

《首都圏のマンション市場動向》

－2017年8月度－

2017.9.14

- ◎ 発売は6.9%増の2,101戸と2カ月連続の増加。契約率68.2%。
- ◎ 戸当り価格5,794万円、m²単価87.1万円。単価の上昇は5カ月連続。

(1) 8月の発売は2,101戸、前年同月(1,966戸)比6.9%増、前月(3,426戸)比38.7%減。

(2) 契約率68.2%、前年同月比1.6ポイントアップ、前月比では3.7ポイントダウン。

'17年7月71.9%、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%。

(3) 1戸当り価格は5,794万円、1m²当り単価は87.1万円。

前年同月比で戸当り132万円(2.3%)のアップ、m²単価は7.3万円(9.1%)アップしている。

(4) 販売在庫数は6,107戸、前月末比207戸の減少('17年7月末6,314戸、'16年8月末6,228戸)。

(5) 即日完売物件(2物件21戸)

- ① イニシア葛西 4・5期(終) (江戸川区、3戸、平均5,031万円、平均1倍、最高1倍)
- ② クリオ茅ヶ崎サザンマークス 1期 (茅ヶ崎市、18戸、平均5,186万円、先着順)

(6) 8月の超高層物件(20階以上)は14物件 649戸(49.2%増)、契約率72.0%(前年同月12物件435戸、契約率73.1%)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8月度）

1. 8月の新規発売戸数は2,101戸である。対前年同月（1,966戸）比6.9%増、対前月（3,426戸）比38.7%減である。
2. 8月の地域別発売戸数は東京都区部1,067戸（全体比50.8%、前年同月比71.3%増）、都下208戸（同9.9%、35.9%増）、神奈川県383戸（同18.2%、38.0%減）、埼玉県319戸（同15.2%、8.9%減）、千葉県124戸（同5.9%、44.1%減）となっている。東京都のシェアは60.7%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,432戸で、月間契約率は68.2%。前月の71.9%に比べて3.7ポイントダウン、前年同月の66.6%に比べて1.6ポイントアップとなっている。
4. 8月の地域別契約率は都区部72.4%、都下65.4%、神奈川県72.8%、埼玉県47.3%、千葉県75.8%である。
5. 8月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,794万円、87.1万円である。
2017年7月は6,562万円、95.2万円であったので、前月比総額では768万円（11.7%）のダウン、㎡単価は8.1万円（8.5%）ダウンしている。
2016年8月は5,662万円、79.8万円であったので、前年同月比総額では132万円（2.3%）のアップ、㎡単価は7.3万円（9.1%）アップしている。
6. 8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6,947万円、110.8万円（4.0%ダウン、3.6%アップ）、都下5,560万円、81.1万円（13.3%アップ、20.5%アップ）、神奈川県4,599万円、66.8万円（22.6%ダウン、19.4%ダウン）、埼玉県4,235万円、58.3万円（12.7%アップ、11.9%アップ）、千葉県3,967万円、53.9万円（0.5%ダウン、0.9%アップ）。
7. 即日完売は21戸（全体の1.0%）で、フラット35登録物件戸数は2,061戸（同98.1%）であった。
8. 8月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,107戸で、2017年7月末現在の6,314戸に比べて207戸の減少。2016年8月末残戸数は6,228戸。
9. なお、2017年9月の発売戸数は3,000戸の見込みである（'16年9月3,424戸、'15年9月2,430戸、'14年9月3,336戸、'13年9月5,970戸）。

II. 新規物件特性分析 (2017年8月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	139	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,101	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,432	戸	(契約率68.2%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,308	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,107	戸	(2017年分残3,967戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	21	戸	(即日完売率1.0%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,061	戸	(F35登録物件率98.1%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	15.1	戸	
1. 総 発 売 額 ……	12,172,851.5	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,794	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	87.1	万円	(3.3㎡当り 287.4万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	54,052.58	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	24,036.34	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	189,413.10	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	139,784	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	66.53	㎡	
1. 総 棟 数 ……	154	棟	
1. 総 階 高 ……	2,054	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	13.3	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	67.8	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.8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	6	11	6								
1 K	10	7	5	2			5	5				
1 L K												
1 D K	14	13	13	13					1			
1 L D K	174	130	156	116			13	13	4		1	1
2 K	15	11	15	11								
2 L K												
2 D K	1	1					1	1				
2 L D K	391	297	314	238	32	27	28	19	8	7	9	6
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,367	899	544	380	165	104	311	226	258	121	89	68
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	117	68	9	6	11	5	25	15	47	23	25	19
5 K												
5 D K												
5 L D K	1								1			
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,101	1,432	1,067	772	208	136	383	279	319	151	124	94

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	6	4					3	3	2		1	1
3,000 "	52	27	1	1			15	12	35	13	1	1
3,300 "	78	46	12	12	3	1	20	14	29	9	14	10
3,500 "	51	30	8	6	1		15	8	11	4	16	12
3,700 "	82	46	12	4	5	1	16	10	23	11	26	20
4,000 "	188	126	52	35	20	12	51	37	47	27	18	15
4,300 "	160	111	26	19	18	7	63	52	37	19	16	14
4,500 "	103	77	29	23	20	15	32	26	17	10	5	3
4,700 "	83	54	30	20	11	7	20	16	17	8	5	3
5,000 "	146	112	30	27	25	22	41	33	38	23	12	7
5,500 "	211	144	108	85	14	12	48	27	33	14	8	6
6,000 "	169	128	101	76	19	18	30	22	18	11	1	1
6,500 "	127	98	93	79	21	14	5	2	7	2	1	1
7,000 "	157	108	138	100	10	4	6	4	3			
8,000 "	211	143	180	123	21	14	9	6	1			
9,000 "	132	87	105	73	19	9	7	5	1			
9,999 "	58	41	57	40			1	1				
10,000 以上	85	49	83	48	1		1	1				
20,000 以上	1	1	1	1								
30,000 以上	1		1									
合計	2,101	1,432	1,067	772	208	136	383	279	319	151	124	94

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2017年8月度－

2017.9.14

◎発売戸数は268戸、契約率36.2%。

1. 8月の新規発売戸数は268戸である。対前年同月(358戸)比25.1%減、対前月(315戸)比14.9%減。
2. 8月の地域別発売戸数は東京都69戸(全体比25.7%)、千葉県62戸(同23.1%)、埼玉県108戸(同40.3%)、神奈川県29戸(同10.8%)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97戸で、月間契約率は36.2%。前月の37.8%に比べて1.6ポイントダウン、前年同月の51.4%に比べて15.2ポイントダウンしている。
4. 8月の地域別契約率は東京都44.9%、千葉県41.9%、埼玉県19.4%、神奈川県65.5%、茨城県－%である。
5. 8月の1戸当り平均価格は4,449.8万円である。
2017年7月は4,615.7万円であったので、前月比総額では165.9万円(3.6%)ダウンしている。
2016年8月は4,694.6万円であったので、前年同月比総額では244.8万円(5.2%)ダウンしている。
6. 8月の地域別平均価格は東京都5,930.2万円、千葉県3,641.9万円、埼玉県3,585.6万円、神奈川県5,873.1万円、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723戸で、2017年7月末現在の722戸に比べて1戸の増。
2016年8月末在庫数は742戸。

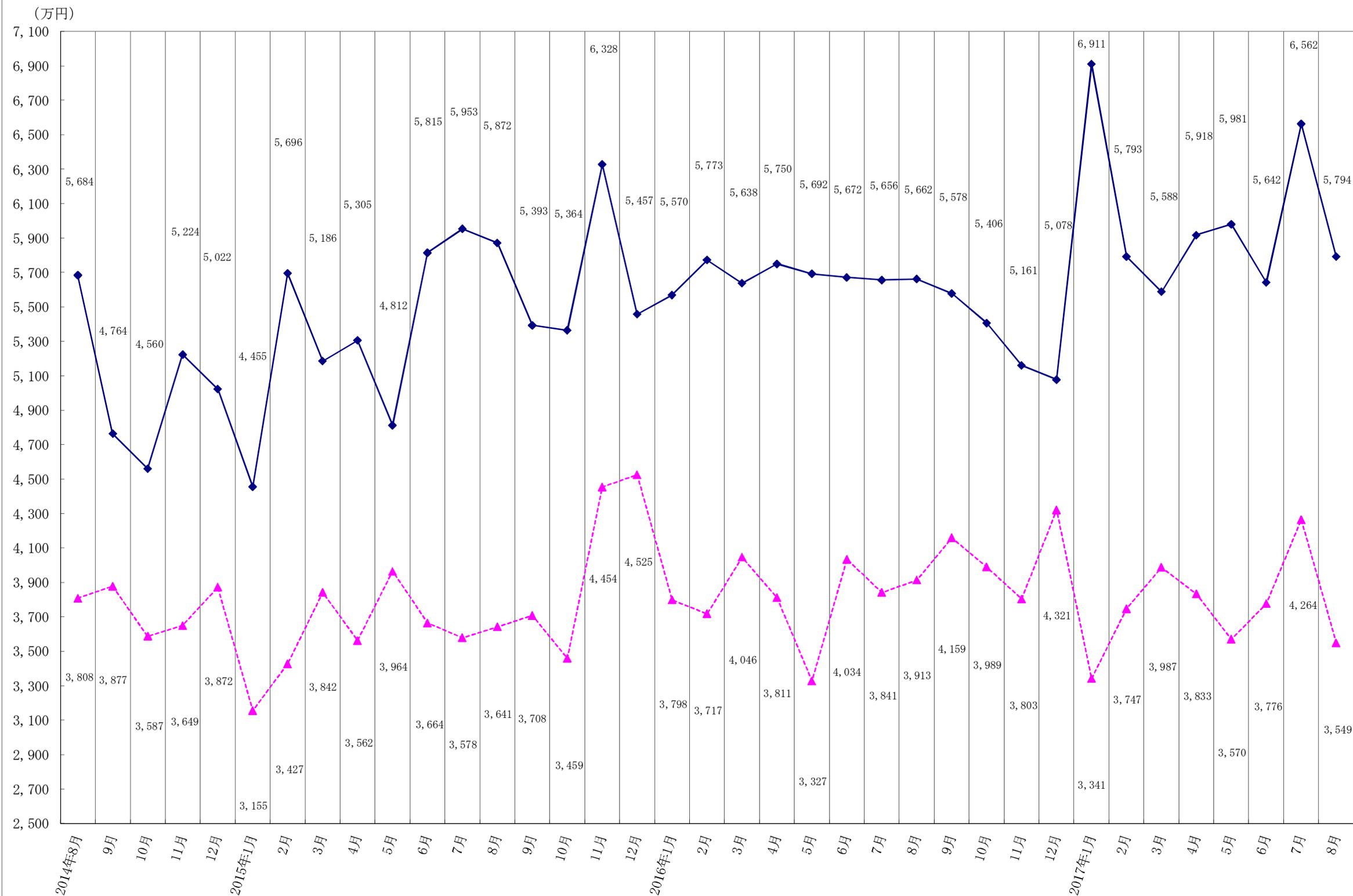
◎調査対象

- (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

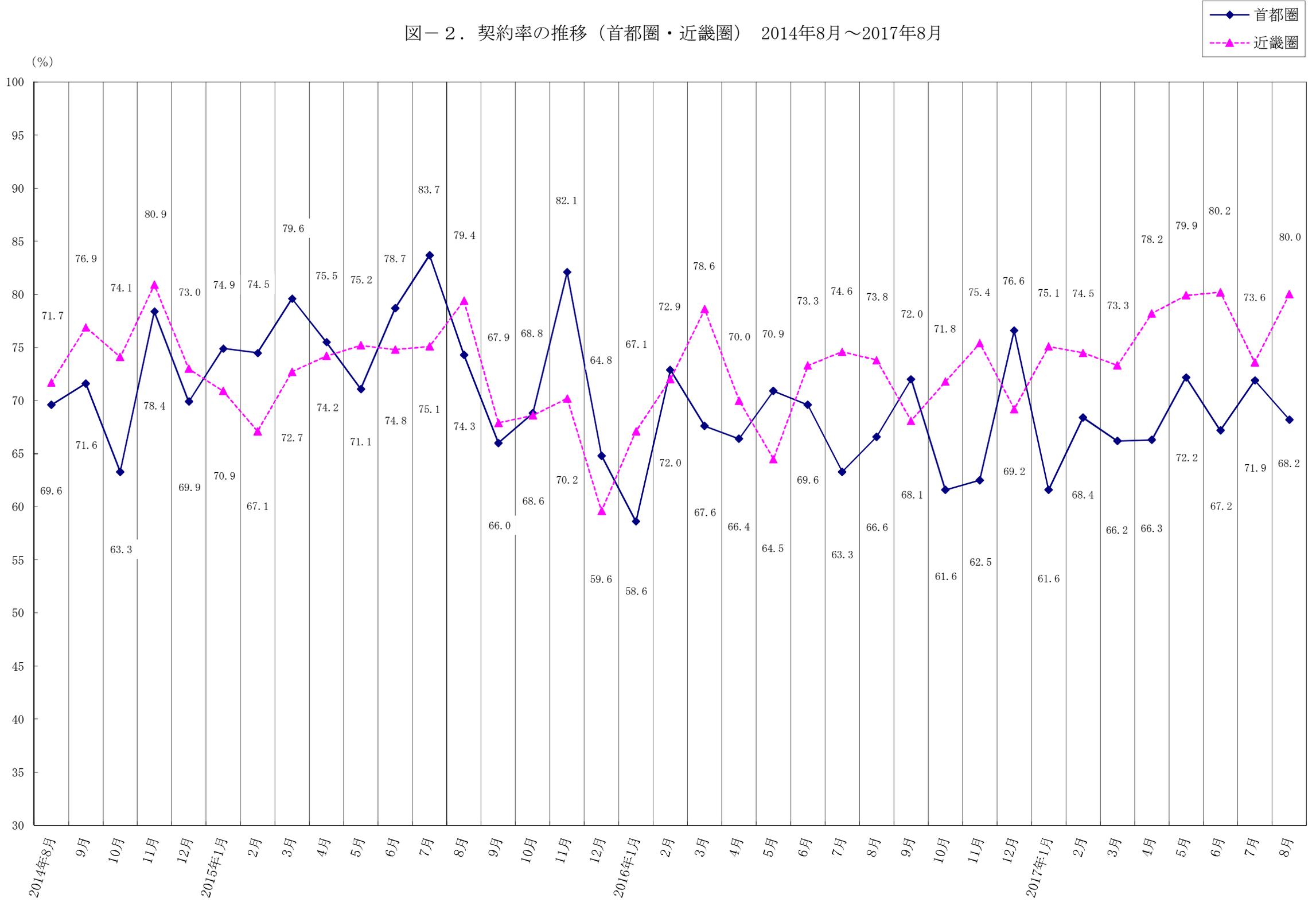
㈱不動産経済研究所
東京都新宿区新宿1-15-9 さわだビル7F
TEL.03-3225-5301 FAX.03-3225-5330
<http://www.fudousankeizai.co.jp>

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2014年8月～2017年8月

◆ 首都圏
▲ 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年8月～2017年8月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年8月～2017年8月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

