

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2018年2月度－

2018.3.15

- ◎ 発売は2,490戸、7.8%増と2カ月連続の増加。契約率65.0%。
- ◎ 戸当り価格6,128万円、㎡単価88.9万円、ともに2カ月ぶりの上昇。

(1) 2月の発売は2,490戸、前年同月(2,310戸)比7.8%増、前月(1,934戸)比28.7%増。

(2) 契約率65.0%、前年同月比3.4ポイントダウン、前月比では0.2ポイントダウン。

'18年1月65.2%、'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%。

(3) 1戸当り価格は6,128万円、1㎡当り単価は88.9万円。

前年同月比で戸当り335万円(5.8%)のアップ、㎡単価は3.7万円(4.3%)アップしている。

(4) 販売在庫数は6,563戸、前月末比312戸の減少('18年1月末6,875戸、'17年2月末6,594戸)。

(5) 即日完売物件(3物件10戸)

- ① イニシアクラウド渋谷笹塚 3期(終) (渋谷区、2戸、平均7,298万円、平均1倍、最高1倍)
- ② プレミスト湘南辻堂 2期2次 (藤沢市、7戸、平均5,567万円、平均1倍、最高1倍)

(6) 2月の超高層物件(20階以上)は16物件408戸(113.6%増)、契約率70.8%(前年同月11物件191戸、契約率71.2%)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2月度）

1. 2月の新規発売戸数は2,490戸である。対前年同月（2,310戸）比7.8%増、対前月（1,934戸）比28.7%増である。
2. 2月の地域別発売戸数は東京都区部1,104戸（全体比44.3%、前年同月比3.0%減）、都下353戸（同14.2%、4.1%増）、神奈川県552戸（同22.2%、28.1%増）、埼玉県234戸（同9.4%、32.2%増）、千葉県247戸（同9.9%、9.8%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1,619戸で、月間契約率は65.0%。前月の65.2%に比べて0.2ポイントダウン、前年同月の68.4%に比べて3.4ポイントダウンとなっている。
4. 2月の地域別契約率は都区部69.8%、都下62.9%、神奈川県65.4%、埼玉県51.3%、千葉県58.7%である。
5. 2月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,128万円、88.9万円である。  
2018年1月は5,293万円、78.7万円であったので、前月比総額では835万円（15.8%）のアップ、㎡単価は10.2万円（13.0%）アップしている。  
2017年2月は5,793万円、85.2万円であったので、前年同月比総額では335万円（5.8%）のアップ、㎡単価は3.7万円（4.3%）アップしている。
6. 2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7,223万円、111.5万円（3.8%アップ、4.6%アップ）、都下6,098万円、86.9万円（15.5%アップ、13.6%アップ）、神奈川県5,556万円、75.6万円（14.0%アップ、10.5%アップ）、埼玉県4,354万円、62.4万円（9.8%アップ、8.0%アップ）、千葉県4,234万円、56.4万円（9.1%アップ、7.0%アップ）。
7. 即日完売は10戸（全体の0.4%）で、フラット35登録物件戸数は2,326戸（同93.4%）であった。
8. 2月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,563戸で、2018年1月末現在の6,875戸に比べて312戸の減少。2017年2月末残戸数は6,594戸。
9. なお、2018年3月の発売戸数は3,000戸の見込みである（'17年3月3,408戸、'16年3月2,693戸、'15年3月4,457戸、'14年3月4,641戸）。

## II. 新規物件特性分析（2018年2月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	198	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,490	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,619	戸	(契約率65.0%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,802	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,563	戸	(2018年分残1,378戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	10	戸	(即日完売率0.4%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,326	戸	(F35登録物件率93.4%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	12.6	戸	
1. 総 発 売 額 ……	15,258,799.8	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	6,128	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	88.9	万円	(3.3㎡当り 293.3万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	68,027.11	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	33,593.97	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	220,576.73	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	171,677	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	68.95	㎡	
1. 総 棟 数 ……	214	棟	
1. 総 階 高 ……	2,620	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.2	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	80.3	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	19	5	19	5								
1 K	23	16	23	16								
1 L K												
1 D K	11	8	11	8								
1 L D K	113	80	93	63	10	8	6	5	3	3	1	1
2 K	4	1	4	1								
2 L K												
2 D K												
2 L D K	385	269	279	201	49	32	47	28	2	1	8	7
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,766	1,117	646	457	269	165	452	295	215	104	184	96
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	169	123	29	20	25	17	47	33	14	12	54	41
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,490	1,619	1,104	771	353	222	552	361	234	120	247	145

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	3						1		2			
3,000 "	41	25	15	11	5	4	3	2	15	5	3	3
3,300 "	56	32	7	5	14	9	8	7	18	4	9	7
3,500 "	82	55	14	10	13	9	11	8	19	9	25	19
3,700 "	72	44	27	13	16	10	13	9	12	8	4	4
4,000 "	142	69	16	10	26	15	19	6	44	16	37	22
4,300 "	178	98	16	10	29	14	33	22	18	11	82	41
4,500 "	109	69	32	21	17	10	31	24	10	7	19	7
4,700 "	120	76	49	30	13	7	30	22	18	12	10	5
5,000 "	186	126	56	44	27	18	50	28	21	16	32	20
5,500 "	263	174	104	75	27	17	95	60	21	12	16	10
6,000 "	307	194	144	96	21	7	110	75	22	9	10	7
6,500 "	172	118	86	62	18	12	58	37	10	7		
7,000 "	160	113	102	73	18	14	37	23	3	3		
8,000 "	210	147	156	109	30	22	24	16				
9,000 "	169	117	106	75	46	29	16	12	1	1		
9,999 "	77	59	59	44	12	9	6	6				
10,000 以上	123	88	95	68	21	16	7	4				
20,000 以上	15	12	15	12								
30,000 以上	5	3	5	3								
合計	2,490	1,619	1,104	771	353	222	552	361	234	120	247	145

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2018年2月度 －

2018.3.15

## ◎ 発売戸数は355戸、契約率58.9%。

1. 2月の新規発売戸数は355戸である。対前年同月(447戸)比20.6%減、対前月(283戸)比25.4%増。
2. 2月の地域別発売戸数は東京都175戸(全体比49.3%)、千葉県80戸(同22.5%)、埼玉県67戸(同18.9%)、神奈川県33戸(同9.3%)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209戸で、月間契約率は58.9%。前月の24.7%に比べて34.2ポイントアップ、前年同月の55.0%に比べて3.9ポイントアップしている
4. 2月の地域別契約率は東京都81.1%、千葉県36.3%、埼玉県38.8%、神奈川県36.4%、茨城県－%である。
5. 2月の1戸当り平均価格は5,258.8万円である。  
2018年1月は4,605.1万円であったので、前月比総額では653.7万円(14.2%)アップしている。  
2017年2月は4,961.5万円であったので、前年同月比総額では297.3万円(6.0%)アップしている。
6. 2月の地域別平均価格は東京都6,682.7万円、千葉県3,429.2万円、埼玉県3,778.7万円、神奈川県5,148.5万円、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863戸で、2018年1月末現在の922戸に比べて59戸の減。  
2017年2月末在庫数は829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2月～2018年2月

—◆— 首都圏  
-▲- 近畿圏

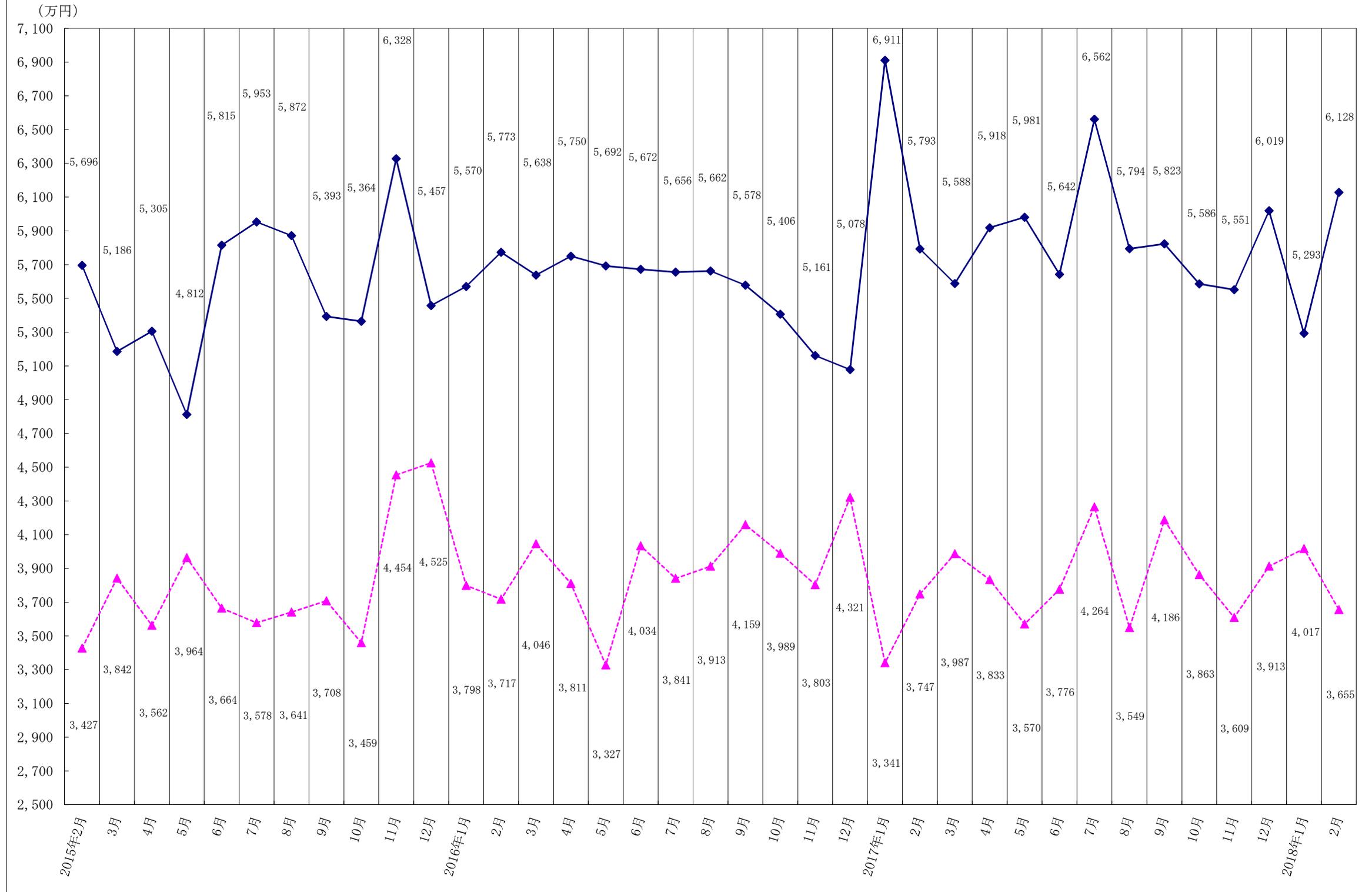


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年2月～2018年2月

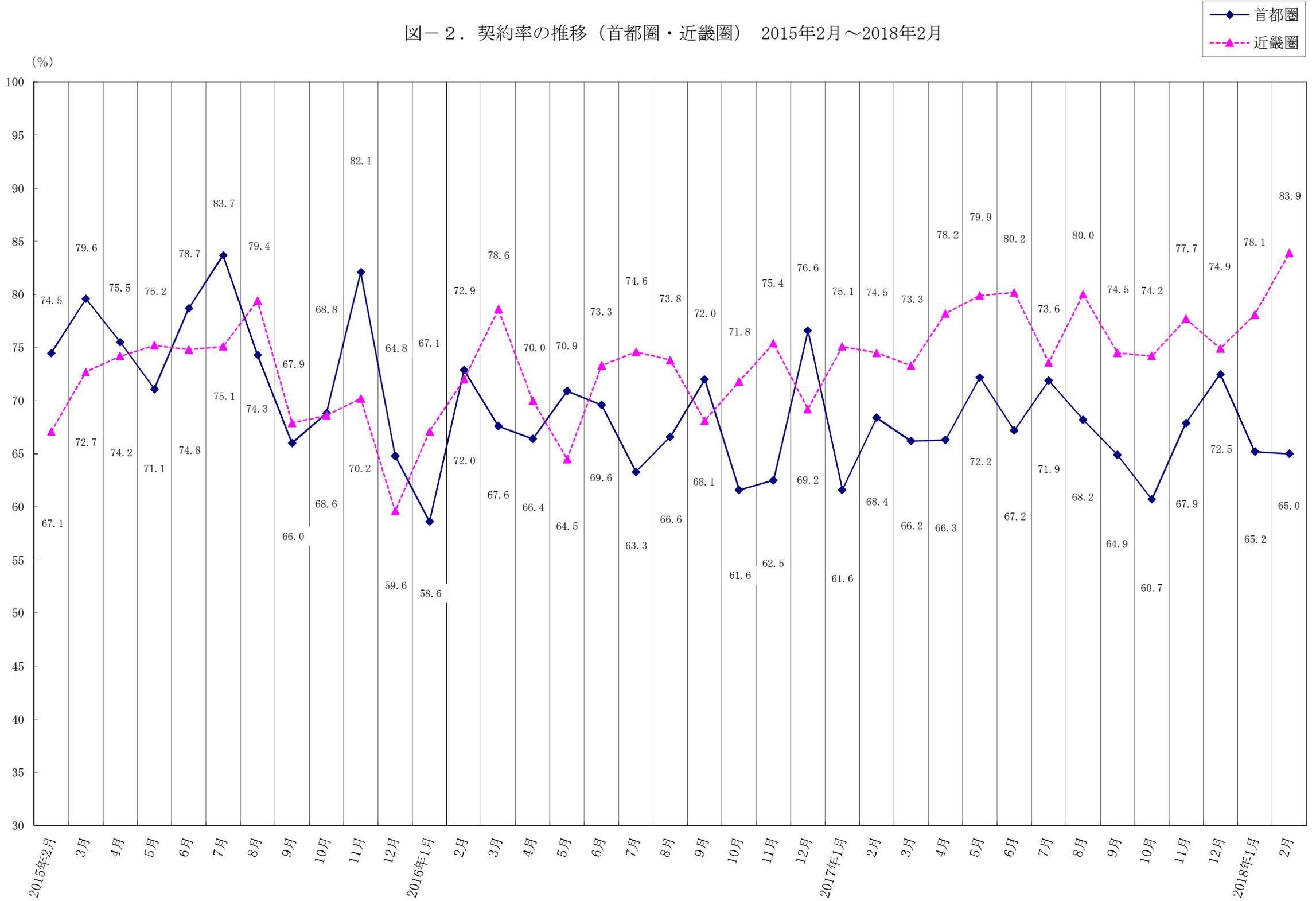


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年2月～2018年2月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

