

《首都圏のマンション市場動向》

－2018年1月度－

2018.2.14

- ◎ 発売は 39.7%増の 1,934 戸と 2 カ月ぶりの増加。契約率は 65.2%。
- ◎ 戸当り価格 5,293 万円、㎡単価 78.7 万円、いずれも大幅ダウン。

- (1) 1月の発売は 1,934 戸、前年同月 (1,384 戸) 比 39.7%増、前月 (6,480 戸) 比 70.2%減。
- (2) 契約率 65.2%、前年同月比 3.6 ポイントアップ、前月比では 7.3 ポイントダウン。
'17年12月 72.5%、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%。
- (3) 1戸当り価格は 5,293 万円、1㎡当り単価は 78.7 万円。
前年同月比で戸当り 1,618 万円 (23.4%) のダウン、㎡単価は 18.8 万円 (19.3%) ダウンしている。
- (4) 販売在庫数は 6,875 戸、前月末比 231 戸の減少 ('17年12月末 7,106 戸、'17年1月末 6,842 戸)。
- (5) 即日完売物件 (1 物件 4 戸)
 - ① パークホームズ山王二丁目ザ レジデンス 1期 (大田区、4 戸、平均 17,490 万円、平均 1 倍、最高 2 倍)
- (6) 1月の超高層物件 (20 階以上) は 14 物件 118 戸 (29.3%減)、契約率 54.2% (前年同月 9 物件 167 戸、契約率 77.8%) 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（2018年1月度）

1. 1月の新規発売戸数は1,934戸である。対前年同月（1,384戸）比39.7%増、対前月（6,480戸）比70.2%減である。
2. 1月の地域別発売戸数は東京都区部954戸（全体比49.3%、前年同月比38.7%増）、都下232戸（同12.0%、103.5%増）、神奈川県301戸（同15.6%、13.2%増）、埼玉県249戸（同12.9%、59.6%増）、千葉県198戸（同10.2%、23.8%増）となっている。東京都のシェアは61.3%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,261戸で、月間契約率は65.2%。前月の72.5%に比べて7.3ポイントダウン、前年同月の61.6%に比べて3.6ポイントアップとなっている。
4. 1月の地域別契約率は都区部73.4%、都下50.4%、神奈川県57.5%、埼玉県65.1%、千葉県55.1%である。
5. 1月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,293万円、78.7万円である。
2017年12月は6,019万円、86.4万円であったので、前月比総額では726万円（12.1%）のダウン、㎡単価は7.7万円（8.9%）ダウンしている。
2017年1月は6,911万円、97.5万円であったので、前年同月比総額では1,618万円（23.4%）のダウン、㎡単価は18.8万円（19.3%）ダウンしている。
6. 1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6,196万円、98.2万円（32.3%ダウン、25.6%ダウン）、都下4,837万円、69.3万円（14.4%ダウン、8.1%ダウン）、神奈川県5,032万円、71.1万円（4.7%アップ、5.0%アップ）、埼玉県3,883万円、54.7万円（15.4%ダウン、13.3%ダウン）、千葉県3,651万円、49.0万円（7.5%ダウン、10.1%ダウン）。
7. 即日完売は4戸（全体の0.2%）で、フラット35登録物件戸数は1,865戸（同96.4%）であった。
8. 1月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,875戸で、2017年12月末現在の7,106戸に比べて231戸の減少。2017年1月末残戸数は6,842戸。
9. なお、2018年2月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'17年2月2,310戸、'16年2月2,237戸、'15年2月2,598戸、'14年2月2,651戸）。

II. 新規物件特性分析 (2018年1月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	144	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	1,934	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,261	戸	(契約率65.2%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,165	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,875	戸	(2018年分残673戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	4	戸	(即日完売率0.2%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,865	戸	(F35登録物件率96.4%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	13.4	戸	
1. 総 発 売 額 ……	10,237,552.6	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,293	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	78.7	万円	(3.3㎡当り 259.6万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	55,444.56	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	24,209.84	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	160,722.09	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	130,154	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	67.30	㎡	
1. 総 棟 数 ……	161	棟	
1. 総 階 高 ……	<u>2,149</u>	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	<u>13.3</u>	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	62.4	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	2	11	2								
1 K	37	33	37	33								
1 L K												
1 D K	13	10	8	6			5	4				
1 L D K	93	82	87	78	3	2	3	2				
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	241	164	198	143	17	5	21	15			5	1
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,424	911	589	419	197	103	252	143	222	145	164	101
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	115	59	24	19	15	7	20	9	27	17	29	7
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,934	1,261	954	700	232	117	301	173	249	162	198	109

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1										1	
3,000 "	50	24	5	4	1	1	2	2	20	2	22	15
3,300 "	80	42	12	11	2	1	6	3	30	13	30	14
3,500 "	131	101	31	29	2	1	19	9	37	29	42	33
3,700 "	127	101	53	50	8	4	18	10	20	17	28	20
4,000 "	198	144	88	77	16	7	22	15	40	29	32	16
4,300 "	191	122	62	45	48	25	24	18	41	28	16	6
4,500 "	130	87	41	30	44	24	17	14	20	14	8	5
4,700 "	111	68	44	33	26	14	19	8	14	13	8	
5,000 "	106	62	26	17	24	13	34	20	15	12	7	
5,500 "	167	96	75	52	24	10	54	29	12	5	2	
6,000 "	126	88	75	62	10	6	39	20			2	
6,500 "	111	72	86	60	5	1	20	11				
7,000 "	115	69	96	62	9	4	10	3				
8,000 "	136	85	119	73	6	5	11	7				
9,000 "	58	34	48	30	6	1	4	3				
9,999 "	46	27	45	27			1					
10,000 以上	45	36	43	35	1		1	1				
20,000 以上	5	3	5	3								
30,000 以上												
合計	1,934	1,261	954	700	232	117	301	173	249	162	198	109

《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2018年1月度 －

2018.2.14

◎ 発売戸数は283戸、契約率24.7%。

1. 1月の新規発売戸数は283戸である。対前年同月(434戸)比34.8%減、対前月(843戸)比66.4%減。
2. 1月の地域別発売戸数は東京都49戸(全体比17.3%)、千葉県67戸(同23.7%)、埼玉県127戸(同44.9%)、神奈川県40戸(同14.1%)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70戸で、月間契約率は24.7%。前月の74.0%に比べて49.3ポイントダウン、前年同月の39.9%に比べて15.2ポイントダウンしている
4. 1月の地域別契約率は東京都26.5%、千葉県25.4%、埼玉県22.8%、神奈川県27.5%、茨城県－%である。
5. 1月の1戸当り平均価格は4,605.1万円である。
2017年12月は5,260.8万円であったので、前月比総額では655.7万円(12.5%)ダウンしている。
2017年1月は4,525.1万円であったので、前年同月比総額では80.0万円(1.8%)アップしている。
6. 1月の地域別平均価格は東京都5,030.6万円、千葉県3,395.9万円、埼玉県4,514.8万円、神奈川県6,396.3万円、茨城県一万円。
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922戸で、2017年12月末現在の920戸に比べて2戸の増。
2017年1月末在庫数は876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） 2015年1月～2018年1月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

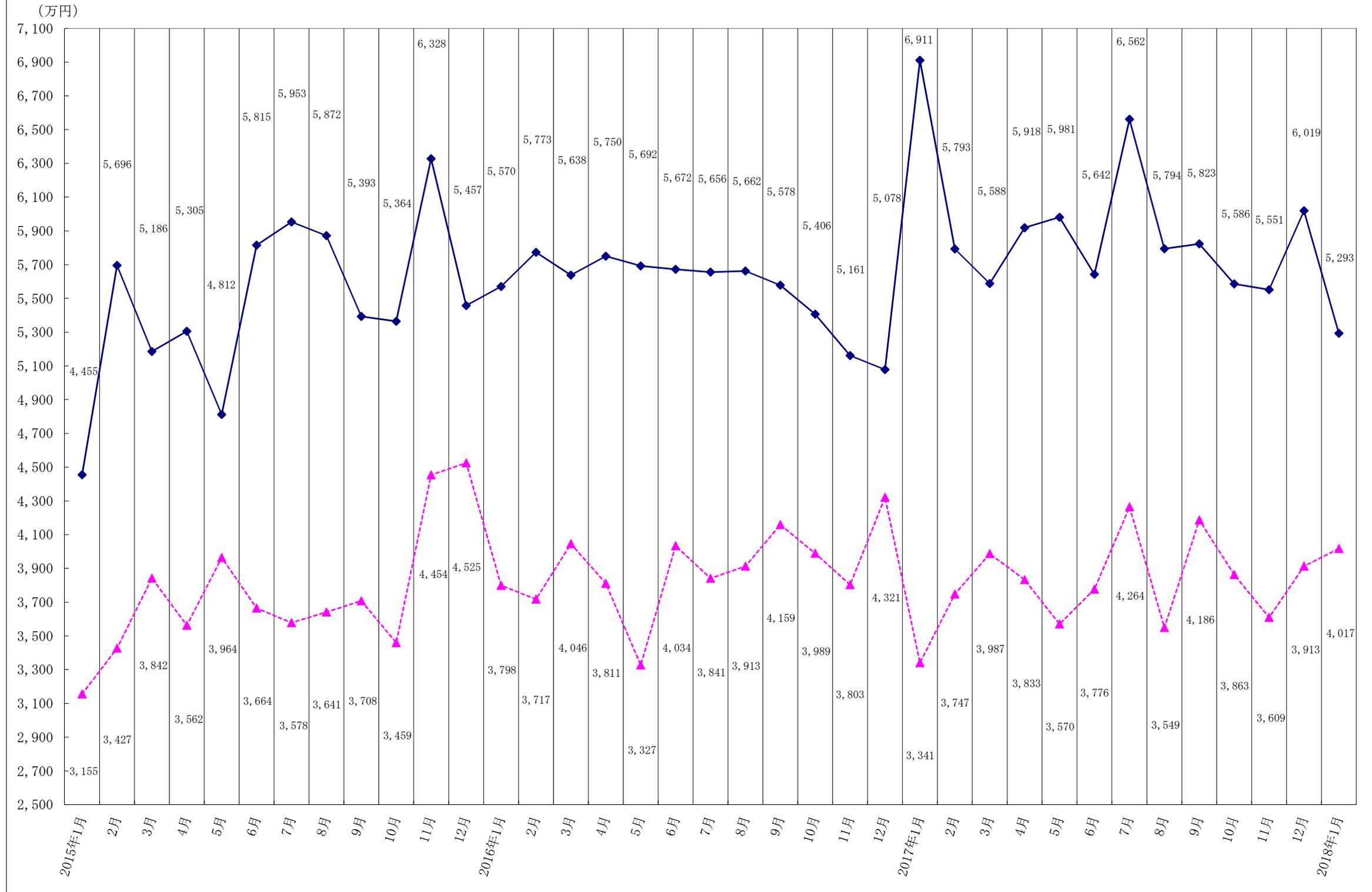
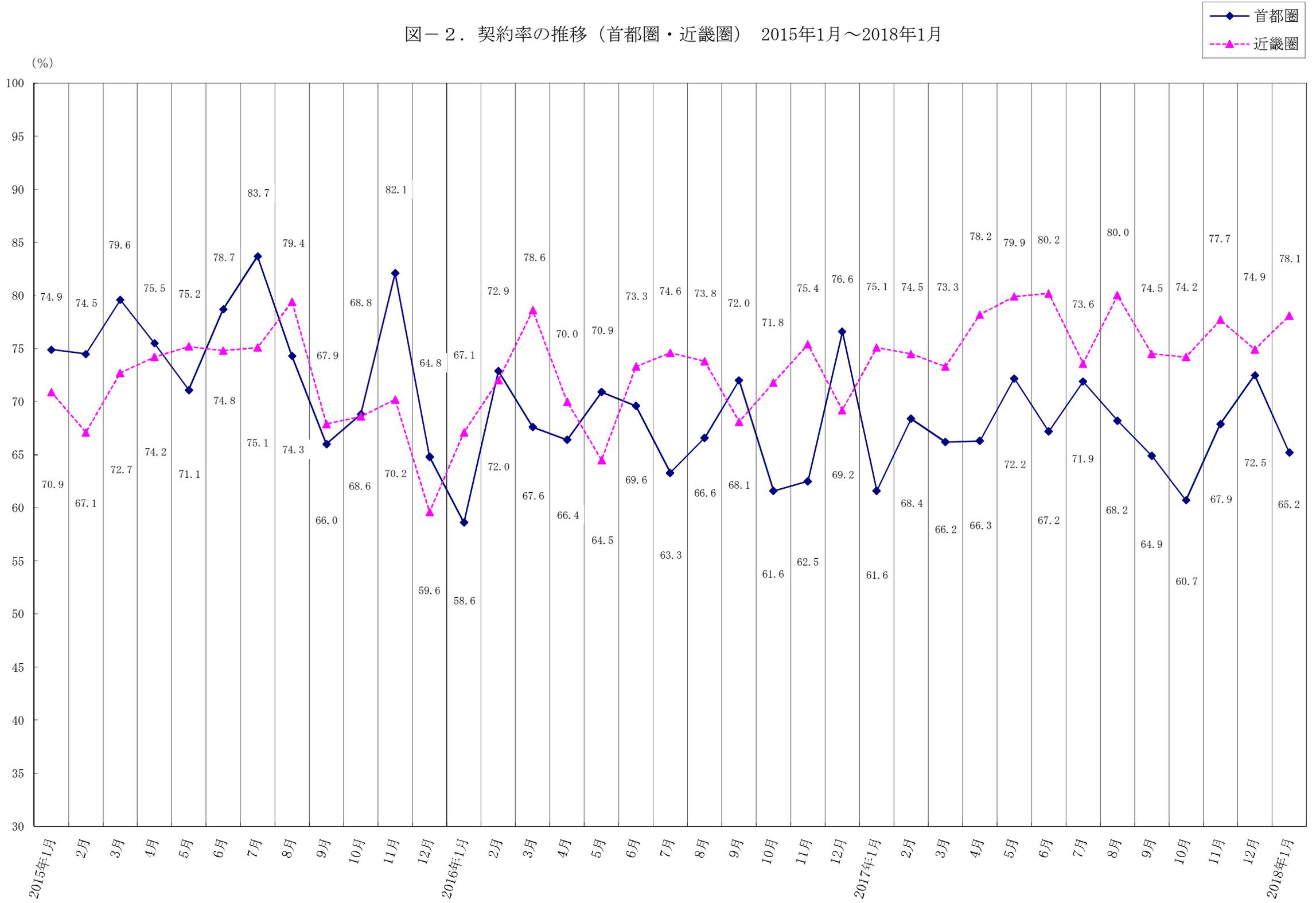


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年1月～2018年1月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年1月～2018年1月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

