

《首都圏のマンション市場動向》

－2017 年 12 月度－

2018. 1. 22

- ◎ 発売は 7.5%減の 6,480 戸。契約率は 72.5%と 7 月以来の 70%台。
- ◎ 戸当り価格 6,019 万円、㎡単価 86.4 万円。単価は 9 カ月連続の上昇。

- (1) 12 月の発売は 6,480 戸、前年同月 (7,007 戸) 比 7.5%減、前月 (3,366 戸) 比 92.5%増。
- (2) 契約率 72.5%、前年同月比 4.1 ポイントダウン、前月比では 4.6 ポイントアップ。
'17 年 11 月 67.9%、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%。
- (3) 1 戸当り価格は 6,019 万円、1 ㎡当り単価は 86.4 万円。
前年同月比で戸当り 941 万円 (18.5%) のアップ、㎡単価は 10.9 万円 (14.4%) アップしている。
- (4) 販売在庫数は 7,106 戸、前月末比 866 戸の増加 ('17 年 11 月末 6,240 戸、'16 年 12 月末 7,160 戸)。
- (5) 即日完売物件 (3 物件 853 戸)
 - ① イニシア田端ツインマークス イースト 2 期 1・2 次 (北区、3 戸、平均 5,178 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)
 - ② ザ・タワー横浜北仲 1 期 (中区、730 戸、平均 8,782 万円、平均 2.9 倍、最高 38 倍)
 - ③ プレミスト湘南辻堂 1 期 (藤沢市、120 戸、平均 5,369 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)
- (6) 12 月の超高層物件 (20 階以上) は 23 物件 1,746 戸 (344.3%増)、契約率 89.3% (前年同月 16 物件 393 戸、契約率 78.4%) 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12月度）

1. 12月の新規発売戸数は6,480戸である。対前年同月（7,007戸）比7.5%減、対前月（3,366戸）比92.5%増である。
2. 12月の地域別発売戸数は東京都区部2,033戸（全体比31.4%、前年同月比20.1%減）、都下379戸（同5.8%、35.3%減）、神奈川県2,344戸（同36.2%、38.2%増）、埼玉県752戸（同11.6%、9.9%増）、千葉県972戸（同15.0%、35.1%減）となっている。東京都のシェアは37.2%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は4,698戸で、月間契約率は72.5%。前月の67.9%に比べて4.6ポイントアップ、前年同月の76.6%に比べて4.1ポイントダウンとなっている。
4. 12月の地域別契約率は都区部73.6%、都下71.5%、神奈川県82.0%、埼玉県58.6%、千葉県58.4%である。
5. 12月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,019万円、86.4万円である。
2017年11月は5,551万円、83.5万円であったので、前月比総額では468万円（8.4%）のアップ、㎡単価は2.9万円（3.5%）アップしている。
2016年12月は5,078万円、75.5万円であったので、前年同月比総額では941万円（18.5%）のアップ、㎡単価は10.9万円（14.4%）アップしている。
6. 12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7,531万円、117.5万円（16.8%アップ、13.9%アップ）、都下4,649万円、66.3万円（13.4%アップ、11.8%アップ）、神奈川県6,274万円、86.6万円（34.8%アップ、31.6%アップ）、埼玉県4,220万円、58.8万円（2.3%アップ、2.8%ダウン）、千葉県4,171万円、57.3万円（3.0%アップ、0.7%ダウン）。
7. 即日完売は853戸（全体の13.2%）で、フラット35登録物件戸数は5,713戸（同88.2%）であった。
8. 12月末現在の翌月繰越販売在庫数は7,106戸で、2017年11月末現在の6,240戸に比べて866戸の増加。2016年12月末残戸数は7,160戸。
9. なお、2018年1月の発売戸数は1,500戸の見込みである（'17年1月1,384戸、'16年1月1,494戸、'15年1月1,679戸、'14年1月1,826戸）。

II. 新規物件特性分析 (2017年12月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	305	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	6,480	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	4,698	戸	(契約率72.5%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	5,614	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	7,106	戸	(2017年分残6,040戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	853	戸	(即日完売率13.2%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	5,713	戸	(F35登録物件率88.2%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	21.2	戸	
1. 総 発 売 額 ……	39,004,722.5	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	6,019	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	86.4	万円	(3.3㎡当り 285.2万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	<u>168,931.24</u>	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	<u>79,389.66</u>	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	<u>604,231.26</u>	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>451,288</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	69.64	㎡	
1. 総 棟 数 ……	324	棟	
1. 総 階 高 ……	<u>3,879</u>	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.0	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	209.0	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.0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	48	40	48	40								
1 K	23	13	21	11			2	2				
1 L K												
1 D K	47	22	27	12			20	10				
1 L D K	427	345	277	217	2	1	113	110	8	7	27	10
2 K	2		2									
2 L K												
2 D K												
2 L D K	1,084	883	507	371	27	21	458	442	6	5	86	44
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	4,478	3,145	1,117	822	324	228	1,614	1,260	651	381	772	454
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	369	248	34	24	26	21	135	95	87	48	87	60
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取	2	2					2	2				
その他												
合計	6,480	4,698	2,033	1,497	379	271	2,344	1,921	752	441	972	568

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	31	20					17	17	2		12	3
3,000 "	167	86	11	5	4	3	28	28	54	15	70	35
3,300 "	243	153	35	22	14	13	26	23	82	39	86	56
3,500 "	234	155	42	26	13	13	22	21	67	37	90	58
3,700 "	308	209	59	50	26	21	44	41	70	39	109	58
4,000 "	517	373	106	90	75	62	117	105	89	52	130	64
4,300 "	493	367	86	76	49	39	135	112	85	61	138	79
4,500 "	328	229	81	63	28	18	112	86	50	36	57	26
4,700 "	338	240	68	50	33	17	138	110	43	30	56	33
5,000 "	524	358	100	70	25	19	243	171	59	31	97	67
5,500 "	583	395	155	101	41	24	280	208	64	33	43	29
6,000 "	498	351	158	108	33	21	238	168	42	32	27	22
6,500 "	405	296	149	106	16	9	188	144	31	27	21	10
7,000 "	397	294	176	121	11	7	193	154	12	7	5	5
8,000 "	464	367	214	148	7	3	220	199	1	1	22	16
9,000 "	287	253	133	108	3	2	142	136	1	1	8	6
9,999 "	205	180	133	109			71	70			1	1
10,000 以上	392	316	283	209	1		108	107				
20,000 以上	43	33	31	22			12	11				
30,000 以上	23	23	13	13			10	10				
合計	6,480	4,698	2,033	1,497	379	271	2,344	1,921	752	441	972	568

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2017年12月度－

2018.1.22

◎ 発売戸数は843戸、契約率74.0%。

1. 12月の新規発売戸数は843戸である。対前年同月(587戸)比43.6%増、対前月(573戸)比47.1%増。
2. 12月の地域別発売戸数は東京都336戸(全体比39.9%)、千葉県242戸(同28.7%)、埼玉県149戸(同17.7%)、神奈川県100戸(同11.9%)となっている。茨城県の供給は16戸(同1.9%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は624戸で、月間契約率は74.0%。前月の46.1%に比べて27.9ポイントアップ、前年同月の66.4%に比べて7.6ポイントアップしている
4. 12月の地域別契約率は東京都86.6%、千葉県57.0%、埼玉県81.9%、神奈川県62.0%、茨城県68.8%である。
5. 12月の1戸当り平均価格は5,260.8万円である。
2017年11月は5,052.5万円であったので、前月比総額では208.3万円(4.1%)アップしている。
2016年12月は5,638.1万円であったので、前年同月比総額では377.3万円(6.7%)ダウンしている。
6. 12月の地域別平均価格は東京都6,192.0万円、千葉県4,181.9万円、埼玉県3,869.3万円、神奈川県6,477.3万円、茨城県7,379.3万円。
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920戸で、2017年11月末現在の903戸に比べて17戸の増。
2016年12月末在庫数は849戸。

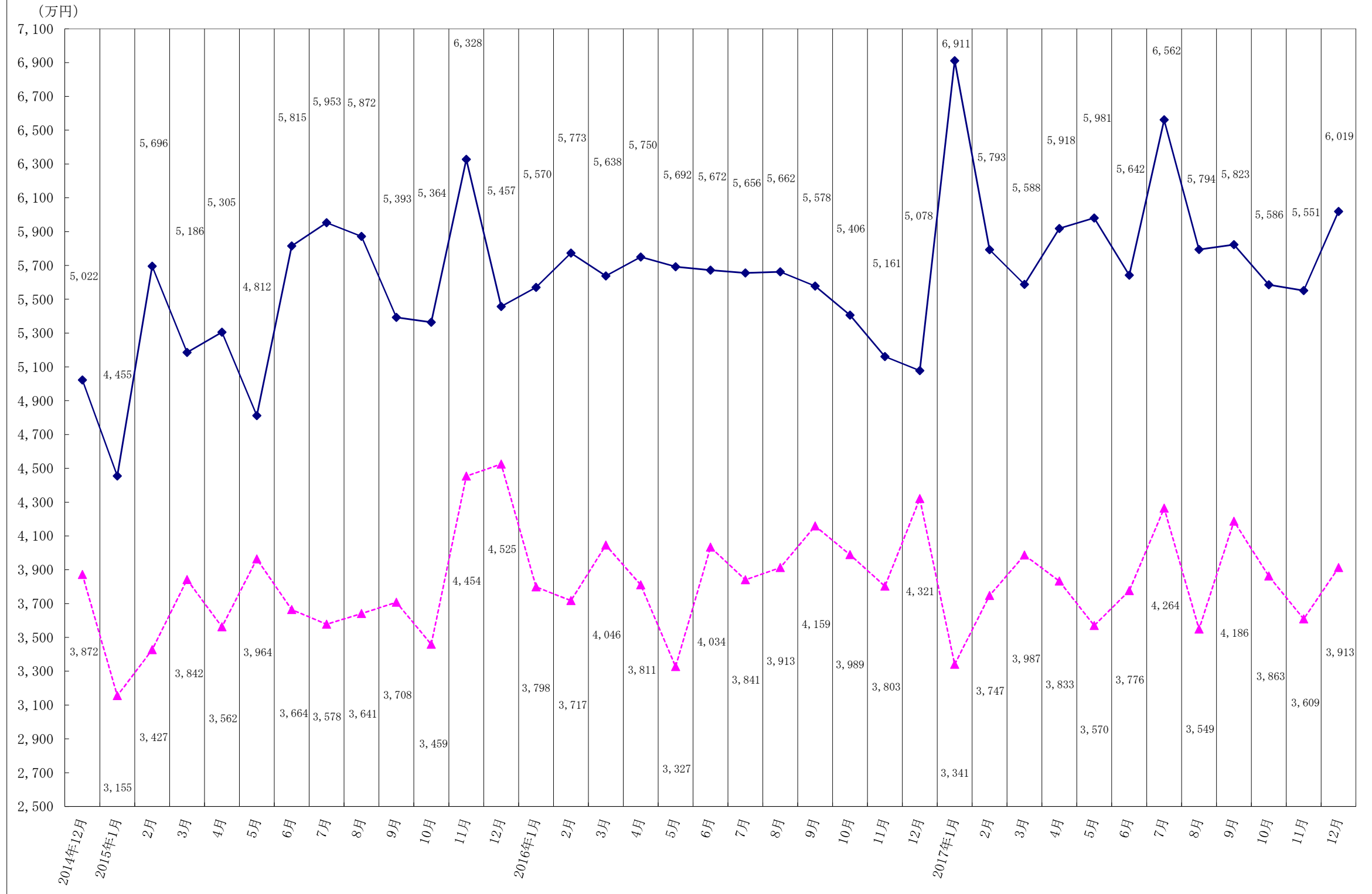
◎調査対象

- (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12月～2017年12月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年12月～2017年12月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

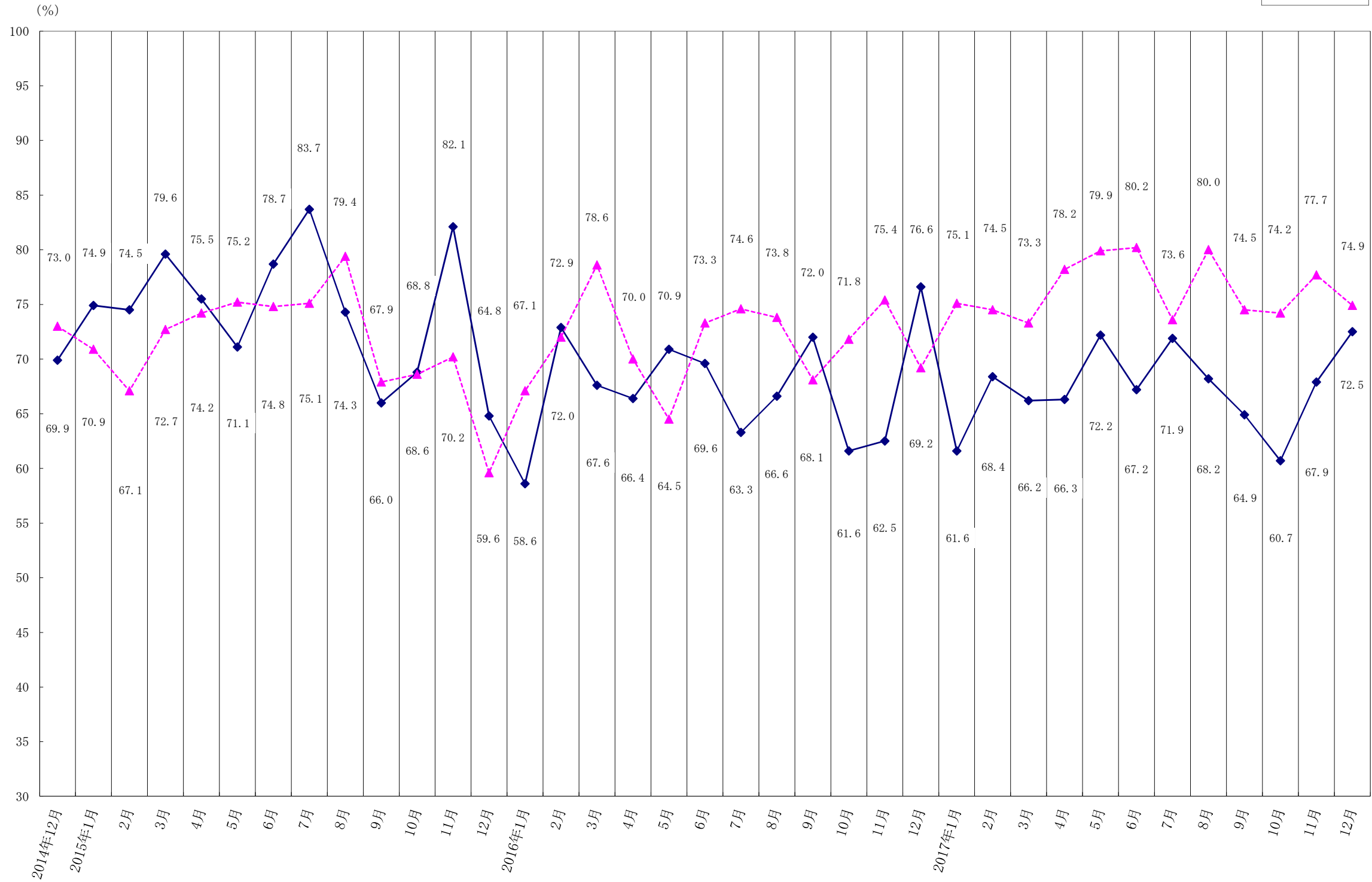


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年12月～2017年12月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

