

《首都圏のマンション市場動向》

－2017年7月度－

2017.8.15

- ◎ 発売 3,426 戸、3.3%増と 3 カ月ぶりの増加。契約率は 71.9%に回復。
- ◎ 高額物件の発売で戸当り価格 6,562 万円、㎡単価 95.2 万円と大幅上昇。

(1) 7月の発売は 3,426 戸、前年同月 (3,317 戸) 比 3.3%増、前月 (2,284 戸) 比 50.0%増。

(2) 契約率 71.9%、前年同月比 8.6 ポイントアップ、前月比では 4.7 ポイントアップ。

'17年6月 67.2%、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%。

(3) 1戸当り価格は 6,562 万円、1㎡当り単価は 95.2 万円。

前年同月比で戸当り 906 万円 (16.0%) のアップ、㎡単価は 14.6 万円 (18.1%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 6,314 戸、前月末比 104 戸の増加 ('17年6月末 6,210 戸、'16年7月末 6,498 戸)。

(5) 即日完売物件 (3 物件 69 戸)

- ① イニシア世田谷松陰神社前 (世田谷区、28 戸、平均 6,828 万円、平均 1.8 倍、最高 5 倍)
- ② プラウド上鷺宮 1 期 (中野区、35 戸、平均 6,231 万円、平均 1.06 倍、最高 2 倍)
- ③ 武蔵野富士見ザ・レジデンス 3 期 31~33 次 (東村山市、6 戸、平均 3,945 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)

(6) 7月の超高層物件 (20 階以上) は 12 物件 705 戸 (220.5%増)、契約率 88.2% (前年同月 14 物件 220 戸、契約率 54.1%) 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7月度）

1. 7月の新規発売戸数は3,426戸である。対前年同月（3,317戸）比3.3%増、対前月（2,284戸）比50.0%増である。
2. 7月の地域別発売戸数は東京都区部1,863戸（全体比54.4%、前年同月比42.3%増）、都下211戸（同6.2%、33.0%減）、神奈川県940戸（同27.4%、14.7%減）、埼玉県294戸（同8.6%、10.5%増）、千葉県118戸（同3.4%、63.7%減）となっている。東京都のシェアは60.5%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,465戸で、月間契約率は71.9%。前月の67.2%に比べて4.7ポイントアップ、前年同月の63.3%に比べて8.6ポイントアップとなっている。
4. 7月の地域別契約率は都区部73.4%、都下55.0%、神奈川県80.7%、埼玉県62.6%、千葉県33.1%である。
5. 7月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,562万円、95.2万円である。
2017年6月は5,642万円、84.0万円であったので、前月比総額では920万円（16.3%）のアップ、㎡単価は11.2万円（13.3%）アップしている。
2016年7月は5,656万円、80.6万円であったので、前年同月比総額では906万円（16.0%）のアップ、㎡単価は14.6万円（18.1%）アップしている。
6. 7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7,379万円、111.2万円（10.3%アップ、10.9%アップ）、都下5,684万円、80.2万円（7.3%アップ、11.5%アップ）、神奈川県6,143万円、85.6万円（22.3%アップ、21.8%アップ）、埼玉県4,257万円、58.4万円（16.4%ダウン、17.0%ダウン）、千葉県4,330万円、59.3万円（2.8%ダウン、0.2%ダウン）。
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3,270戸（同95.4%）であった。
8. 7月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,314戸で、2017年6月末現在の6,210戸に比べて104戸の増加。2016年7月末残戸数は6,498戸。
9. なお、2017年8月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'16年8月1,966戸、'15年8月2,610戸、'14年8月2,110戸、'13年8月4,145戸）。

II. 新規物件特性分析 (2017年7月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	193	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	3,426	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	2,465	戸	(契約率71.9%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	3,322	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,314	戸	(2017年分残3,818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 ……	3,270	戸	(F35登録物件率95.4%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	17.8	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>22,483,121.5</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	6,562	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	95.2	万円	(3.3㎡当り <u>314.3万円</u>)
1. 総 敷 地 面 積 ……	90,092.35	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	40,016.54	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	307,783.66	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>236,062</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	<u>68.90</u>	㎡	
1. 総 棟 数 ……	211	棟	
1. 総 階 高 ……	2,590	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.3	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	110.5	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.6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	20	11	20	11								
1 K	32	22	32	22								
1 L K												
1 D K	28	11	27	10			1	1				
1 L D K	219	166	202	151	5	4	12	11				
2 K												
2 L K												
2 D K	17	15					17	15				
2 L D K	506	377	390	279	20	12	94	86	2			
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,396	1,720	1,113	831	172	93	763	605	243	155	105	36
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	208	143	79	63	14	7	53	41	49	29	13	3
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	3,426	2,465	1,863	1,367	211	116	940	759	294	184	118	39

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	2	2					1	1	1	1		
3,000 "	37	24	11	7	1		14	11	10	6	1	
3,300 "	76	60	10	9	8	8	23	18	28	24	7	1
3,500 "	121	90	21	15	3	3	52	46	25	20	20	6
3,700 "	140	97	42	27	4	2	67	50	24	17	3	1
4,000 "	214	145	56	39	19	9	71	59	59	34	9	4
4,300 "	152	96	63	36	11	8	42	31	18	15	18	6
4,500 "	105	70	40	28	9	5	23	21	20	12	13	4
4,700 "	123	71	47	25	9	5	31	22	23	12	13	7
5,000 "	172	89	75	36	21	12	34	24	26	14	16	3
5,500 "	227	135	107	68	27	16	47	34	35	14	11	3
6,000 "	345	240	206	140	19	8	98	80	18	10	4	2
6,500 "	284	211	175	131	15	11	85	62	6	5	3	2
7,000 "	257	205	178	145	19	10	60	50				
8,000 "	457	364	275	218	31	15	151	131				
9,000 "	331	275	252	214	12	3	66	58	1			
9,999 "	107	83	80	61	1	1	26	21				
10,000 以上	251	190	205	153	2		44	37				
20,000 以上	22	16	17	13			5	3				
30,000 以上	3	2	3	2								
合計	3,426	2,465	1,863	1,367	211	116	940	759	294	184	118	39

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2017年7月度－

2017.8.15

◎発売戸数は315戸、契約率37.8%。

1. 7月の新規発売戸数は315戸である。対前年同月(576戸)比45.3%減、対前月(493戸)比36.1%減。
2. 7月の地域別発売戸数は東京都81戸(全体比25.7%)、千葉県122戸(同38.7%)、埼玉県90戸(同28.6%)、神奈川県21戸(同6.7%)となっている。茨城県の供給は1戸(同0.3%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は119戸で、月間契約率は37.8%。前月の52.5%に比べて14.7ポイントダウン、前年同月の53.3%に比べて15.5ポイントダウンしている。
4. 7月の地域別契約率は東京都45.7%、千葉県29.5%、埼玉県27.8%、神奈川県95.2%、茨城県100.0%である。
5. 7月の1戸当り平均価格は4,615.7万円である。
2017年6月は5,237.2万円であったので、前月比総額では621.5万円(11.9%)ダウンしている。
2016年7月は5,366.9万円であったので、前年同月比総額では751.2万円(14.0%)ダウンしている。
6. 7月の地域別平均価格は東京都7,072.4万円、千葉県3,438.8万円、埼玉県3,951.6万円、神奈川県4,814.3万円、茨城県4,800.0万円。
7. 即日完売は14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722戸で、2017年6月末現在の727戸に比べて5戸の減。
2016年7月末在庫数は726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7月～2017年7月

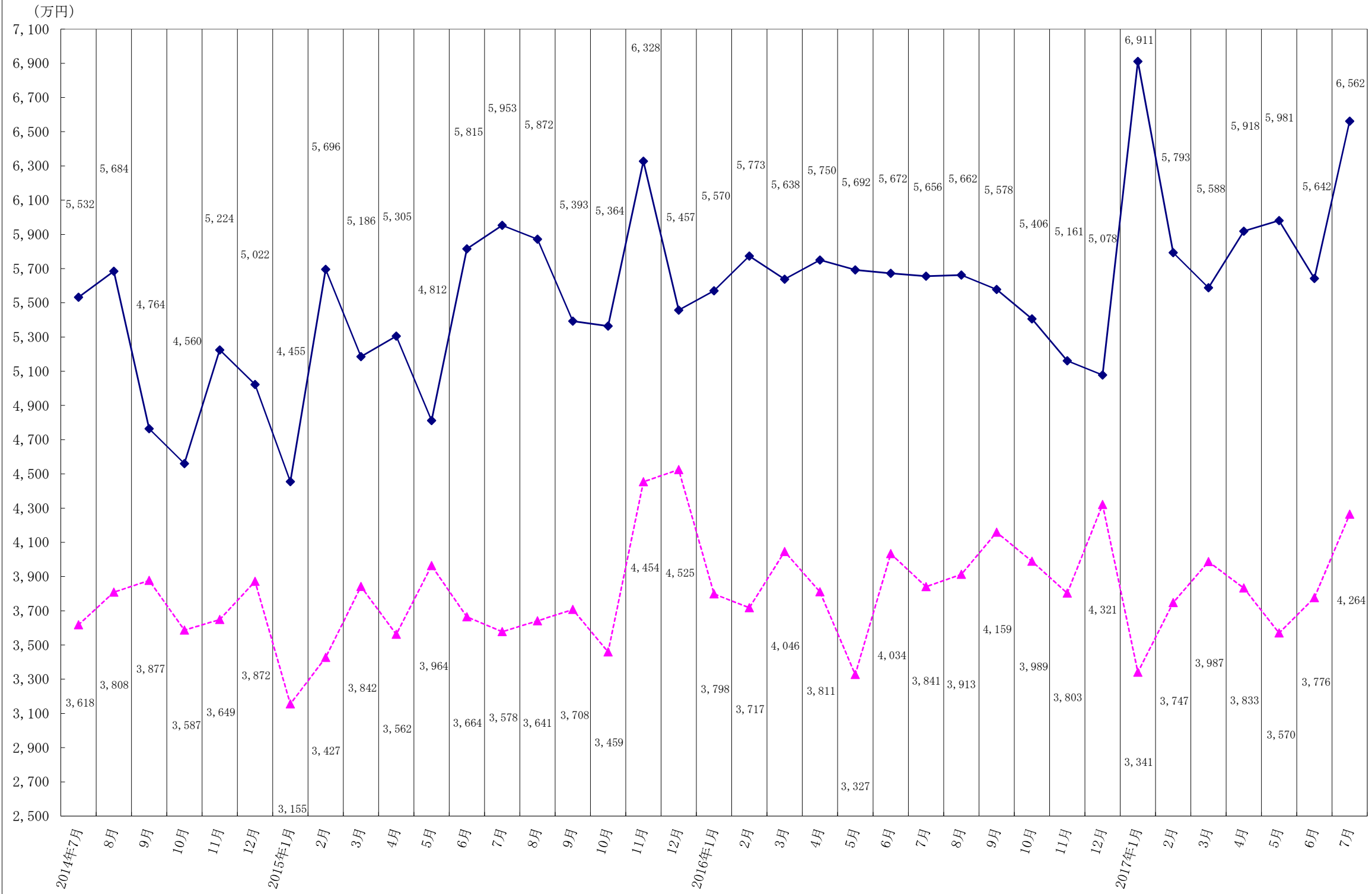
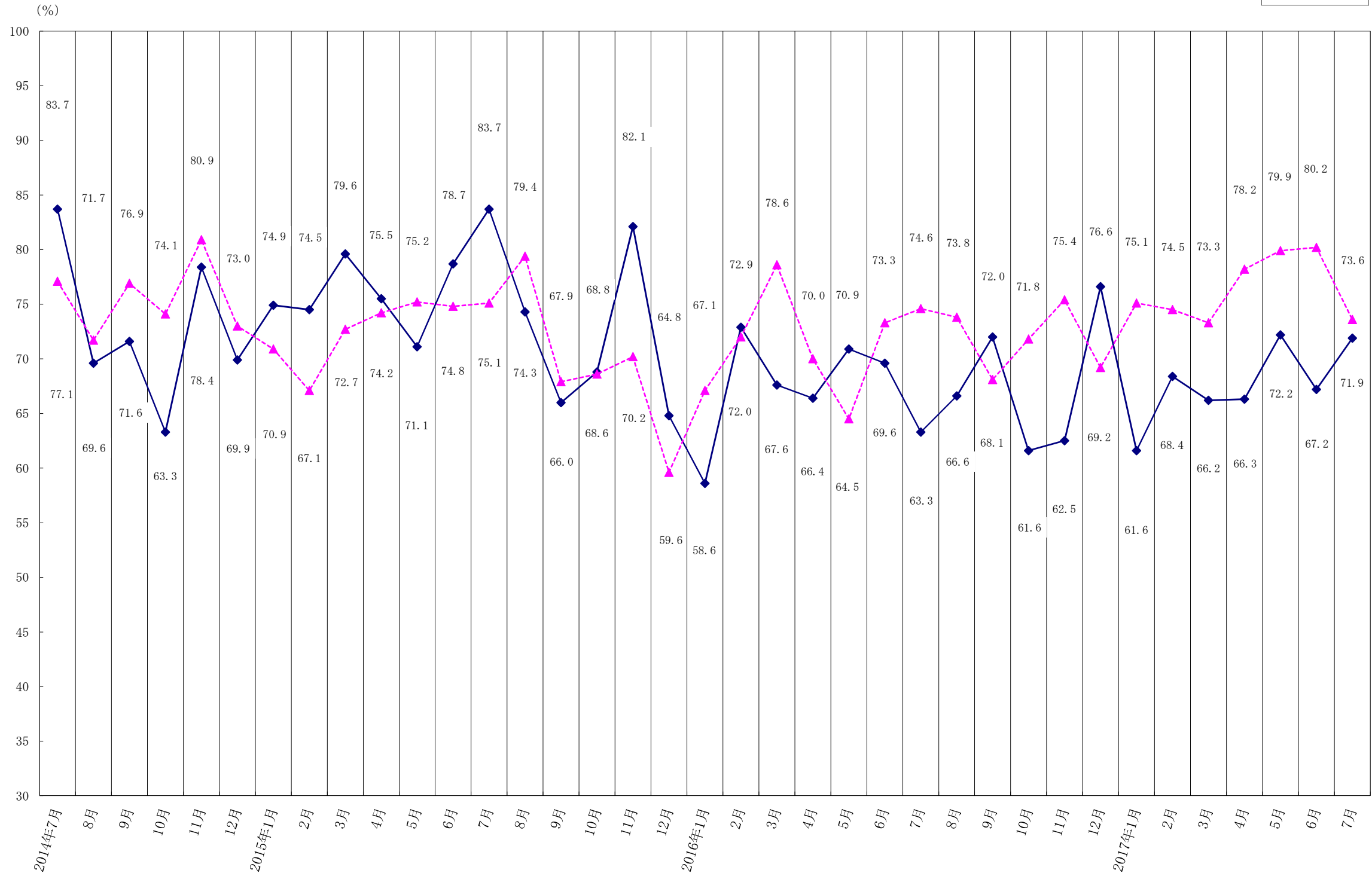


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年7月～2017年7月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年7月～2017年7月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

