

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2017年9月度－

2017.10.16

- ◎ 発売 13.0%減の 2,978 戸、契約率 64.9%。新規大型少なく市況は低調。
- ◎ 戸当り価格 5,823 万円、m<sup>2</sup>単価 84.6 万円。神奈川以外がいずれも上昇。

(1) 9月の発売は 2,978 戸、前年同月 (3,424 戸) 比 13.0%減、前月 (2,101 戸) 比 41.7%増。

(2) 契約率 64.9%、前年同月比 7.1 ポイントダウン、前月比では 3.3 ポイントダウン。

'17年8月 68.2%、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%。

(3) 1戸当り価格は 5,823 万円、1 m<sup>2</sup>当り単価は 84.6 万円。

前年同月比で戸当り 245 万円 (4.4%) のアップ、m<sup>2</sup>単価は 6.0 万円 (7.6%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 6,081 戸、前月末比 26 戸の減少 ( '17年8月末 6,107 戸、'16年9月末 6,120 戸)。

(5) 即日完売物件 (4 物件 96 戸)

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| ① ファインシティ横浜江ヶ崎ルネ 3期(終)  | (鶴見区、38 戸、平均 3,743 万円、平均 2.1 倍、最高 44 倍) |
| ② シティテラス横濱綱島 ガーデنز 3期4次 | (港北区、9 戸、平均 5,109 万円、先着順)               |
| ③ プラウドさいたま新都心           | (中央区、47 戸、平均 5,304 万円、平均 1.19 倍、最高 3 倍) |
| ④ イニシア浦和常盤レジデンス 3期3次(終) | (浦和区、2 戸、平均 4,298 万円、平均 2 倍、最高 3 倍)     |

(6) 9月の超高層物件 (20 階以上) は 20 物件 340 戸 (49.3%減)、契約率 60.6% (前年同月 14 物件 671 戸、契約率 80.3%) 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9月度）

1. 9月の新規発売戸数は2,978戸である。対前年同月（3,424戸）比13.0%減、対前月（2,101戸）比41.7%増である。
2. 9月の地域別発売戸数は東京都区部1,167戸（全体比39.2%、前年同月比8.3%減）、都下342戸（同11.5%、32.9%減）、神奈川県876戸（同29.4%、6.8%減）、埼玉県343戸（同11.5%、17.5%減）、千葉県250戸（同8.4%、12.3%減）となっている。東京都のシェアは50.7%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,933戸で、月間契約率は64.9%。前月の68.2%に比べて3.3ポイントダウン、前年同月の72.0%に比べて7.1ポイントダウンとなっている。
4. 9月の地域別契約率は都区部65.9%、都下38.6%、神奈川県70.9%、埼玉県58.9%、千葉県83.6%である。
5. 9月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,823万円、84.6万円である。  
2017年8月は5,794万円、87.1万円であったので、前月比総額では29万円（0.5%）のアップ、㎡単価は2.5万円（2.9%）ダウンしている。  
2016年9月は5,578万円、78.6万円であったので、前年同月比総額では245万円（4.4%）のアップ、㎡単価は6.0万円（7.6%）アップしている。
6. 9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 7,361万円、110.2万円（7.5%アップ、11.8%アップ）、都下5,132万円、71.1万円（11.8%アップ、13.4%アップ）、神奈川県5,002万円、71.9万円（8.2%ダウン、5.5%ダウン）、埼玉県4,554万円、65.1万円（10.4%アップ、8.9%アップ）、千葉県4,207万円、60.3万円（0.1%アップ、6.0%アップ）。
7. 即日完売は96戸（全体の3.2%）で、フラット35登録物件戸数は2,859戸（同96.0%）であった。
8. 9月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,081戸で、2017年8月末現在の6,107戸に比べて26戸の減少。2016年9月末残戸数は6,120戸。
9. なお、2017年10月の発売戸数は3,500戸の見込みである（'16年10月2,903戸、'15年10月2,921戸、'14年10月3,125戸、'13年10月3,506戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2017年9月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	184	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,978	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,933	戸	(契約率64.9%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	3,004	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,081	戸	(2017年分残4,301戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	96	戸	(即日完売率3.2%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,859	戸	(F35登録物件率96.0%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	16.2	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>17,340,876.4</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	<u>5,823</u>	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	84.6	万円	(3.3㎡当り <u>279.1万円</u> )
1. 総 敷 地 面 積 ……	89,490.56	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	40,573.05	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	253,285.01	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	205,022	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	68.85	㎡	
1. 総 棟 数 ……	203	棟	
1. 総 階 高 ……	2,603	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.8	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	96.1	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.7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	9	5	9	5								
1 K	58	24	34	24			24					
1 L K												
1 D K	42	15	27	12			12		3	3		
1 L D K	151	102	102	74	7	7	23	3	8	7	11	11
2 K	4	1	4	1								
2 L K												
2 D K												
2 L D K	293	185	216	135	24	13	23	15	17	11	13	11
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,212	1,477	732	496	272	98	731	558	276	154	201	171
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	209	124	43	22	39	14	63	45	39	27	25	16
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,978	1,933	1,167	769	342	132	876	621	343	202	250	209

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	4	2					1		1		2	2
3,000 "	64	32	5	3	5	4	25	5	16	9	13	11
3,300 "	70	41	17	15	5	4	24	7	12	8	12	7
3,500 "	84	54	26	22	3	2	34	13	7	5	14	12
3,700 "	113	75	21	14	9	3	40	27	24	13	19	18
4,000 "	253	149	45	26	48	14	66	53	52	18	42	38
4,300 "	209	129	30	18	44	13	64	50	30	14	41	34
4,500 "	189	136	27	11	20	6	91	80	24	17	27	22
4,700 "	169	125	29	20	21	6	80	72	17	10	22	17
5,000 "	285	206	80	54	35	19	86	72	52	32	32	29
5,500 "	277	173	83	50	51	25	64	42	60	42	19	14
6,000 "	302	195	110	71	25	12	125	82	38	27	4	3
6,500 "	247	155	127	78	15	6	93	63	10	7	2	1
7,000 "	187	118	133	90	20	6	33	21			1	1
8,000 "	209	118	132	83	36	9	41	26				
9,000 "	119	81	108	72	5	3	6	6				
9,999 "	56	46	56	46								
10,000 以上	116	77	113	75			3	2				
20,000 以上	15	12	15	12								
30,000 以上	10	9	10	9								
合計	2,978	1,933	1,167	769	342	132	876	621	343	202	250	209

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2017年9月度－

2017.10.16

## ◎発売戸数は 344戸、契約率 45.1%。

1. 9月の新規発売戸数は 344戸である。対前年同月(300戸)比 14.7%増、対前月(268戸)比 28.4%増。
2. 9月の地域別発売戸数は東京都 53戸(全体比 15.4%)、千葉県 138戸(同 40.1%)、埼玉県 125戸(同 36.3%)、神奈川県 24戸(同 7.0%)となっている。茨城県の供給は4戸(同 1.2%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は 155戸で、月間契約率は 45.1%。前月の 36.2%に比べて 8.9ポイントアップ、前年同月の 47.7%に比べて 2.6ポイントダウンしている。
4. 9月の地域別契約率は東京都 58.5%、千葉県 42.8%、埼玉県 45.6%、神奈川県 33.3%、茨城県 0.0%である。
5. 9月の1戸当り平均価格は 4,104.2万円である。  
2017年8月は4,449.8万円であったので、前月比総額では 345.6万円(7.8%)ダウンしている。  
2016年9月は4,680.7万円であったので、前年同月比総額では 576.5万円(12.3%)ダウンしている。
6. 9月の地域別平均価格は東京都 5,266.9万円、千葉県 3,620.4万円、埼玉県 4,171.3万円、神奈川県 3,996.8万円、茨城県 3,935.0万円。
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659戸で、2017年8月末現在の723戸に比べて64戸の減。  
2016年9月末在庫数は709戸。

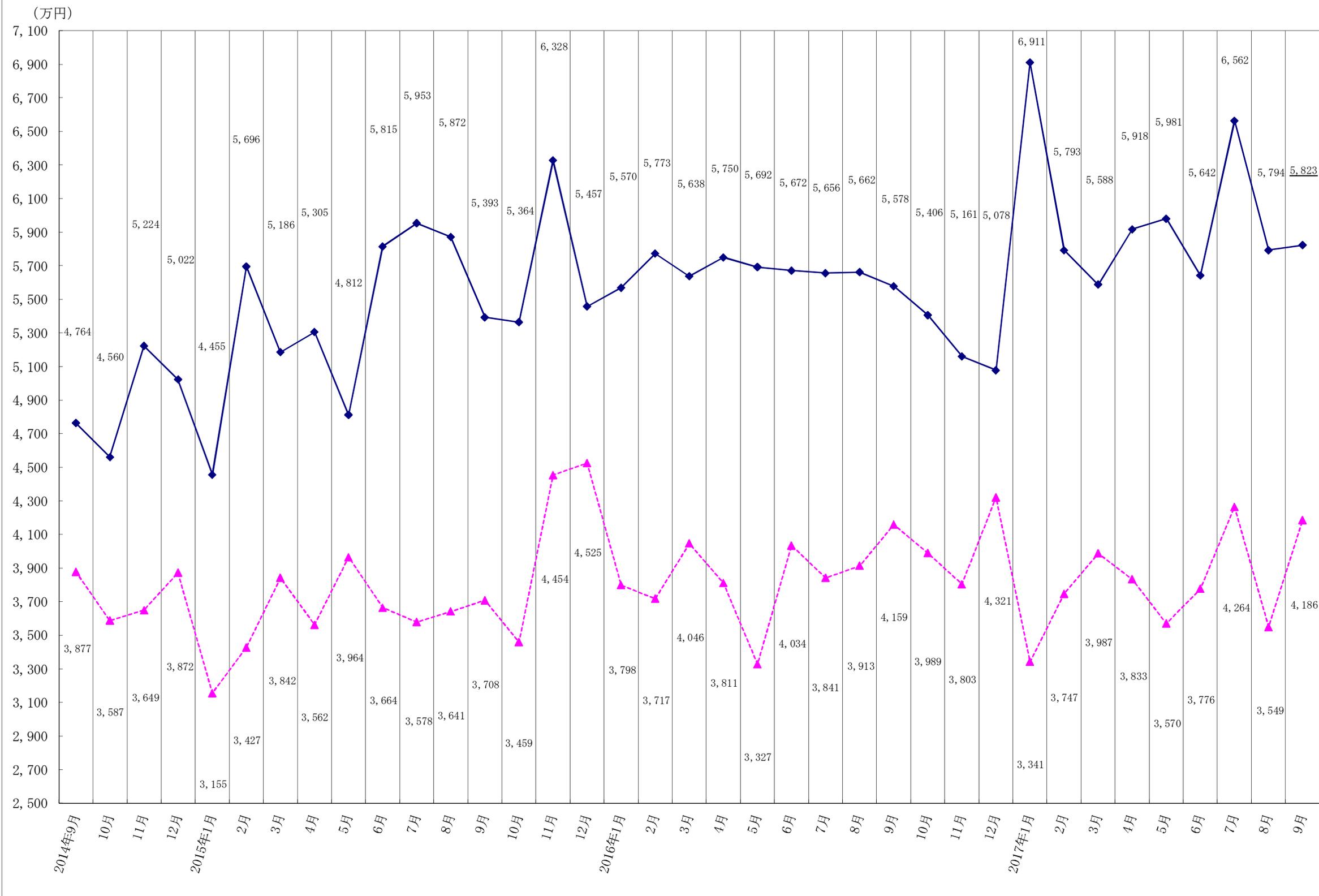
### ◎調査対象

- (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

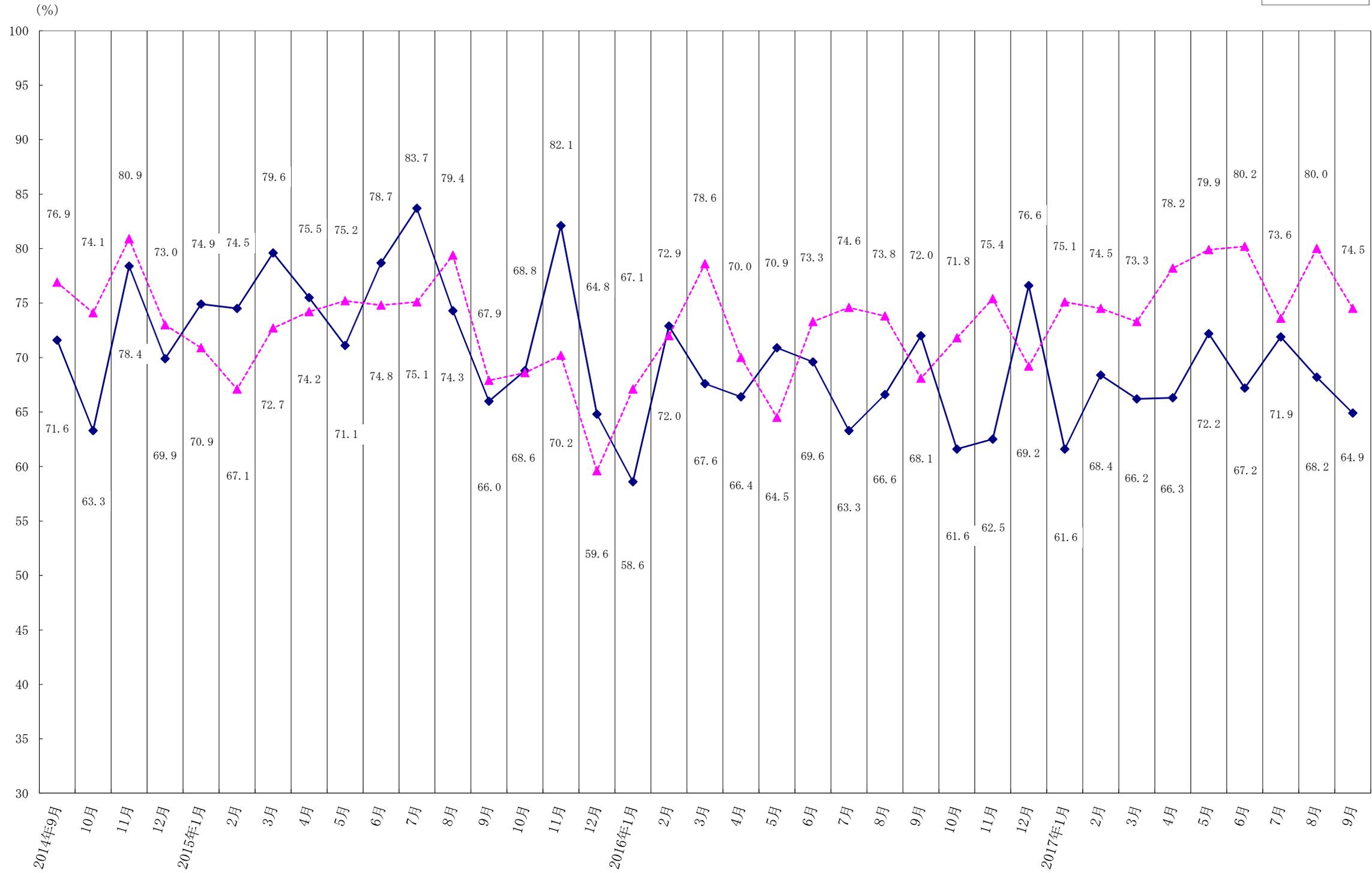
㈱不動産経済研究所  
東京都新宿区新宿1-15-9 さわだビル7F  
TEL.03-3225-5301 FAX.03-3225-5330  
<http://www.fudousankeizai.co.jp>

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2014年9月～2017年9月

◆ 首都圏  
▲ 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年9月～2017年9月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年9月～2017年9月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

