

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2017 年 6 月度－

2017. 7. 18

- ◎ 発売は 25.1%減の 2,284 戸と 2 カ月連続の減少。契約率は 67.2%。
- ◎ 戸当り価格 5,642 万円、m<sup>2</sup>単価 84.0 万円。戸当りは 3 カ月ぶりの下落。

- (1) 6 月の発売は 2,284 戸、前年同月 (3,050 戸) 比 25.1%減、前月 (2,603 戸) 比 12.3%減。
- (2) 契約率 67.2%、前年同月比 2.4 ポイントダウン、前月比では 5.0 ポイントダウン。  
'17 年 5 月 72.2%、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%。
- (3) 1 戸当り価格は 5,642 万円、1 m<sup>2</sup>当り単価は 84.0 万円。  
前年同月比で戸当り 30 万円 (0.5%) のダウン、m<sup>2</sup>単価は 1.7 万円 (2.1%) アップしている。
- (4) 販売在庫数は 6,210 戸、前月末比 212 戸の減少 ( '17 年 5 月末 6,422 戸、'16 年 6 月末 6,130 戸)。
- (5) 即日完売物件 (4 物件 77 戸)
  - ① プレミストひばりが丘 1 期 2 次 (西東京市、20 戸、平均 4,137 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)
  - ② グランドメゾン元住吉 4 期 2 次(終) (中原区、9 戸、平均 6,749 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)
  - ③ ファインシティ東松戸モール&レジデンス 3 期 6 次・4 期(終) (松戸市、32 戸、平均 3,457 万円、平均 3 倍、最高 38 倍)
- (6) 6 月の超高層物件 (20 階以上) は 11 物件 242 戸 (41.0%減)、契約率 59.9% (前年同月 14 物件 410 戸、契約率 81.0%) 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6月度）

1. 6月の新規発売戸数は2,284戸である。対前年同月（3,050戸）比25.1%減、対前月（2,603戸）比12.3%減である。
2. 6月の地域別発売戸数は東京都区部1,116戸（全体比48.9%、前年同月比21.7%減）、都下286戸（同12.5%、11.2%減）、神奈川県436戸（同19.1%、31.2%減）、埼玉県273戸（同12.0%、3.2%減）、千葉県173戸（同7.6%、55.3%減）となっている。東京都のシェアは61.4%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,534戸で、月間契約率は67.2%。前月の72.2%に比べて5.0ポイントダウン、前年同月の69.6%に比べて2.4ポイントダウンとなっている。
4. 6月の地域別契約率は都区部67.7%、都下54.2%、神奈川県77.3%、埼玉県59.7%、千葉県71.1%である。
5. 6月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,642万円、84.0万円である。  
2017年5月は5,981万円、86.1万円であったので、前月比総額では339万円（5.7%）のダウン、㎡単価は2.1万円（2.4%）ダウンしている。  
2016年6月は5,672万円、82.3万円であったので、前年同月比総額では30万円（0.5%）のダウン、㎡単価は1.7万円（2.1%）アップしている。
6. 6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6,707万円、106.6万円（5.4%ダウン、0.6%アップ）、都下4,678万円、65.4万円（3.2%ダウン、2.8%ダウン）、神奈川県5,072万円、71.3万円（8.4%アップ、5.6%アップ）、埼玉県4,276万円、59.9万円（12.8%アップ、8.5%アップ）、千葉県3,964万円、55.7万円（4.3%ダウン、1.2%ダウン）。
7. 即日完売は77戸（全体の3.4%）で、フラット35登録物件戸数は2,139戸（同93.7%）であった。
8. 6月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,210戸で、2017年5月末現在の6,422戸に比べて212戸の減少。2016年6月末残戸数は6,130戸。
9. なお、2017年7月の発売戸数は3,500戸の見込みである（'16年7月3,317戸、'15年7月4,785戸、'14年7月4,222戸、'13年7月5,306戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2017年6月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	173	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,284	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,534	戸	(契約率67.2%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,496	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,210	戸	(2017年分残3,391戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	77	戸	(即日完売率3.4%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,139	戸	(F35登録物件率93.7%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	13.2	戸	
1. 総 発 売 額 ……	12,887,403.0	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,642	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	84.0	万円	(3.3㎡当り <u>277.0万円</u> )
1. 総 敷 地 面 積 ……	62,528.47	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	28,948.12	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	194,244.81	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>153,509</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	<u>67.21</u>	㎡	
1. 総 棟 数 ……	<u>194</u>	棟	
1. 総 階 高 ……	<u>2,406</u>	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	<u>12.4</u>	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	73.7	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	11	5	11	5								
1 K	21	11	21	11								
1 L K												
1 D K	34	23	33	23					1			
1 L D K	188	148	174	135	1	1	8	7	3	3	2	2
2 K												
2 L K												
2 D K	4	2					4	2				
2 L D K	288	195	240	167	13	3	27	19	3	1	5	5
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,606	1,075	597	397	254	142	365	284	238	142	152	110
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	132	75	40	18	18	9	32	25	28	17	14	6
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,284	1,534	1,116	756	286	155	436	337	273	163	173	123

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	6	5	1	1					2	1	3	3
3,000 "	52	32	14	9	3	1	11	9	18	8	6	5
3,300 "	110	79	30	25	7	3	13	12	45	25	15	14
3,500 "	115	90	20	19	4		25	24	31	18	35	29
3,700 "	86	69	22	21	12	6	23	22	15	9	14	11
4,000 "	162	110	26	16	49	29	33	30	20	15	34	20
4,300 "	141	104	28	20	35	25	46	36	16	12	16	11
4,500 "	122	77	28	17	35	19	33	23	17	11	9	7
4,700 "	112	79	39	31	25	11	21	17	14	12	13	8
5,000 "	170	104	56	33	43	27	38	26	20	12	13	6
5,500 "	266	162	144	93	28	14	49	33	35	16	10	6
6,000 "	234	145	145	92	23	10	33	26	28	14	5	3
6,500 "	161	116	101	77	11	6	39	24	10	9		
7,000 "	131	84	87	52	3	1	39	30	2	1		
8,000 "	161	99	140	85	5	1	16	13				
9,000 "	108	68	88	54	3	2	17	12				
9,999 "	45	29	45	29								
10,000 以上	99	81	99	81								
20,000 以上	3	1	3	1								
30,000 以上												
合計	2,284	1,534	1,116	756	286	155	436	337	273	163	173	123

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2017年6月度－

2017.7.18

## ◎発売戸数は493戸、契約率52.5%。

1. 6月の新規発売戸数は493戸である。対前年同月(406戸)比21.4%増、対前月(274戸)比79.9%増。
2. 6月の地域別発売戸数は東京都147戸(全体比29.8%)、千葉県88戸(同17.8%)、埼玉県163戸(同33.1%)、神奈川県93戸(同18.9%)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259戸で、月間契約率は52.5%。前月の52.6%に比べて0.1ポイントダウン、前年同月の58.4%に比べて5.9ポイントダウンしている。
4. 6月の地域別契約率は東京都82.3%、千葉県26.1%、埼玉県22.7%、神奈川県82.8%、茨城県50.0%である。
5. 6月の1戸当り平均価格は5,237.2万円である。  
2017年5月は4,837.6万円であったので、前月比総額では399.6万円(8.3%)アップしている。  
2016年6月は5,374.3万円であったので、前年同月比総額では137.1万円(2.6%)ダウンしている。
6. 6月の地域別平均価格は東京都7,292.0万円、千葉県3,625.9万円、埼玉県3,932.6万円、神奈川県5,823.7万円、茨城県4,160.0万円。
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727戸で、2017年5月末現在の663戸に比べて64戸の増。  
2016年6月末在庫数は607戸。

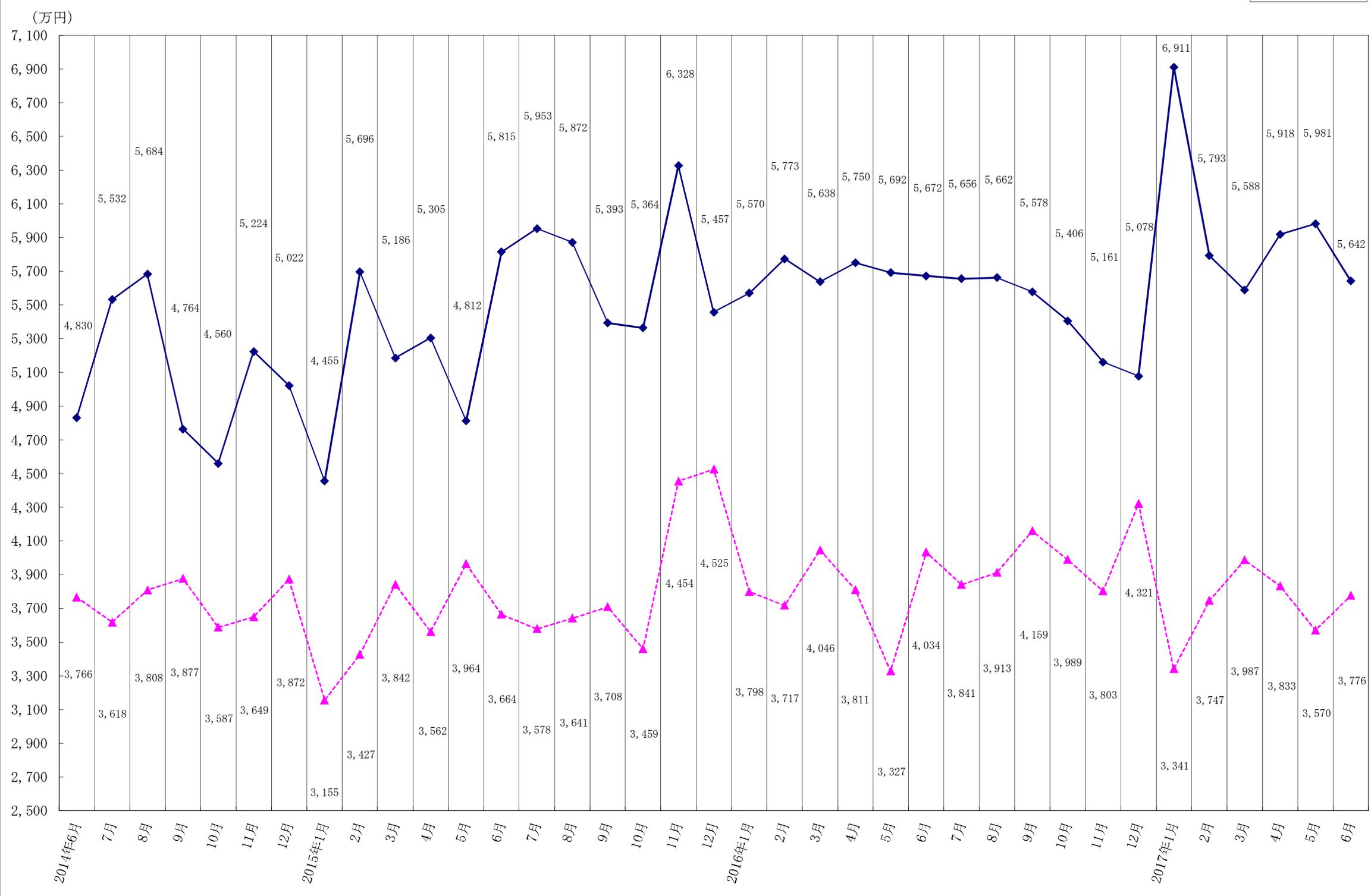
### ◎調査対象

- (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6月～2017年6月

◆ 首都圏  
▲ 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年6月～2017年6月

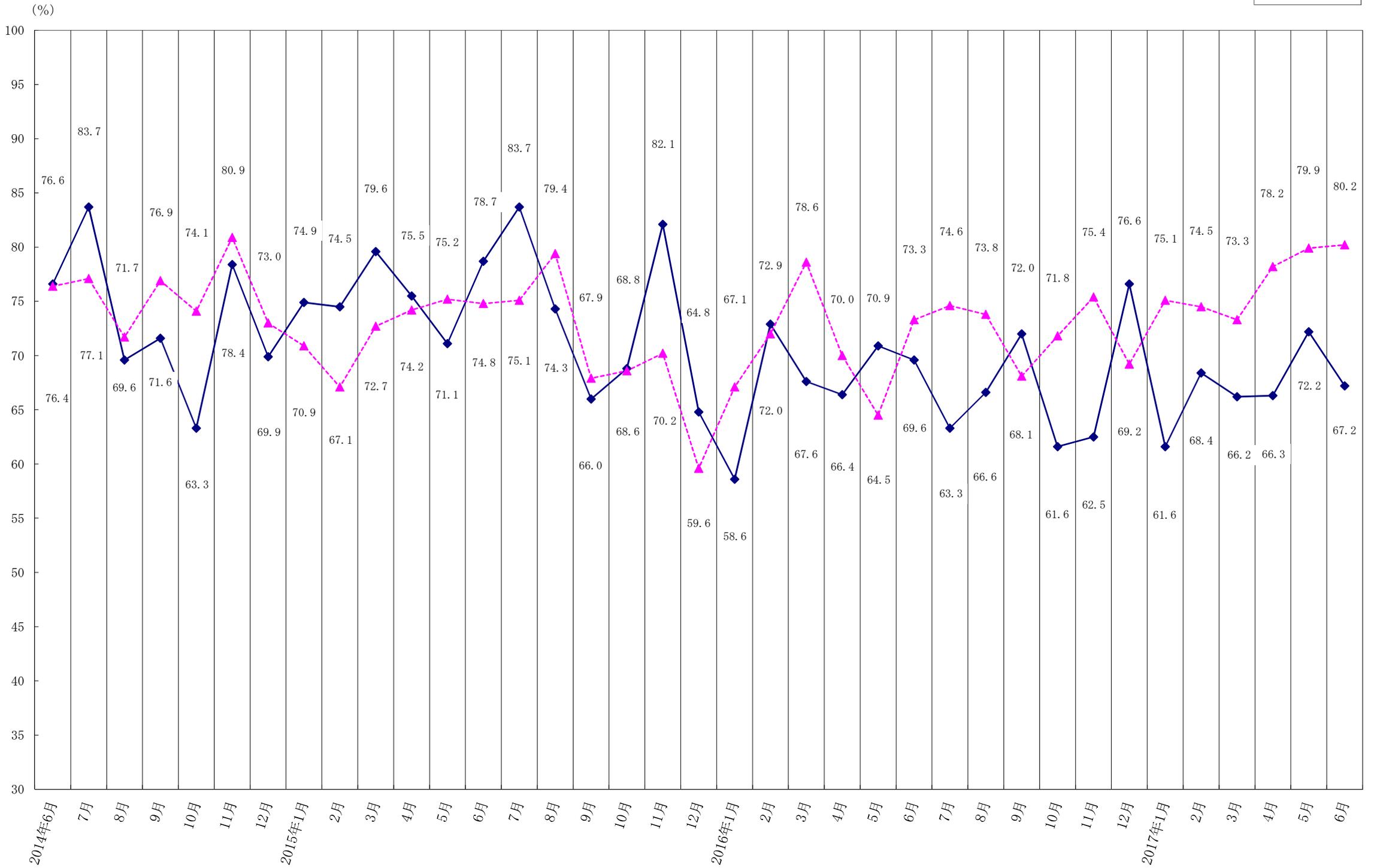


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年6月～2017年6月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

