

《首都圏のマンション市場動向》

－2017 年 10 月度－

2017. 11. 15

- ◎ 発売 3.0%減の 2,817 戸、契約率 60.7%と需給ともに好転ならず。
- ◎ 戸当り価格 5,586 万円、m²単価 81.1 万円。単価の上昇は 7 カ月連続。

(1) 10 月の発売は 2,817 戸、前年同月 (2,903 戸) 比 3.0%減、前月 (2,978 戸) 比 5.4%減。

(2) 契約率 60.7%、前年同月比 0.9 ポイントダウン、前月比では 4.2 ポイントダウン。

'17 年 9 月 64.9%、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%。

(3) 1 戸当り価格は 5,586 万円、1 m²当り単価は 81.1 万円。

前年同月比で戸当り 180 万円 (3.3%) のアップ、m²単価は 1.8 万円 (2.3%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 6,122 戸、前月末比 41 戸の増加 ('17 年 9 月末 6,081 戸、'16 年 10 月末 6,366 戸)。

(5) 即日完売物件 (3 物件 79 戸)

① プラウド代官山猿楽町 2 期 (渋谷区、2 戸、平均 29,750 万円、平均 3.5 倍、最高 4 倍)

② パークホームズ北千住 アドーナ 1 期 (足立区、69 戸、平均 6,696 万円、平均 3.7 倍、最高 12 倍)

(6) 10 月の超高層物件 (20 階以上) は 12 物件 119 戸 (22.2%減)、契約率 43.7% (前年同月 11 物件 153 戸、契約率 52.3%) 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10月度）

1. 10月の新規発売戸数は2,817戸である。対前年同月（2,903戸）比3.0%減、対前月（2,978戸）比5.4%減である。
2. 10月の地域別発売戸数は東京都区部1,276戸（全体比45.3%、前年同月比2.2%増）、都下357戸（同12.7%、12.7%減）、神奈川県623戸（同22.1%、23.4%減）、埼玉県412戸（同14.6%、176.5%増）、千葉県149戸（同5.3%、47.5%減）となっている。東京都のシェアは58.0%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,709戸で、月間契約率は60.7%。前月の64.9%に比べて4.2ポイントダウン、前年同月の61.6%に比べて0.9ポイントダウンとなっている。
4. 10月の地域別契約率は都区部68.3%、都下42.6%、神奈川県67.4%、埼玉県44.9%、千葉県53.7%である。
5. 10月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,586万円、81.1万円である。
2017年9月は5,823万円、84.6万円であったので、前月比総額では237万円（4.1%）のダウン、㎡単価は3.5万円（4.1%）ダウンしている。
2016年10月は5,406万円、79.3万円であったので、前年同月比総額では180万円（3.3%）のアップ、㎡単価は1.8万円（2.3%）アップしている。
6. 10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6,491万円、101.3万円（0.6%アップ、1.1%アップ）、都下4,744万円、64.0万円（6.5%ダウン、11.5%ダウン）、神奈川県5,529万円、74.9万円（16.7%アップ、10.5%アップ）、埼玉県4,076万円、56.9万円（1.9%ダウン、1.6%ダウン）、千葉県4,270万円、61.8万円（10.6%アップ、20.5%アップ）。
7. 即日完売は79戸（全体の2.8%）で、フラット35登録物件戸数は2,647戸（同94.0%）であった。
8. 10月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,122戸で、2017年9月末現在の6,081戸に比べて41戸の増加。2016年10月末残戸数は6,366戸。
9. なお、2017年11月の発売戸数は3,500戸の見込みである（'16年11月2,701戸、'15年11月3,496戸、'14年11月3,337戸、'13年11月5,006戸）。

II. 新規物件特性分析 (2017年10月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	190	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,817	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,709	戸	(契約率60.7%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,776	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,122	戸	(2017年分残4,603戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	79	戸	(即日完売率2.8%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,647	戸	(F35登録物件率94.0%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	14.8	戸	
1. 総 発 売 額 ……	15,736,277.6	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,586	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	81.1	万円	(3.3㎡当り 267.6万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	<u>82,408.24</u>	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	<u>37,427.40</u>	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	<u>240,425.62</u>	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	194,056	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	68.89	㎡	
1. 総 棟 数 ……	213	棟	
1. 総 階 高 ……	2,577	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.1	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	90.9	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	13	8	13	8								
1 K	9	8	9	8								
1 L K												
1 D K	27	26	25	24					2	2		
1 L D K	180	130	173	124	2	1	2	2	3	3		
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	396	260	319	223	23	7	31	25	6		17	5
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,968	1,137	688	456	301	133	519	338	338	139	122	71
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	224	140	49	29	31	11	71	55	63	41	10	4
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,817	1,709	1,276	872	357	152	623	420	412	185	149	80

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	2	1			1				1	1		
3,000 "	38	22	3	3	6	1	1	1	26	16	2	1
3,300 "	110	71	21	19	9	2	19	11	52	34	9	5
3,500 "	123	84	27	24	8	3	23	12	47	30	18	15
3,700 "	134	81	25	23	23	8	38	26	35	19	13	5
4,000 "	282	142	80	60	64	16	65	52	63	12	10	2
4,300 "	239	116	52	34	42	6	49	32	66	28	30	16
4,500 "	166	90	56	39	18	7	50	26	22	10	20	8
4,700 "	150	77	48	28	24	12	57	30	14	4	7	3
5,000 "	216	122	76	45	42	27	59	33	24	8	15	9
5,500 "	290	168	129	82	50	28	61	40	33	9	17	9
6,000 "	261	183	167	124	20	13	51	31	16	9	7	6
6,500 "	193	117	140	87	24	15	18	11	10	3	1	1
7,000 "	137	94	109	79	10	4	17	11	1			
8,000 "	201	131	153	97	13	7	34	26	1	1		
9,000 "	122	86	84	50	3	3	34	32	1	1		
9,999 "	64	51	39	27			25	24				
10,000 以上	72	60	52	40			20	20				
20,000 以上	10	6	8	4			2	2				
30,000 以上	7	7	7	7								
合計	2,817	1,709	1,276	872	357	152	623	420	412	185	149	80

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2017年10月度－

2017.11.15

◎ 発売戸数は419戸、契約率29.1%。

1. 10月の新規発売戸数は419戸である。対前年同月(663戸)比36.8%減、対前月(344戸)比21.8%増。
2. 10月の地域別発売戸数は東京都141戸(全体比33.7%)、千葉県97戸(同23.2%)、埼玉県110戸(同26.3%)、神奈川県64戸(同15.3%)となっている。茨城県の供給は7戸(同1.7%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は122戸で、月間契約率は29.1%。前月の45.1%に比べて16.0ポイントダウン、前年同月の54.0%に比べて24.9ポイントダウンしている
4. 10月の地域別契約率は東京都28.4%、千葉県29.9%、埼玉県12.7%、神奈川県57.8%、茨城県28.6%である。
5. 10月の1戸当り平均価格は4,619.6万円である。
2017年9月は4,104.2万円であったので、前月比総額では515.4万円(12.6%)アップしている。
2016年10月は4,696.9万円であったので、前年同月比総額では77.3万円(1.6%)ダウンしている。
6. 10月の地域別平均価格は東京都5,334.1万円、千葉県3,499.3万円、埼玉県4,138.9万円、神奈川県5,587.0万円、茨城県4,461.4万円。
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768戸で、2017年9月末現在の659戸に比べて109戸の増。
2016年10月末在庫数は811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

株 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10月～2017年10月

◆ 首都圏
▲ 近畿圏

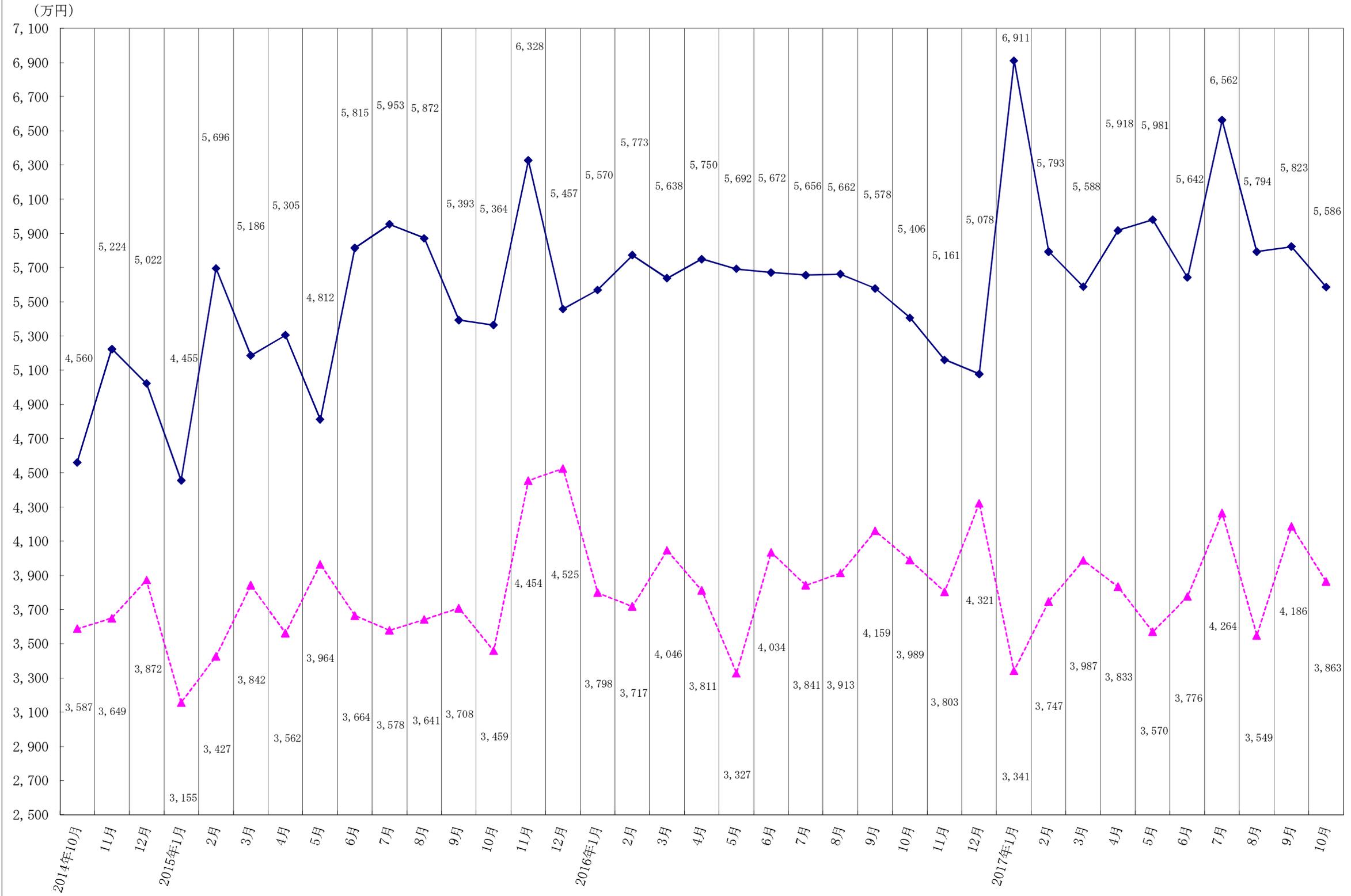


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年10月～2017年10月

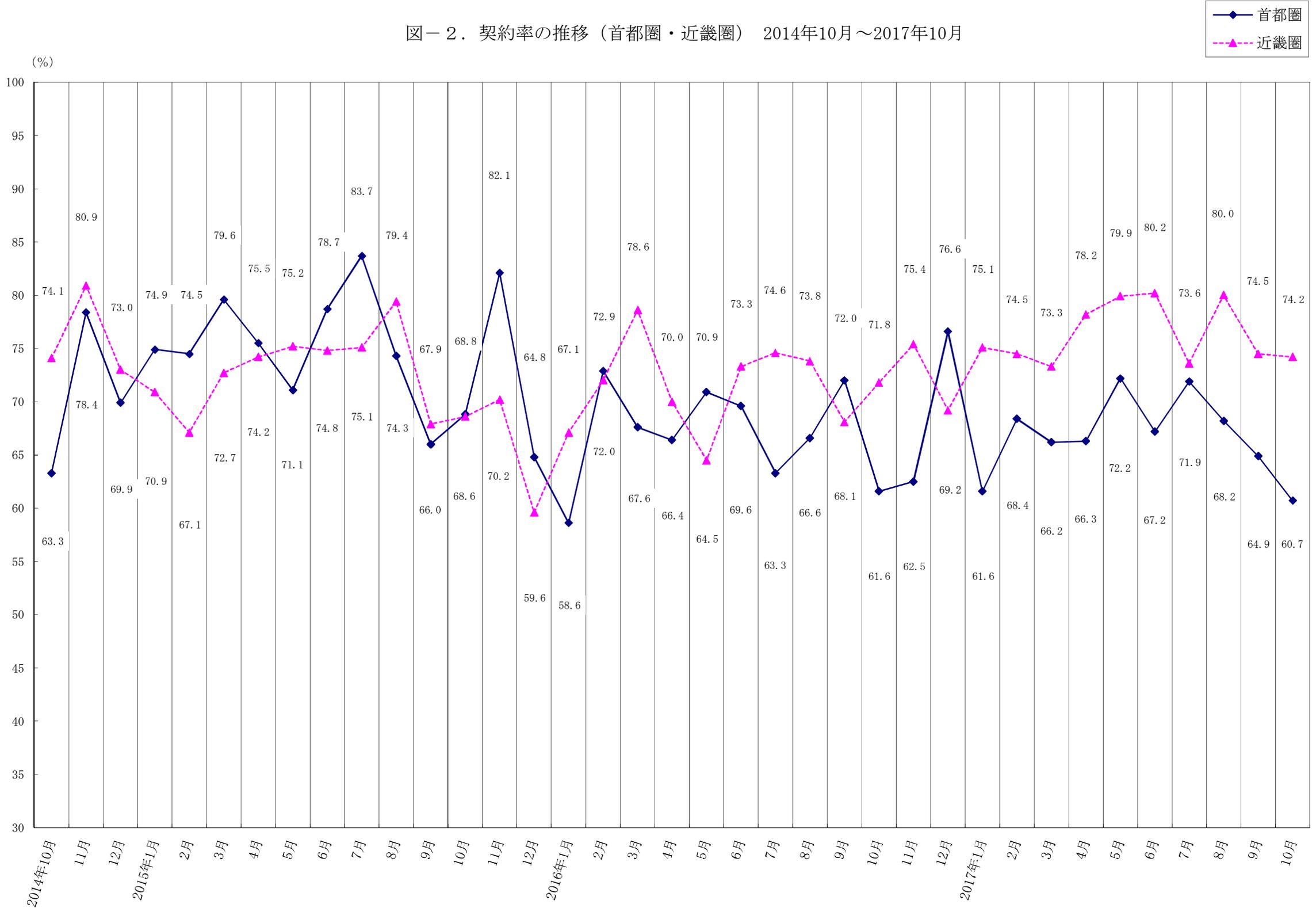


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年10月～2017年10月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

