

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2017年11月度－

2017.12.14

- ◎ 発売 3,366 戸、24.6%増と 3 カ月ぶりに増加。契約率は 67.9%。
- ◎ 戸当り価格 5,551 万円、㎡単価 83.5 万円と価格はともに上昇続く。

(1) 11月の発売は3,366戸、前年同月(2,701戸)比24.6%増、前月(2,817戸)比19.5%増。

(2) 契約率67.9%、前年同月比5.4ポイントアップ、前月比では7.2ポイントアップ。

'17年10月60.7%、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%。

(3) 1戸当り価格は5,551万円、1㎡当り単価は83.5万円。

前年同月比で戸当り390万円(7.6%)のアップ、㎡単価は8.6万円(11.5%)アップしている。

(4) 販売在庫数は6,240戸、前月末比118戸の増加('17年10月末6,122戸、'16年11月末6,324戸)。

(5) 即日完売物件(3物件127戸)

- ① イニシア墨田 3期(終) (墨田区、3戸、平均5,048万円、平均1倍、最高1倍)
- ② プラウド大倉山サウスコート (港北区、40戸、平均7,004万円、平均1.4倍、最高4倍)
- ③ プラウド浦和東仲町ガーデン (浦和区、84戸、平均6,425万円、平均1.29倍、最高4倍)

(6) 11月の超高層物件(20階以上)は19物件283戸(45.1%増)、契約率53.0%(前年同月13物件195戸、契約率65.1%)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11月度）

1. 11月の新規発売戸数は3,366戸である。対前年同月（2,701戸）比24.6%増、対前月（2,817戸）比19.5%増である。
2. 11月の地域別発売戸数は東京都区部1,603戸（全体比47.6%、前年同月比43.3%増）、都下365戸（同10.8%、11.8%減）、神奈川県542戸（同16.1%、17.6%減）、埼玉県404戸（同12.0%、15.4%増）、千葉県452戸（同13.4%、182.5%増）となっている。東京都のシェアは58.5%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,287戸で、月間契約率は67.9%。前月の60.7%に比べて7.2ポイントアップ、前年同月の62.5%に比べて5.4ポイントアップとなっている。
4. 11月の地域別契約率は都区部70.6%、都下56.7%、神奈川県72.0%、埼玉県51.5%、千葉県77.4%である。
5. 11月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,551万円、83.5万円である。  
2017年10月は5,586万円、81.1万円であったので、前月比総額では35万円（0.6%）のダウン、㎡単価は2.4万円（3.0%）アップしている。  
2016年11月は5,161万円、74.9万円であったので、前年同月比総額では390万円（7.6%）のアップ、㎡単価は8.6万円（11.5%）アップしている。
6. 11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6,258万円、100.3万円（10.4%アップ、17.2%アップ）、都下4,879万円、72.4万円（8.4%ダウン、5.9%ダウン）、神奈川県5,528万円、77.6万円（14.8%アップ、13.3%アップ）、埼玉県5,001万円、71.0万円（14.5%アップ、18.3%アップ）、千葉県4,107万円、57.9万円（4.8%ダウン、3.8%ダウン）。
7. 即日完売は127戸（全体の3.8%）で、フラット35登録物件戸数は3,057戸（同90.8%）であった。
8. 11月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,240戸で、2017年10月末現在の6,122戸に比べて118戸の増加。2016年11月末残戸数は6,324戸。
9. なお、2017年12月の発売戸数は7,000戸の見込みである（'16年12月7,007戸、'15年12月6,189戸、'14年12月9,389戸、'13年12月8,246戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2017年11月末現在)

|                     |              |      |                  |
|---------------------|--------------|------|------------------|
| 1. 対 象 物 件 ……       | 211          | 物件   |                  |
| 1. 発 売 戸 数 ……       | 3,366        | 戸    |                  |
| 1. 売 却 戸 数 ……       | 2,287        | 戸    | (契約率67.9%)       |
| 1. 全 売 却 戸 数 ……     | 3,248        | 戸    |                  |
| 1. 全 残 戸 数 ……       | 6,240        | 戸    | (2017年分残4,942戸)  |
| 1. 即 日 完 売 戸 数 ……   | 127          | 戸    | (即日完売率3.8%)      |
| 1. フラット35登録物件戸数 ……  | 3,057        | 戸    | (F35登録物件率90.8%)  |
| 1. 1物件当り平均戸数 ……     | 16.0         | 戸    |                  |
| 1. 総 発 売 額 ……       | 18,685,844.8 | 万円   |                  |
| 1. 1戸当り平均価格 ……      | 5,551        | 万円   |                  |
| 1. 1㎡当り分譲単価 ……      | 83.5         | 万円   | (3.3㎡当り 275.5万円) |
| 1. 総 敷 地 面 積 ……     | 90,968.01    | ㎡    |                  |
| 1. 総 建 築 面 積 ……     | 43,583.19    | ㎡    |                  |
| 1. 総 建 築 延 面 積 ……   | 278,071.50   | ㎡    |                  |
| 1. 総 有 効 分 譲 面 積 …… | 223,804      | ㎡    |                  |
| 1. 1戸当り平均専有面積 ……    | 66.49        | ㎡    |                  |
| 1. 総 棟 数 ……         | 231          | 棟    |                  |
| 1. 総 階 高 ……         | 2,935        | 階    |                  |
| 1. 1棟当り平均階高 ……      | 12.7         | 階    |                  |
| 1. 1日当り分譲戸数 ……      | 108.6        | 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   | 13    | 4     | 13    | 4     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 1 K     | 13    | 10    | 13    | 10    |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 1 L K   |       |       |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 1 D K   | 78    | 58    | 69    | 51    | 9   | 7   |      |     |     |     |     |     |
| 1 L D K | 244   | 178   | 200   | 148   | 30  | 20  | 9    | 9   | 5   | 1   |     |     |
| 2 K     | 1     |       | 1     |       |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 2 L K   |       |       |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 2 D K   | 5     | 5     | 5     | 5     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 2 L D K | 512   | 333   | 385   | 256   | 33  | 25  | 44   | 27  | 28  | 13  | 22  | 12  |
| 3 K     |       |       |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 3 L K   |       |       |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 3 D K   |       |       |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 3 L D K | 2,271 | 1,544 | 860   | 621   | 273 | 147 | 462  | 338 | 329 | 171 | 347 | 267 |
| 4 K     |       |       |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 4 L K   |       |       |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 4 D K   |       |       |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 4 L D K | 229   | 155   | 57    | 37    | 20  | 8   | 27   | 16  | 42  | 23  | 83  | 71  |
| 5 K     |       |       |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 5 D K   |       |       |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 5 L D K |       |       |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 6 K 以上  |       |       |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 複合間取    |       |       |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |
| その他     |       |       |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 合計      | 3,366 | 2,287 | 1,603 | 1,132 | 365 | 207 | 542  | 390 | 404 | 208 | 452 | 350 |

## 1.価格帯別戸数

|           |       |       |       |       |     |     |     |     |     |     |     |     |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2,500万円以下 | 36    | 25    | 33    | 24    |     |     |     |     | 3   | 1   |     |     |
| 3,000 "   | 52    | 37    | 13    | 12    | 8   | 6   | 11  | 9   | 13  | 4   | 7   | 6   |
| 3,300 "   | 89    | 58    | 21    | 16    | 13  | 8   | 11  | 11  | 21  | 7   | 23  | 16  |
| 3,500 "   | 115   | 74    | 30    | 21    | 9   | 5   | 8   | 6   | 24  | 10  | 44  | 32  |
| 3,700 "   | 127   | 83    | 36    | 22    | 15  | 10  | 17  | 8   | 13  | 4   | 46  | 39  |
| 4,000 "   | 231   | 165   | 65    | 43    | 34  | 21  | 27  | 12  | 13  | 9   | 92  | 80  |
| 4,300 "   | 245   | 169   | 49    | 26    | 45  | 30  | 43  | 33  | 21  | 9   | 87  | 71  |
| 4,500 "   | 189   | 124   | 39    | 28    | 41  | 22  | 44  | 33  | 18  | 6   | 47  | 35  |
| 4,700 "   | 249   | 162   | 65    | 39    | 45  | 30  | 66  | 55  | 26  | 7   | 47  | 31  |
| 5,000 "   | 279   | 179   | 94    | 78    | 37  | 18  | 57  | 45  | 56  | 15  | 35  | 23  |
| 5,500 "   | 314   | 206   | 173   | 131   | 35  | 17  | 22  | 18  | 67  | 28  | 17  | 12  |
| 6,000 "   | 332   | 218   | 205   | 141   | 27  | 14  | 46  | 27  | 50  | 34  | 4   | 2   |
| 6,500 "   | 300   | 236   | 199   | 161   | 11  | 6   | 43  | 27  | 46  | 41  | 1   | 1   |
| 7,000 "   | 267   | 202   | 179   | 137   | 21  | 7   | 46  | 37  | 20  | 20  | 1   | 1   |
| 8,000 "   | 294   | 201   | 195   | 128   | 17  | 8   | 70  | 53  | 11  | 11  | 1   | 1   |
| 9,000 "   | 103   | 72    | 78    | 60    | 5   | 4   | 20  | 8   |     |     |     |     |
| 9,999 "   | 53    | 24    | 47    | 19    |     |     | 6   | 5   |     |     |     |     |
| 10,000 以上 | 86    | 49    | 77    | 43    | 2   | 1   | 5   | 3   | 2   | 2   |     |     |
| 20,000 以上 | 5     | 3     | 5     | 3     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 30,000 以上 |       |       |       |       |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 合計        | 3,366 | 2,287 | 1,603 | 1,132 | 365 | 207 | 542 | 390 | 404 | 208 | 452 | 350 |

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2017年11月度－

2017.12.14

## ◎ 発売戸数は573戸、契約率46.1%。

1. 11月の新規発売戸数は573戸である。対前年同月(505戸)比13.5%増、対前月(419戸)比36.8%増。
2. 11月の地域別発売戸数は東京都171戸(全体比29.8%)、千葉県163戸(同28.4%)、埼玉県107戸(同18.7%)、神奈川県125戸(同21.8%)となっている。茨城県の供給は7戸(同1.2%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は264戸で、月間契約率は46.1%。前月の29.1%に比べて17.0ポイントアップ、前年同月の56.8%に比べて10.7ポイントダウンしている
4. 11月の地域別契約率は東京都49.7%、千葉県36.2%、埼玉県35.5%、神奈川県64.0%、茨城県28.6%である。
5. 11月の1戸当り平均価格は5,052.5万円である。  
2017年10月は4,619.6万円であったので、前月比総額では432.9万円(9.4%)アップしている。  
2016年11月は4,978.8万円であったので、前年同月比総額では73.7万円(1.5%)アップしている。
6. 11月の地域別平均価格は東京都6,237.9万円、千葉県3,941.4万円、埼玉県4,327.4万円、神奈川県5,513.6万円、茨城県4,814.3万円。
7. 即日完売は28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903戸で、2017年10月末現在の768戸に比べて135戸の増。  
2016年11月末在庫数は795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11月～2017年11月

—◆— 首都圏  
 -▲- 近畿圏

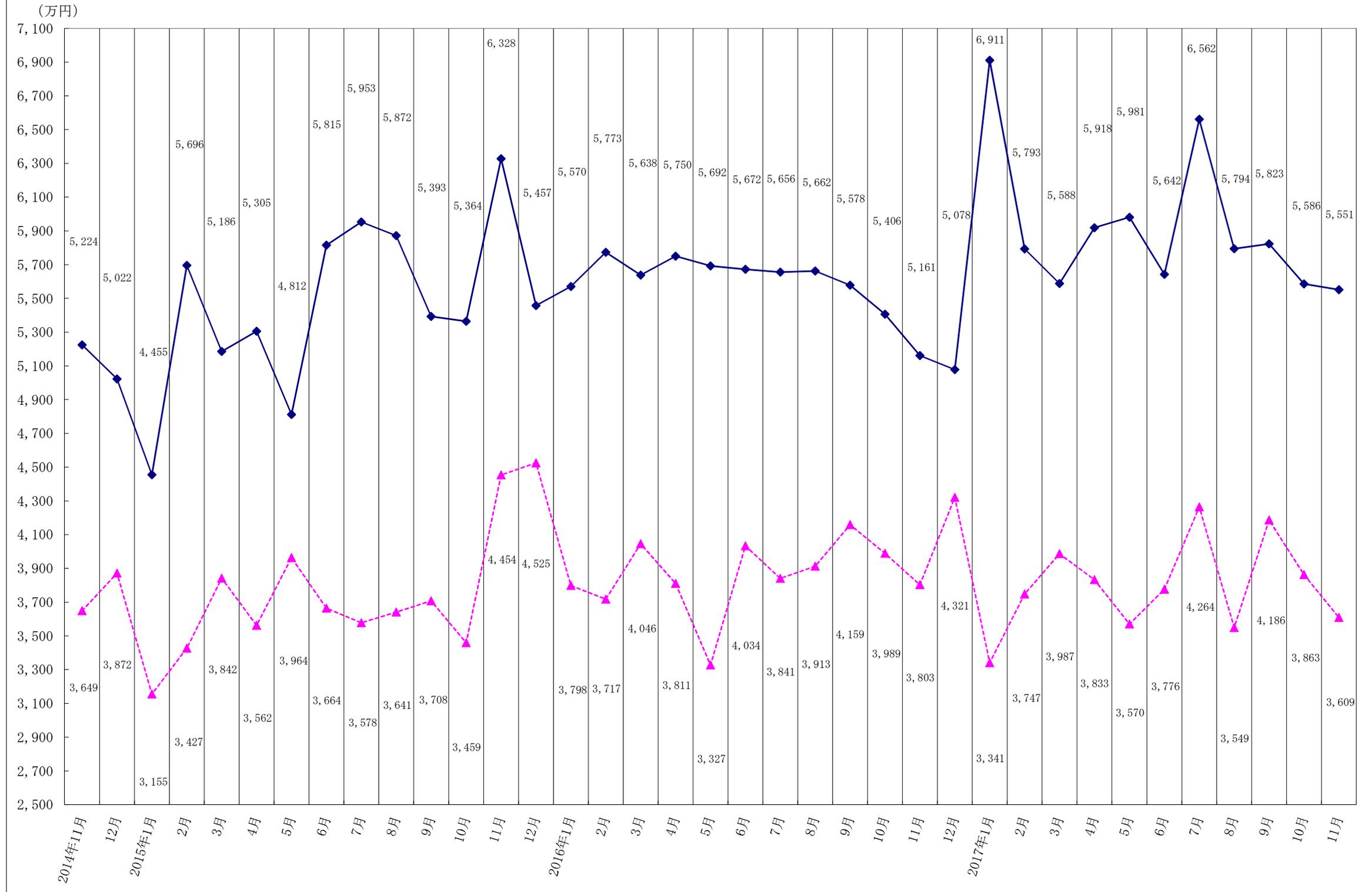


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年11月～2017年11月

◆ 首都圏  
▲ 近畿圏

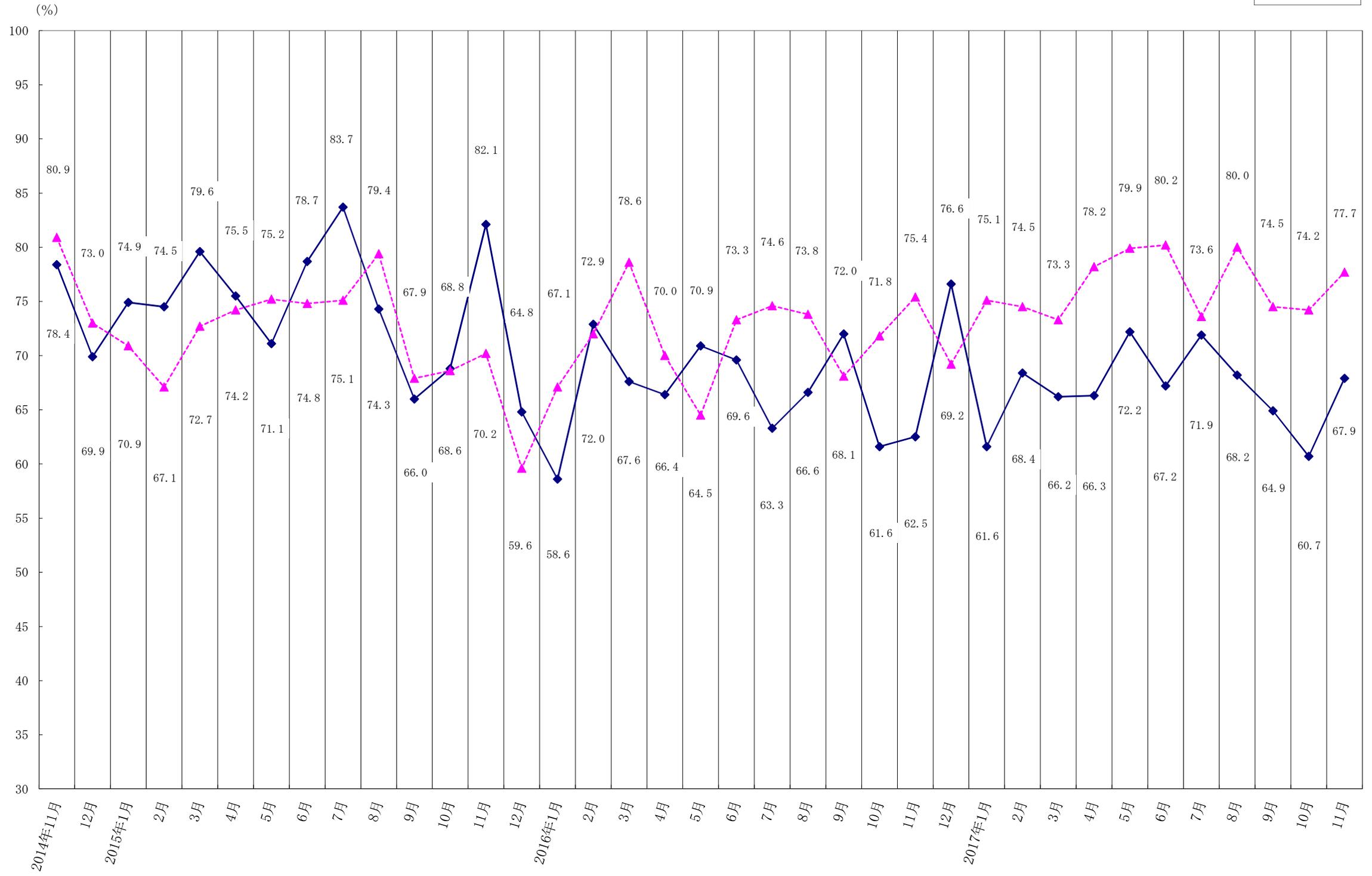


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年11月～2017年11月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

