 総 棟 数 ……	200	棟	
1. 総 階 高 ……	<u>2,327</u>	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.6	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	84.0	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.9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	8	8	8	8								
1 K	9	5	9	5								
1 L K												
1 D K	6	4	4	3					2	1		
1 L D K	155	119	139	111	2	2	2	1	11	4	1	1
2 K												
2 L K												
2 D K	3	2	3	2								
2 L D K	396	315	304	244	12	11	41	31	8	8	31	21
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,835	1,297	701	502	233	173	490	354	194	107	217	161
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	191	130	38	21	29	21	57	45	39	22	28	21
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,603	1,880	1,206	896	276	207	590	431	254	142	277	204

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	5	4	1	1			1		2	2	1	1
3,000 "	66	40	21	17	4	4	15	7	23	10	3	2
3,300 "	99	58	11	10	8	7	20	11	35	18	25	12
3,500 "	91	60	16	12	6	6	20	10	27	16	22	16
3,700 "	92	77	11	9	20	19	30	24	6	2	25	23
4,000 "	187	133	29	20	42	38	32	23	34	19	50	33
4,300 "	188	151	27	20	24	23	56	45	33	24	48	39
4,500 "	123	96	38	25	10	8	36	31	10	7	29	25
4,700 "	116	89	40	31	11	9	27	21	13	10	25	18
5,000 "	191	141	79	59	12	9	63	49	17	8	20	16
5,500 "	303	209	142	93	45	35	77	61	23	9	16	11
6,000 "	260	194	124	101	28	19	81	59	17	9	10	6
6,500 "	192	145	120	95	9	6	51	36	10	7	2	1
7,000 "	173	115	106	76	22	8	42	29	2	1	1	1
8,000 "	171	94	120	70	27	11	22	13	2			
9,000 "	114	89	92	73	8	5	14	11				
9,999 "	65	49	63	48			2	1				
10,000 以上	146	120	145	120			1					
20,000 以上	16	13	16	13								
30,000 以上	5	3	5	3								
合計	2,603	1,880	1,206	896	276	207	590	431	254	142	277	204

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2017年5月度－

2017.6.15

## ◎発売戸数は274戸、契約率52.6%。

1. 5月の新規発売戸数は274戸である。対前年同月(397戸)比31.0%減、対前月(278戸)比1.4%減。
2. 5月の地域別発売戸数は東京都86戸(全体比31.4%)、千葉県86戸(同31.4%)、埼玉県74戸(同27.0%)、神奈川県18戸(同6.6%)となっている。茨城県の供給は10戸(同3.6%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は144戸で、月間契約率は52.6%。前月の37.4%に比べて15.2ポイントアップ、前年同月の39.5%に比べて13.1ポイントアップしている。
4. 5月の地域別契約率は東京都73.3%、千葉県43.0%、埼玉県36.5%、神奈川県72.2%、茨城県40.0%である。
5. 5月の1戸当り平均価格は4,837.6万円である。  
2017年4月は4,503.0万円であったので、前月比総額では334.6万円(7.4%)アップしている。  
2016年5月は4,699.6万円であったので、前年同月比総額では138.0万円(2.9%)アップしている。
6. 5月の地域別平均価格は東京都6,428.5万円、千葉県3,503.8万円、埼玉県4,226.5万円、神奈川県6,441.1万円、茨城県4,262.0万円。
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663戸で、2017年4月末現在の738戸に比べて75戸の減。  
2016年5月末在庫数は635戸。

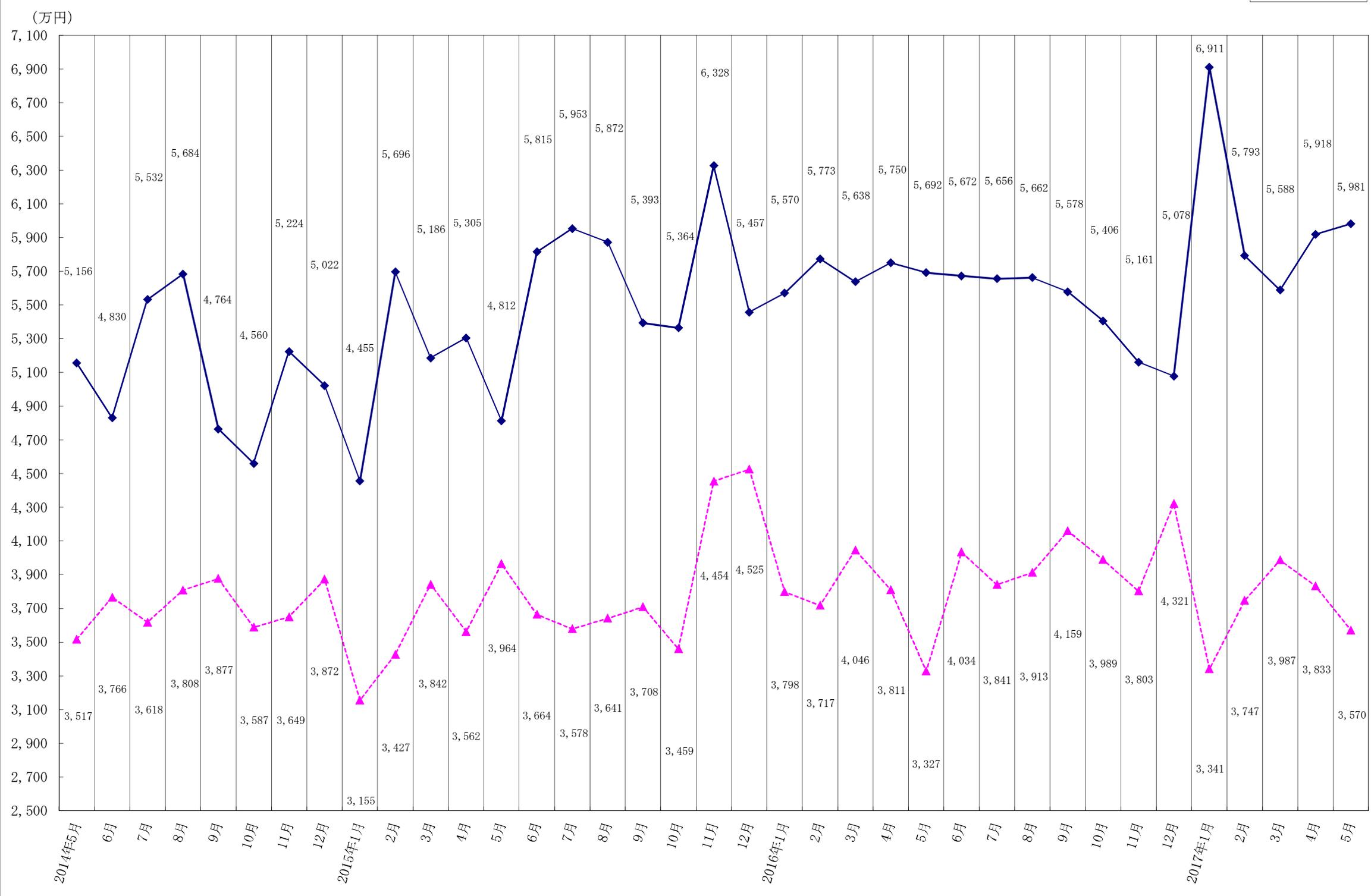
### ◎調査対象

- (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5月～2017年5月

—◆— 首都圏  
-▲- 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年5月～2017年5月

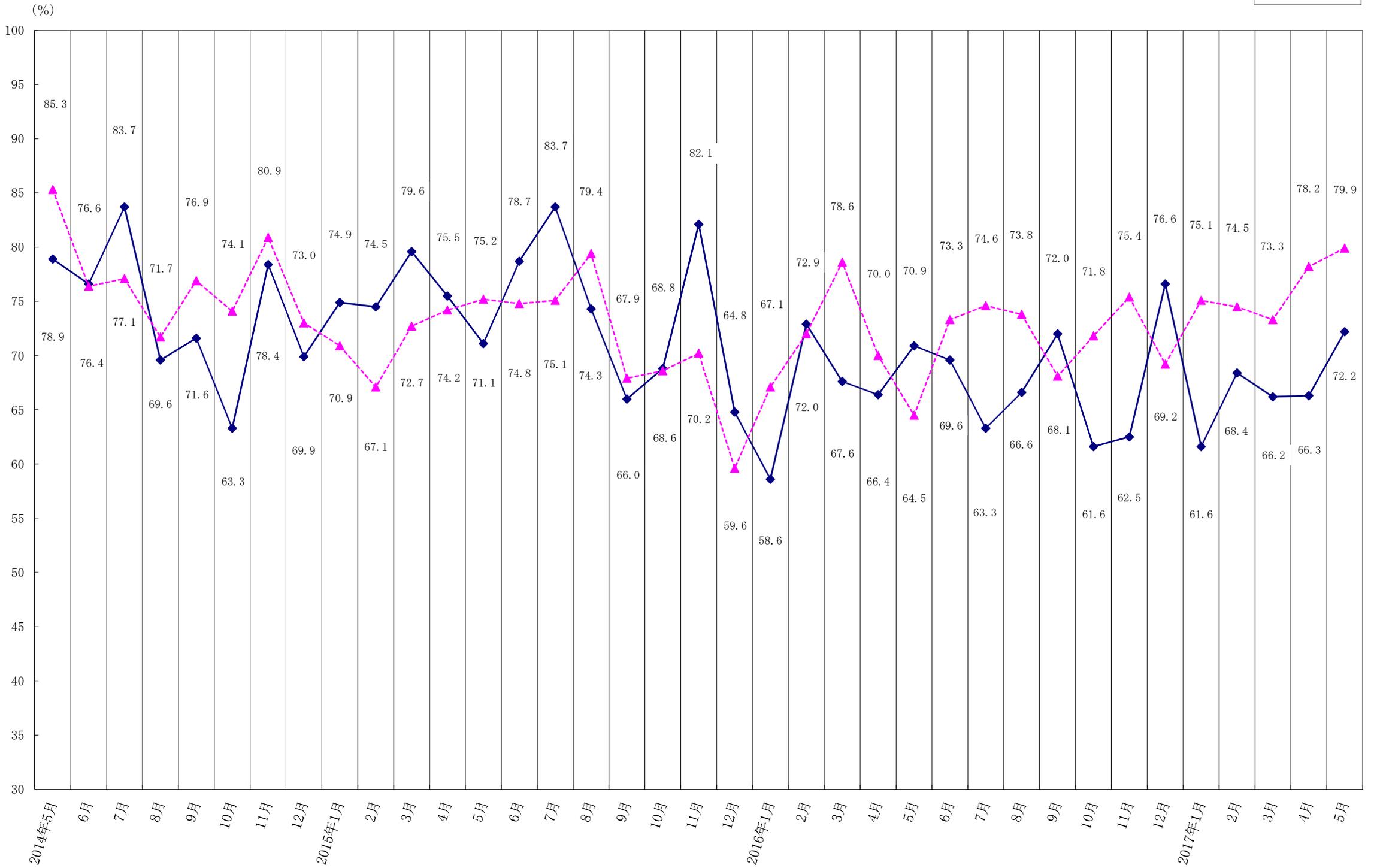


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年5月～2017年5月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

