

MERCURY MARKET REPORT

2017-2018



MERCURY MARKET REPORT INDEX 2017-2018

新築マンショントレンドレポート 2017年版

- 02 2017年 社会・経済の動き
- 03 数字で読む新築マンション市場動向 首都圏
- 08 数字で読む新築マンション市場動向 関西圏・中京圏
- 13 行政区別ランキング2017 首都圏
- 15 不動産経済年表
- 17 新築分譲マンション 最寄駅別坪単価表 首都圏版
- 25 コラム
- 27 日本不動産企業によるアジア・オセアニア地域の海外プロジェクト

無断複製禁止

有償、無償を問わず他人への譲渡、複製の作成を禁じます。

無断転載禁止

本レポートに掲載されている情報、データなどの著作権は弊社に帰属します。無断転載はお断りいたします。

免責事項

本レポートにおいては特に出典の断りのない限り、独自調査によるデータ、分析を記載します。調査には十分な注意を払っていますが、未確認の情報を記載することもあります。

記述のうち、ページ執筆者の意見の部分は、各執筆者の私見であり、株式会社マーキュリーの会社としての意見には合致しない可能性もあります。

本レポートは不動産売買・投資勧誘などを目的とするものではなく、本レポートの記載事項に基づいて行われた取引などにより発生したいかなる損害も、執筆者及び株式会社マーキュリーは、これを賠償する義務を負いません。

表紙について

2012年10月に100周年を迎え、創建当時の姿を忠実に再現したJR東京駅の赤れんが駅舎。

そして2017年12月に3年の改修工事を経てオープンしたJR東京駅丸ノ内駅前広場。

赤レンガの駅舎や皇居へと続く「行幸通り」と調和した景観になるよう整備されています。

今回の表紙ではそんな東京駅の開業1914年当時の駅舎と現在の駅舎の姿を比較できるような、少しノスタルジックな趣向にいたしました。



2017年 社会・経済の動き

1月

- ・アメリカ・NYダウ平均株価が史上初の2万ドルを突破
- ・アメリカ新大統領にドナルド・トランプ氏就任



トランプ氏がアメリカ大統領に就任

2月

- ・プレミアムフライデー開始
- ・タワーマンションの固定資産税・都市計画税改正
- ・マレーシアの空港で金正男氏殺害

3月

- ・民泊を解禁する「住宅宿泊事業法（民泊法）」成立
- ・公示基準地価、路線価がバブル期を超え過去最高値を更新
- ・イギリスがEU離脱を正式通知
- ・任天堂が次世代ゲーム機「ニンテンドースイッチ」を発売

4月

- ・「GINZA SIX」開業
- ・ヤマト運輸が宅配料金を値上げ



「GINZA SIX」開業

5月

- ・共謀罪の趣旨を盛り込んだ組織的犯罪処罰法が成立
- ・フランス新大統領にエマニュエル・マクロン氏当選

6月

- ・上野動物園でジャイアントパンダの赤ちゃん誕生
- ・将棋の藤井聰太四段が公式戦の新記録となる29連勝を達成



上野のジャイアントパンダ

7月

- ・森友学園を巡る一連の問題について、籠池前理事長と諒子夫人を逮捕
- ・「沖ノ島」が世界遺産に決定
- ・東京都議会議員選挙で都民ファーストの会圧勝

8月

- ・エイチ・アイ・エスで1万人超の個人情報流出

9月

- ・眞子内親王が一般男性との婚約内定を発表
- ・陸上の桐生祥秀選手が男子100mで日本人初の9秒台を記録



「沖ノ島」が世界遺産に決定

10月

- ・日系イギリス人作家のカズオ・イシグロ氏がノーベル文学賞受賞
- ・カタルーニャ自治州で住民投票、スペインからの独立賛成が9割
- ・IT重説の本格運用が開始
- ・神奈川県座間市で男女9人の切断遺体遺棄

11月

- ・大相撲の横綱日馬富士が暴行問題で引退
- ・衆議院議員総選挙、第4次安倍内閣発足へ
- ・ビットコインの価格が高騰、100万円突破

12月

- ・天皇退位日が2019年4月末に決定
- ・将棋の羽生善治棋聖が史上初の永世7冠に
- ・東京駅「丸の内駅前広場」が完成

数字で読む新築マンション市場動向

首都圏



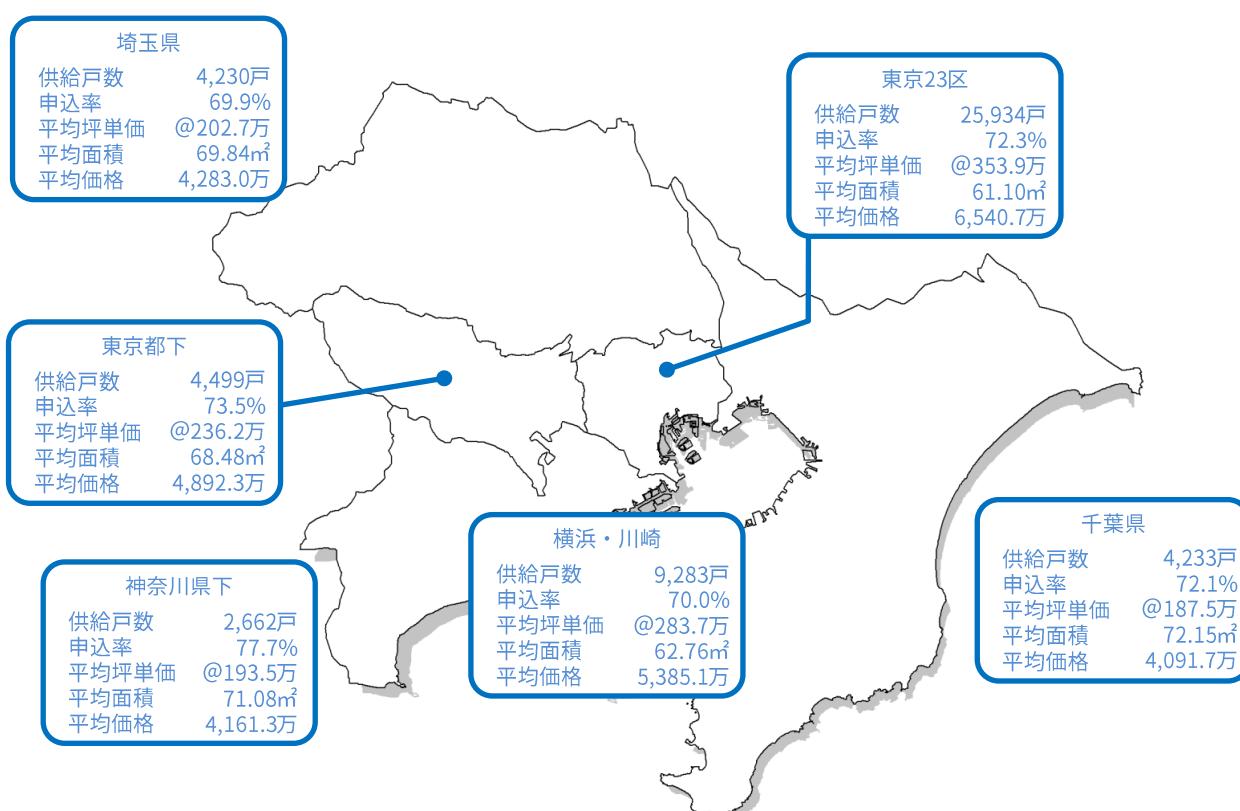
2017年の首都圏新築マンション市場を、過去のマーケットの動きを見ながらエリア別に検証する。

2017年の首都圏新築分譲マンション市場、一都三県の集計値を前年と比較すると、供給戸数は▲3.8%、初月申込率は+0.8%、平均坪単価は+5.6%、平均面積は+3.6%、平均価格は+9.4%。

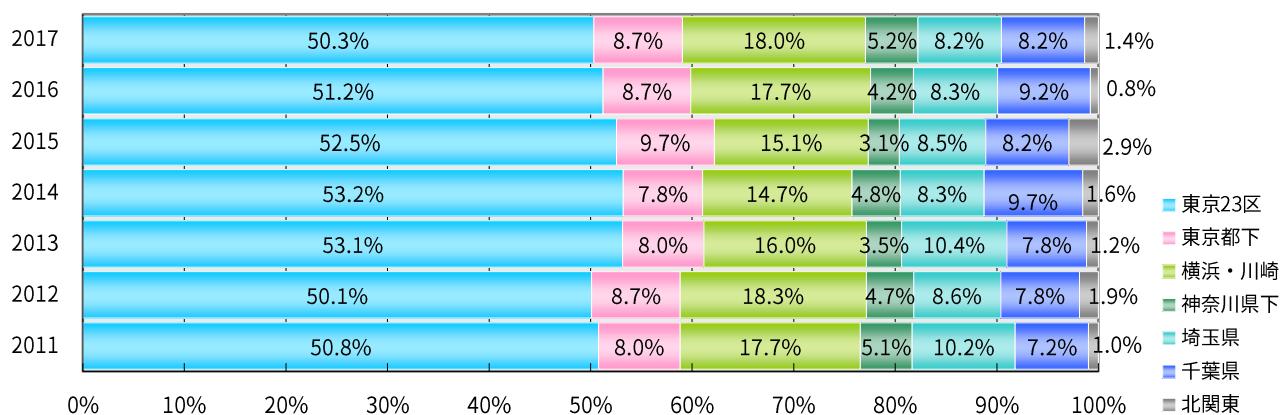
エリアごとの供給比率を見ると、東京23区が約50%と昨年より若干下回り、供給戸数は前年より約2,000戸減少した。横浜・川崎、神奈川県下は供給シェアを伸ばした。

平均価格は、全地域で上昇し、横浜・川崎の+13.9%が変化率としては最大。次いで東京23区の+12.9%と続く。神奈川県下は唯一、供給戸数が増加した。

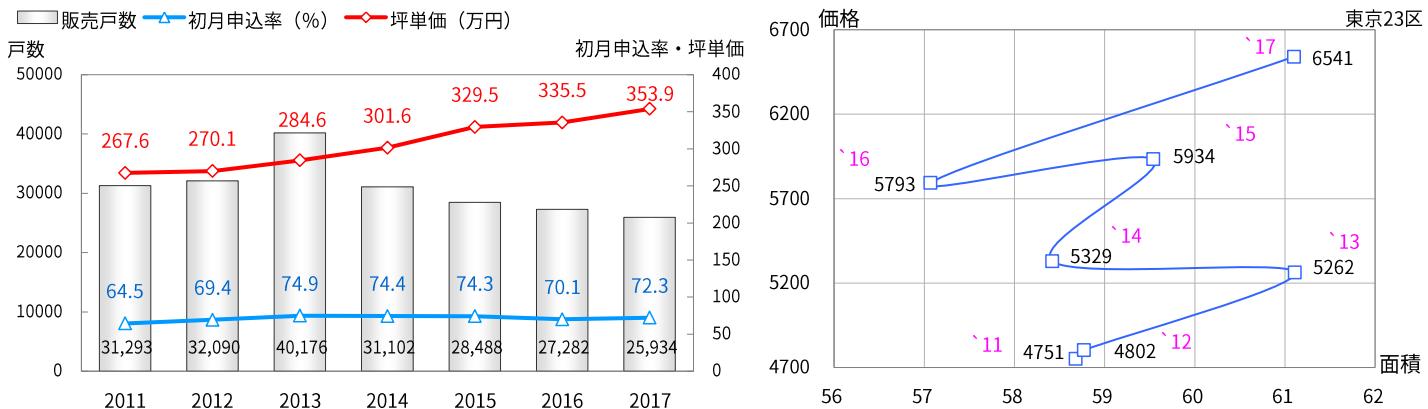
首都圏全体の供給戸数は減少したが、平均面積、平均価格、平均坪単価、初月申込率は上昇する結果となった。



■エリア別の供給シェア推移



東京23区



■ 対前年比で供給戸数▲4.9%、平均面積+7.1%、平均価格+12.9%、平均坪単価+5.5%。
2014年から2015年にかけて大きく上昇した平均価格は、2016年にマイナスに転じるも2017年は2015年を超える上昇を見せた。
平均坪単価は2011年以降最も高い353.9万円となった。

■ 初月申込率が対前年比で+2.2%となった。上昇したのは一都三県では東京23区と神奈川県下のみ。
■ パークコート青山ザタワー（平均坪単価1,031.0万円）、パークコート乃木坂ザタワー（平均坪単価810.8万円）などの高額物件が、坪単価の上昇を牽引した。

東京都下



■ 対前年比で供給戸数▲2.4%、平均面積▲0.1%、平均価格+0.1%、平均坪単価+0.3%。
平均価格、平均坪単価は2011年以降最も高い値を更新したが、対前年比で全ての項目がほぼ横ばいで推移。
■ 初月申込率は対前年比▲2.2%で73.5%。

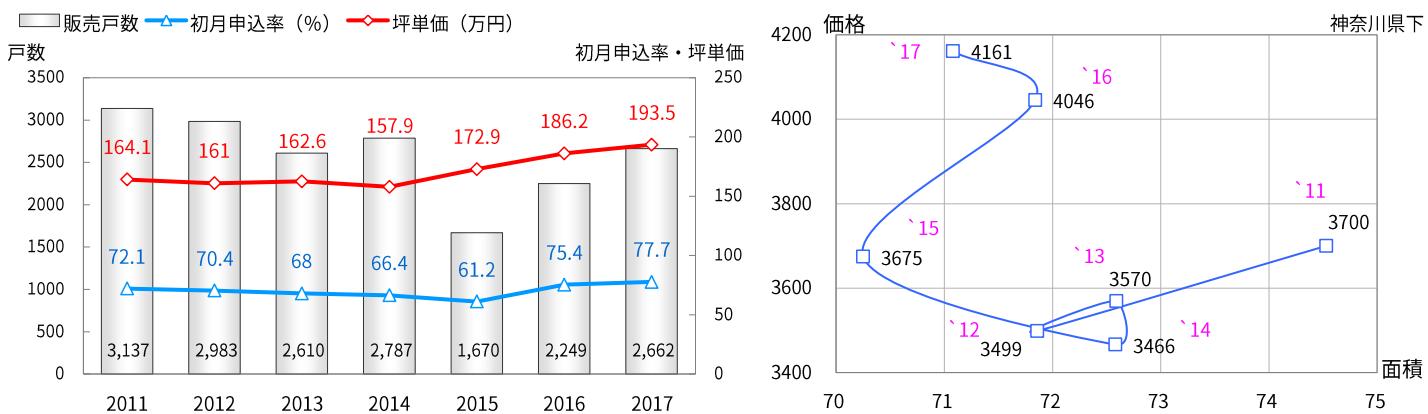
■ 中央線沿線の「三鷹」「国分寺」「八王子」駅、及び「ひばりが丘」駅で全体の37%以上の供給を占めた。
「国分寺」駅ではザ・パークハウス国分寺四季の森（総戸数495戸）、「三鷹」駅では転借権（賃借権）のプラウドシティ武蔵野三鷹（総戸数334戸）などの大型物件が供給を牽引した。

横浜・川崎



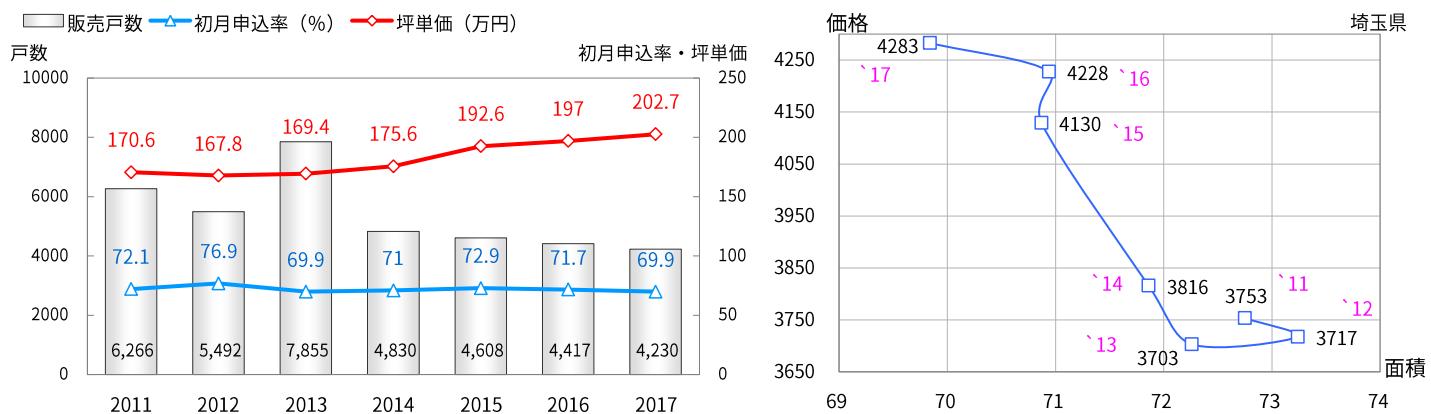
- 対前年比で供給戸数▲1.5%、平均面積+5.8%、平均価格+13.9%、平均坪単価+7.7%。
平均価格は2016年から600万円以上、平均坪単価は20万円以上と大きく上昇し、いずれも2011年以降最高値となった。
- 初月申込率は対前年比▲0.7%の70%で、一都三県では埼玉県に次いで二番目に低い水準。
- パークコート山下公園（平均坪単価502.8万円）、ガーラ・シティ新丸子駅前（平均坪単価447.8万円）などの高額物件が坪単価の上昇を牽引した。
「馬車道」駅では、ザ・タワー横浜北仲（総戸数1,179戸）730戸が供給された。

神奈川県下



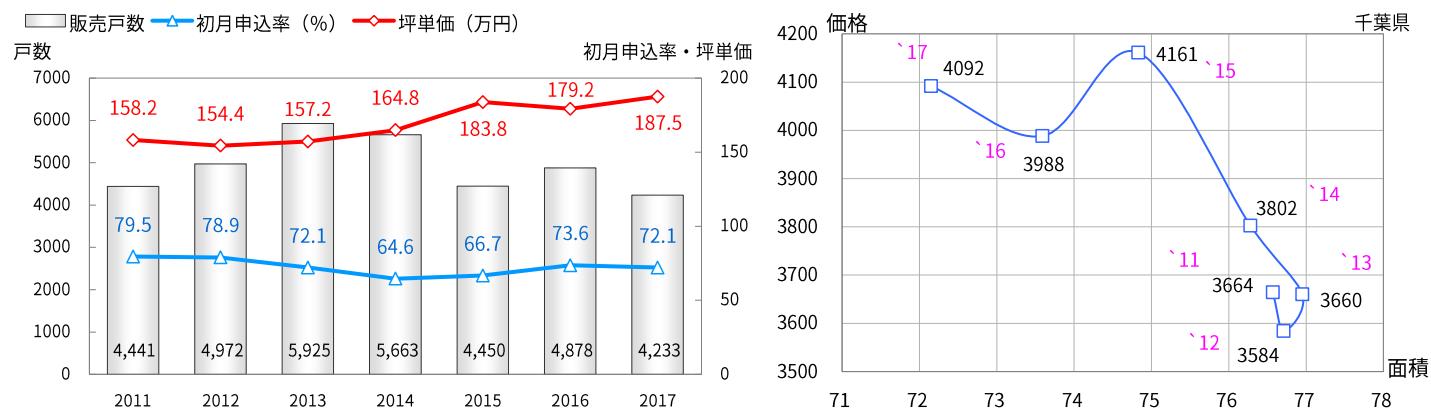
- 対前年比で供給戸数+18.4%、平均面積▲1.1%、平均価格+2.9%、平均坪単価+3.9%。
平均面積以外の項目が全て2016年より上昇しており、平均価格、平均坪単価、初月申込率は、2011年以降最高値。
- 初月申込率は77.7%。対前年比で2.3%上昇し、一都三県で最も高い水準。
- 昨年に引き続き「藤沢」、「辻堂」駅などの湘南エリアで坪単価200万円以上の供給があり、坪単価の上昇を牽引。
「辻堂」駅ではプレミスト湘南辻堂（総戸数918戸）、「中央林間」駅ではドレッセ中央林間（総戸数857戸）が分譲開始。「相武台前」駅や「海老名」駅でも大型物件が供給された。

埼玉県



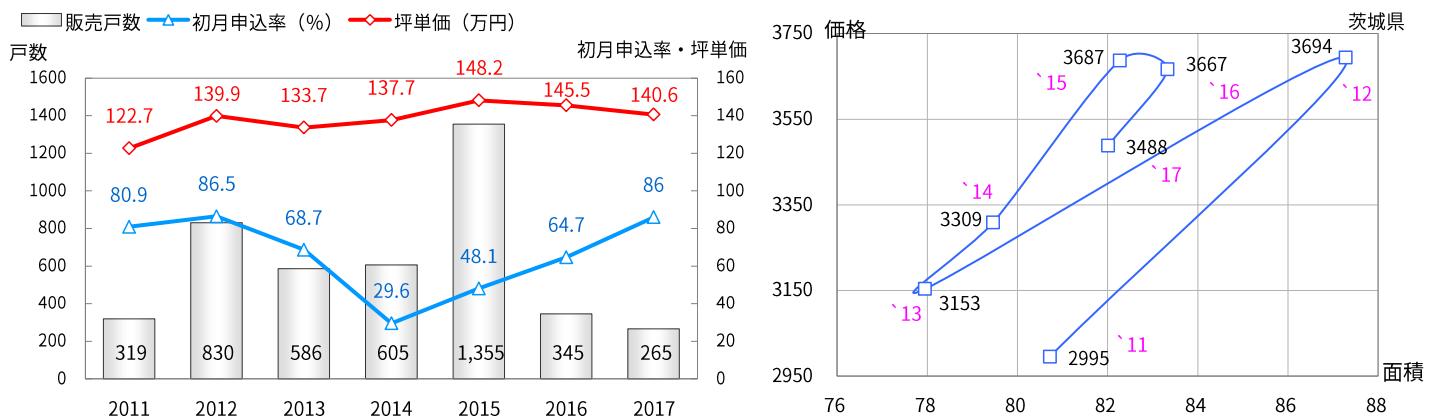
- 対前年比で供給戸数▲4.2%、平均面積▲1.6%、平均価格+1.3%、平均坪単価+2.9%。
平均価格と平均坪単価で2011年以降最も高い水準。
- 初月申込率は対前年比▲1.8%の69.9%で、一都三県で最も低い水準。唯一70%を下回った。
- 供給の主軸は2016年に引き続き、「川口」駅から「大宮」駅までの「京浜東北線」沿線。
その他、シティテラス越谷レイクタウン（総戸数497戸）、ウエリス浦和美園ノーステラス（総戸数318戸）などの大型物件が供給を牽引した。

千葉県

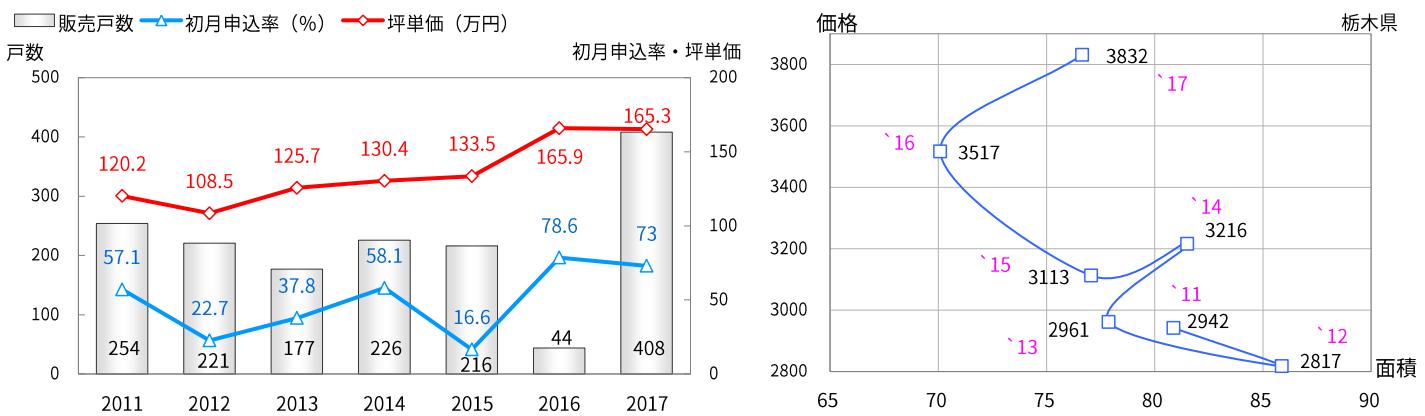


- 対前年比で供給戸数▲13.2%、平均面積▲2.0%、平均価格+2.6%、平均坪単価+4.6%。
供給戸数は2016年より600戸以上少ない4,233戸となった。平均坪単価は187.5万円で2011年以降最も高い水準。
- 初月申込率は対前年比▲1.5%と下落し72.1%となったが、70%台を維持。
- 総武線沿線、TX沿線が供給を牽引した。
その他、「海浜幕張」駅では幕張ベイパーク クロスタワー&レジデンス（総戸数503戸）220戸の供給が開始された。

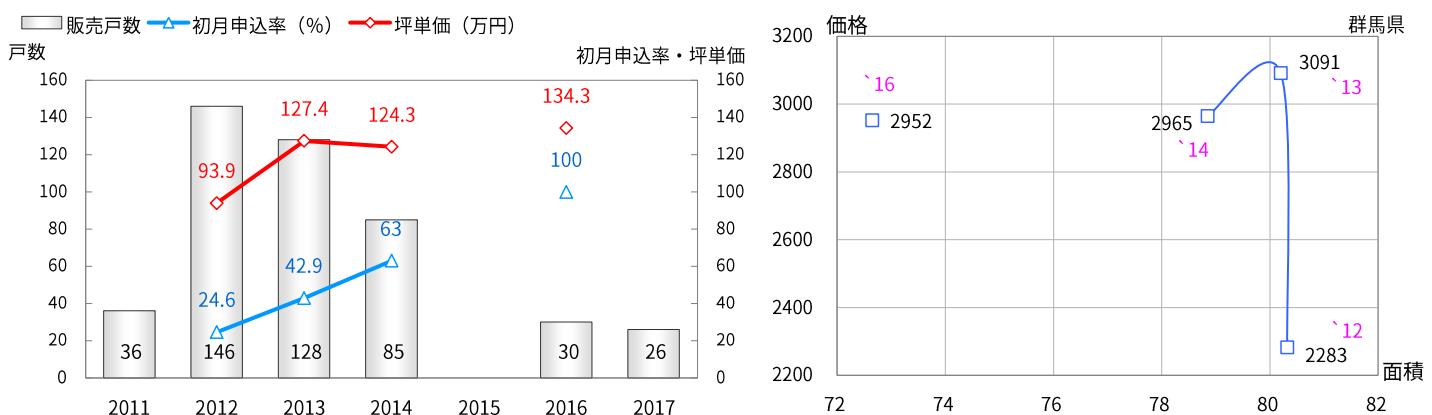
茨城県



栃木県



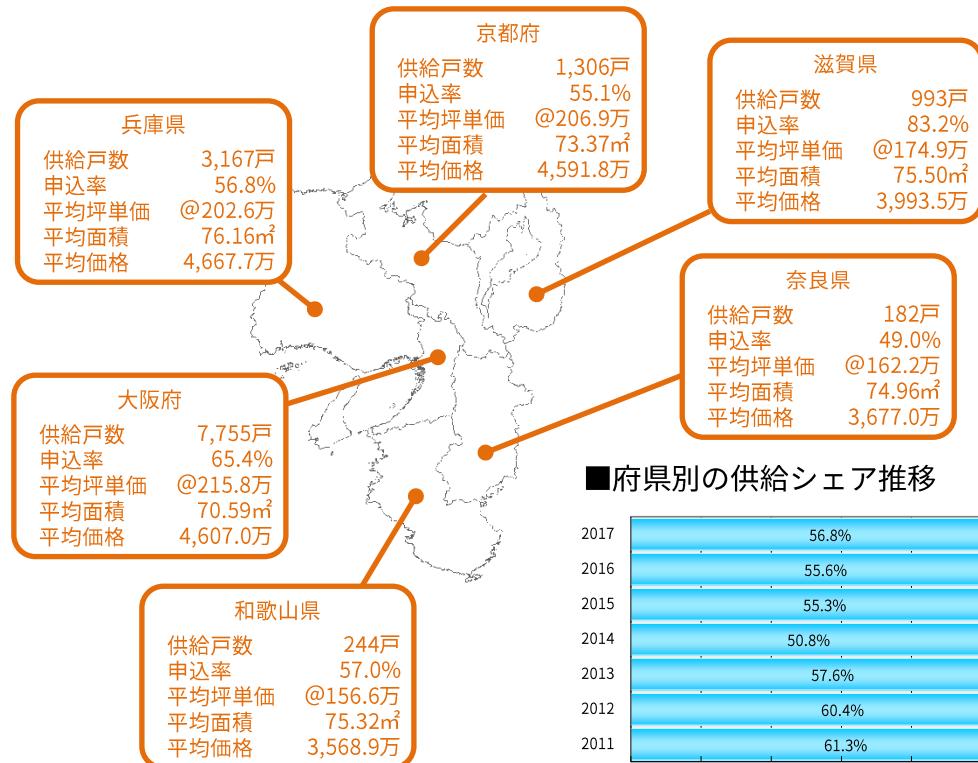
群馬県



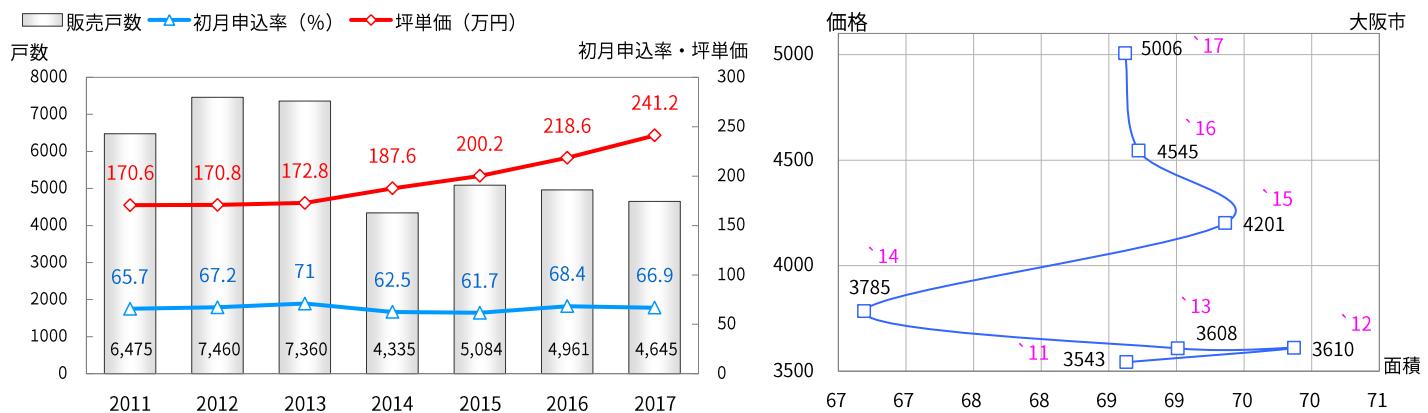
- 茨城県はつくば市、水戸市など6行政区で供給があった。
- 栃木県は宇都宮市、群馬県は前橋市で供給あり。その他の行政区では供給ゼロ。
- 茨城県の初月申込率は関西圏、中京圏を含めた全エリアの中で最も高い86%となった。

※群馬県の2011年、2017年のデータは、供給が確認されたものの、価格データ未入手のため、面積、価格、坪単価、初月申込率データは反映しておりません。

関西圏



大阪市

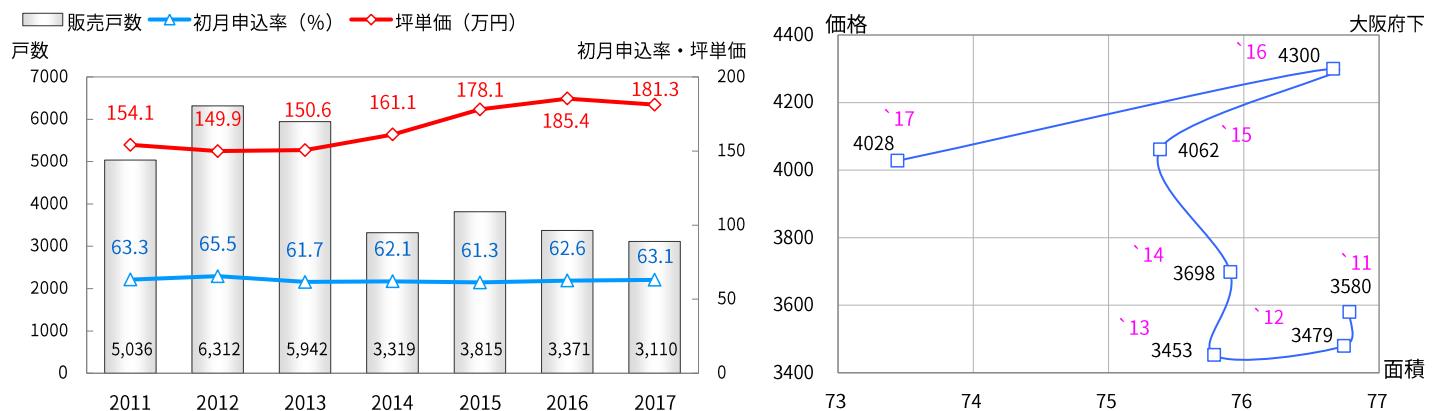


■ 対前年比で供給戸数▲6.4%、平均面積▲0.1%、平均価格+10.1%、平均坪単価+10.3%。
平均価格は2016年から461万円上昇し5,000万円を超えた。2011年以降の最高値を更新した。
平均坪単価も最も高い241.2万円となった。

■ 初月申込率が対前年比で▲1.5%の66.9%と下がったが、関西圏では滋賀県に次いで高い水準。

■ 北浜ミッドタワー（総戸数311戸・平均価格7,627万円・平均坪単価335.3万円）、ブランズタワー梅田North（総戸数653戸・平均価格7,258万円・平均坪単価354万円）などの大型の高額物件が平均価格、平均坪単価の上昇を牽引した。

大阪府下



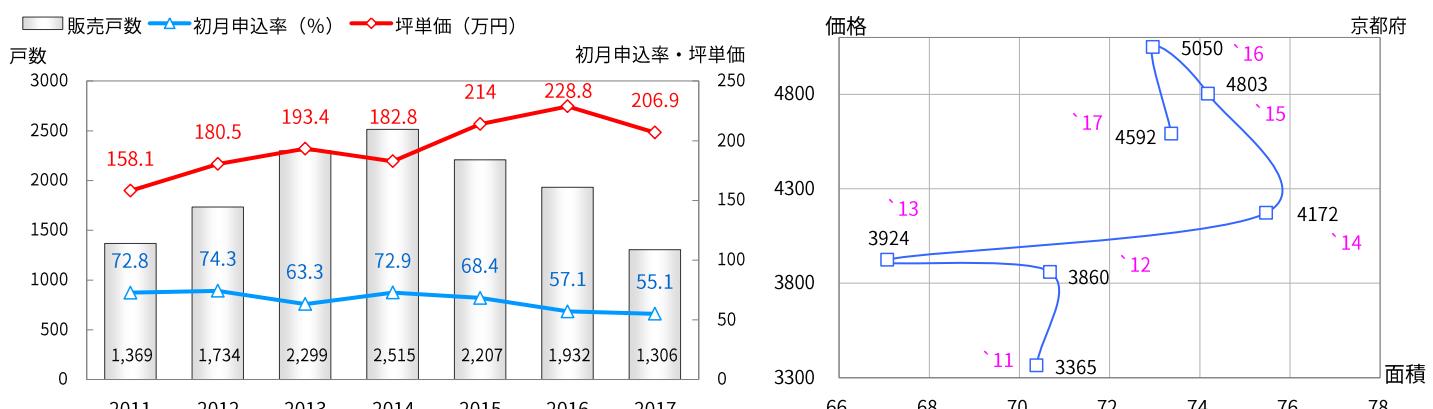
■ 供給戸数は対前年比▲7.7%、平均面積は▲3.4%で2011年以降最低の水準を更新した。
平均価格、平均坪単価も下落したが、初月申込率は+0.5%の63.1%。

兵庫県



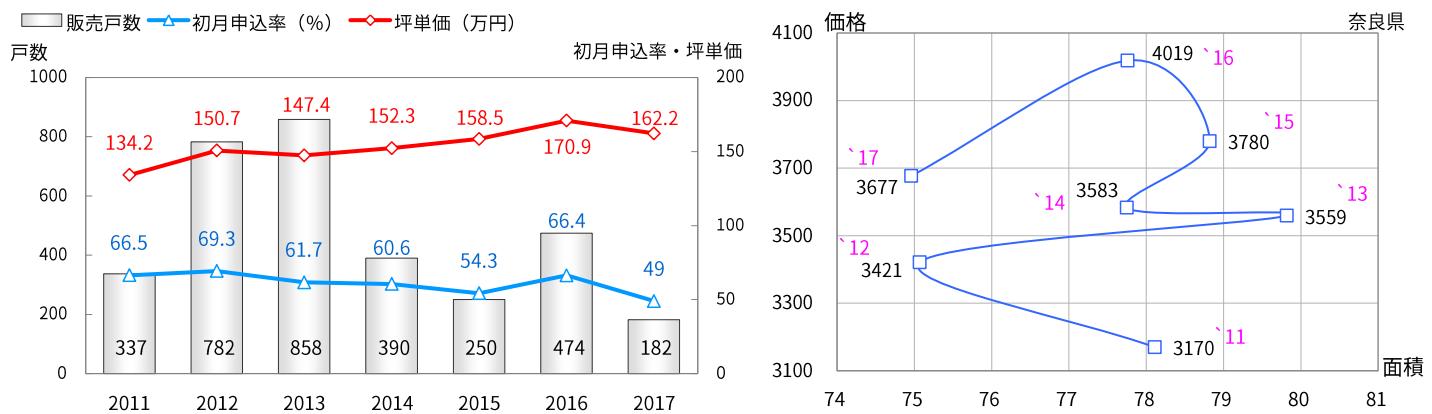
■ 供給戸数は対前年比▲13.3%の3,167戸で、2011年以降最小。
平均価格、平均坪単価は上昇し、2011年以降の最高値を更新。初月申込率は+3.1%の56.8%。

京都府



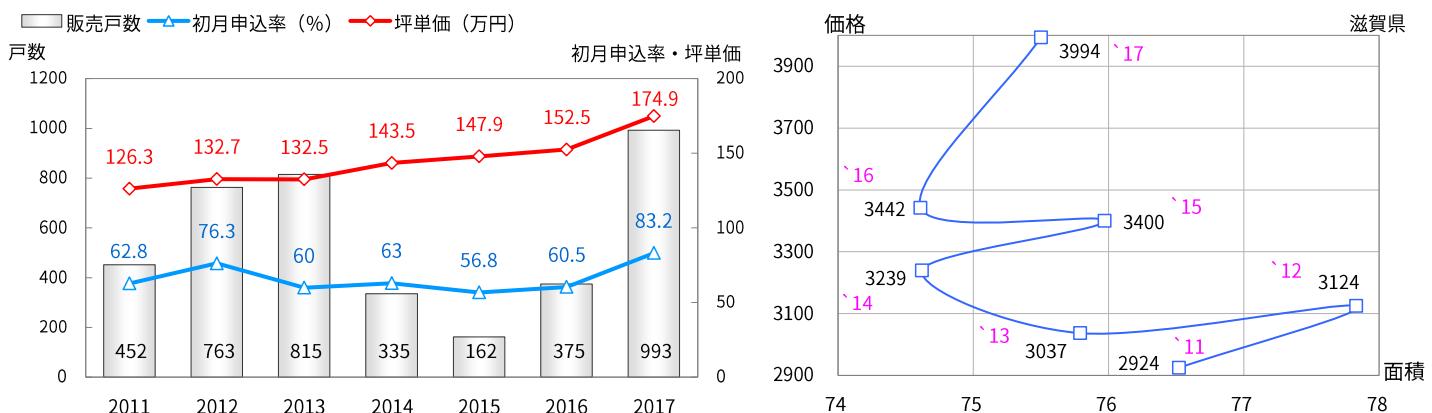
■ 供給戸数は対前年比▲32.4%、600戸以上の減少で、2011年以降最も少なかった。
平均価格は対前年比▲9.1%の4,592万円で450万円以上下落した。

奈良県



■ 対前年比で供給戸数▲61.6%。初月申込率▲17.4%で2011年以降最低の水準となった。
昨年4,000万円を超えた平均価格は、▲8.5%の3,677万円と300万円以上下落した。

滋賀県



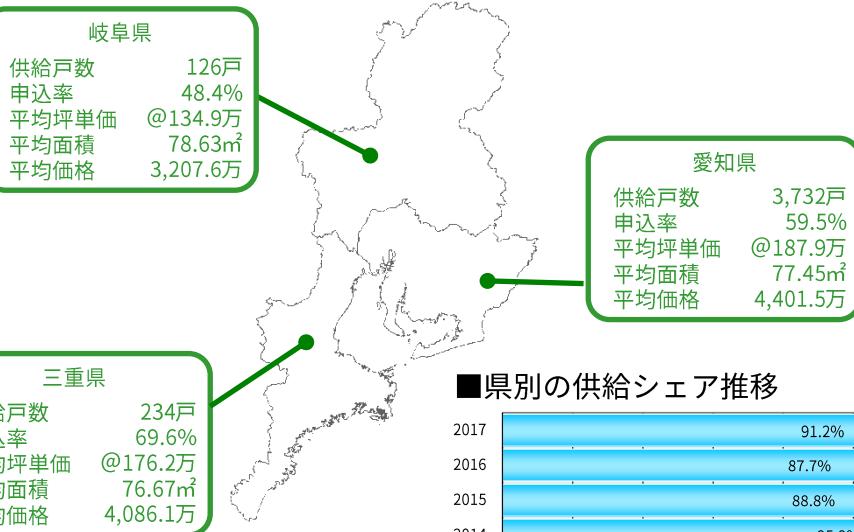
■ 対前年比の供給戸数が+164.8%で2011年以降の最高値。500戸以上増加した。
平均価格、平均坪単価、初月申込率も最高値を更新。

和歌山県

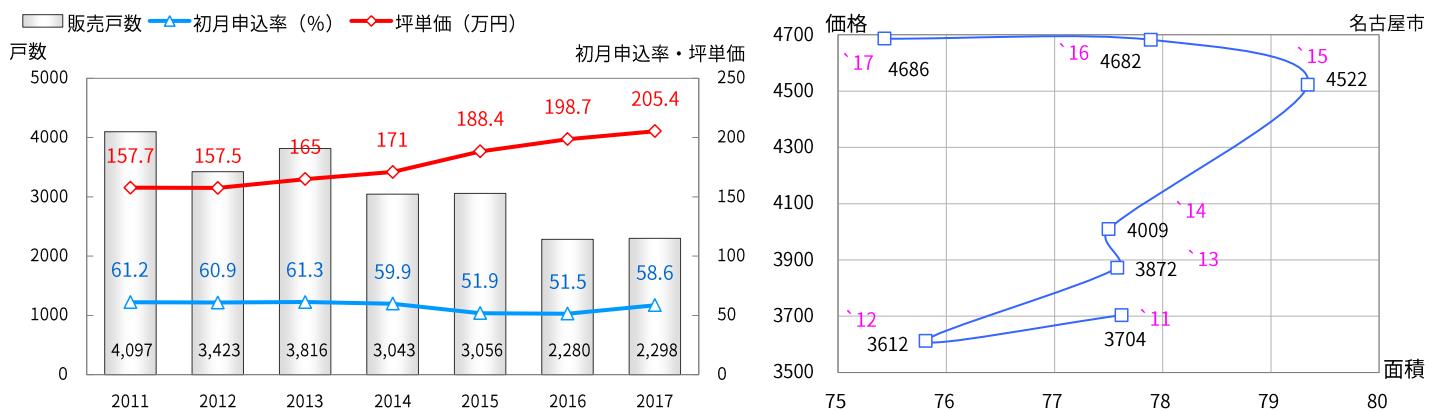


■ 和歌山市で2棟供給あり。その他の行政区では供給ゼロ。
平均価格、平均坪単価、初月申込率が2011年以降最高値を更新した。

中京圏



名古屋市



■ 対前年比で供給戸数+0.8%、平均面積▲3.2%、平均価格+0.1%、平均坪単価+3.4%。

平均価格、平均坪単価の変動幅は僅かながら2011年以降最も高い水準となった。

■ 初月申込率が対前年比で+7.1%上昇したものの、60%には届かなかった。

■ 「茶屋ヶ坂」駅では、メガシティテラス（総戸数553戸）が分譲開始。エリア全体の11%以上を占める265戸を供給した。

業種別に個人情報なしで

お客様に、高確率でリーチ!
「成功事例」を公開します。



- ① 業種別の顧客分析のカラクリ
- ② 高確率のダイレクトセグメント
- ③ ネット媒体との相乗効果
- ④ どんな業種でも高確率な秘密
- ⑤ 購買履歴から売上アップ戦略



タウンマンションプラス

検索

業界初！政令指定都市「95万棟」から
潜在顧客を生活シーンで分類

まったく新しい方法で、価値ある広告を見てほしい新規顧客層へ
ダイレクトにリーチできるマーケティング手法を全部教えます。



03-5339-1055

受付時間：平日 9:00～18:00（土日、祝日を除く）

MERCURY

行政区別販売戸数ランキング

首都圏



2017年

2016年

2015年

2014年

| 順位 | 行政区名 | 前年比 | 販売戸数(戸) |
|----|-------------|-----|---------|
| 1 | 東京都品川区 | ↑ | 3,520 |
| 2 | 東京都江東区 | ↓ | 2,259 |
| 3 | 東京都大田区 | → | 1,714 |
| 4 | 東京都中央区 | ↑ | 1,592 |
| 5 | 東京都世田谷区 | ↑ | 1,500 |
| 6 | 東京都墨田区 | ↑ | 1,383 |
| 7 | 東京都板橋区 | → | 1,365 |
| 8 | 東京都足立区 | ↓ | 1,349 |
| 9 | 東京都港区 | ↑ | 1,324 |
| 10 | 神奈川県横浜市中区 | ↑ | 1,268 |
| 11 | 東京都北区 | ↓ | 1,237 |
| 12 | 東京都台東区 | ↓ | 1,119 |
| 13 | 東京都新宿区 | ↑ | 1,047 |
| 14 | 東京都葛飾区 | ↑ | 1,020 |
| 15 | 神奈川県川崎市中原区 | ↓ | 972 |
| 16 | 神奈川県川崎市川崎区 | ↓ | 902 |
| 17 | 東京都渋谷区 | ↑ | 787 |
| 18 | 神奈川県藤沢市 | ↑ | 714 |
| 19 | 東京都練馬区 | ↓ | 704 |
| 20 | 神奈川県横浜市南区 | ↑ | 688 |
| 21 | 東京都文京区 | ↓ | 683 |
| 22 | 千葉県流山市 | ↑ | 678 |
| 23 | 神奈川県横浜市西区 | ↑ | 677 |
| 24 | 神奈川県横浜市戸塚区 | ↓ | 628 |
| 25 | 千葉県千葉市美浜区 | ↑ | 624 |
| 26 | 東京都目黒区 | ↑ | 611 |
| 27 | 東京都杉並区 | ↓ | 585 |
| 27 | 東京都小平市 | ↑ | 585 |
| 29 | 東京都八王子市 | ↑ | 572 |
| 30 | 埼玉県川口市 | ↓ | 567 |
| 31 | 東京都中野区 | ↓ | 544 |
| 32 | 東京都西東京市 | ↑ | 540 |
| 33 | 埼玉県さいたま市浦和区 | ↑ | 525 |
| 34 | 神奈川県川崎市宮前区 | ↓ | 490 |
| 35 | 千葉県松戸市 | ↑ | 486 |
| 36 | 東京都国分寺市 | ↑ | 477 |
| 37 | 東京都荒川区 | ↓ | 469 |
| 38 | 東京都江戸川区 | ↓ | 452 |
| 39 | 神奈川県横浜市青葉区 | ↑ | 443 |
| 40 | 神奈川県横浜市港北区 | ↑ | 441 |
| 41 | 神奈川県川崎市高津区 | ↑ | 421 |
| 42 | 東京都千代田区 | ↓ | 418 |
| 43 | 東京都府中市 | | 408 |
| 43 | 栃木県宇都宮市 | ↑ | 408 |
| 45 | 神奈川県相模原市南区 | ↑ | 407 |
| 46 | 神奈川県横浜市神奈川区 | ↑ | 398 |
| 47 | 神奈川県横浜市金沢区 | ↑ | 394 |
| 48 | 千葉県柏市 | ↓ | 383 |
| 49 | 千葉県千葉市中央区 | ↓ | 373 |
| 50 | 埼玉県越谷市 | ↑ | 371 |

| 順位 | 販売戸数(戸) |
|-------|---------|
| 4 → | 1,547 |
| 1 ↑ | 2,174 |
| 3 ↑ | 1,625 |
| 12 ↓ | 1,325 |
| 13 ↓ | 1,324 |
| 11 ↓ | 1,375 |
| 7 ↓ | 1,455 |
| 2 ↑ | 1,666 |
| 16 ↓ | 1,127 |
| 60 ↑ | 254 |
| 9 ↑ | 1,432 |
| 10 ↑ | 1,410 |
| 14 ↓ | 1,218 |
| 21 ↓ | 872 |
| 8 ↑ | 1,448 |
| 6 ↑ | 1,502 |
| 36 ↓ | 507 |
| 52 ↓ | 307 |
| 5 ↑ | 1,504 |
| 44 ↑ | 403 |
| 19 ↑ | 882 |
| 26 ↑ | 675 |
| 29 ↓ | 548 |
| 23 ↑ | 779 |
| 57 ↑ | 278 |
| 32 ↓ | 528 |
| 18 ↑ | 947 |
| 38 ↑ | 485 |
| 35 ↑ | 514 |
| 25 ↑ | 718 |
| 17 ↑ | 981 |
| 66 ↓ | 225 |
| 48 ↓ | 367 |
| 33 ↑ | 527 |
| 40 ↑ | 460 |
| 41 ↑ | 453 |
| 27 | 612 |
| 15 ↓ | 1,149 |
| 82 ↓ | 163 |
| 43 ↓ | 404 |
| 72 ↓ | 206 |
| 24 ↑ | 740 |
| | |
| 118 ↓ | 14 |
| 90 ↑ | 108 |
| 51 ↓ | 341 |
| 79 | 175 |
| 31 ↓ | 534 |
| 28 ↑ | 566 |
| 58 ↑ | 277 |

| 順位 | 販売戸数(戸) |
|-------|---------|
| 4 ↑ | 2,329 |
| 3 ↓ | 2,388 |
| 6 → | 1,699 |
| 1 → | 2,846 |
| 8 ↓ | 1,350 |
| 9 → | 1,313 |
| 2 ↑ | 2,465 |
| 13 ↑ | 1,087 |
| 11 ↓ | 1,269 |
| 66 ↓ | 233 |
| 10 ↑ | 1,288 |
| 16 ↓ | 882 |
| 5 → | 2,146 |
| 19 ↓ | 722 |
| 14 ↑ | 1,037 |
| 7 ↑ | 1,474 |
| 21 ↓ | 712 |
| 50 ↑ | 314 |
| 15 ↓ | 1,004 |
| 95 ↓ | 85 |
| 31 ↓ | 544 |
| 32 ↑ | 519 |
| 22 ↑ | 704 |
| 63 ↓ | 245 |
| 69 ↓ | 212 |
| 24 ↑ | 650 |
| 35 ↓ | 463 |
| 53 ↑ | 307 |
| 37 → | 454 |
| 42 ↓ | 417 |
| 57 ↓ | 279 |
| 56 ↑ | 284 |
| 35 ↑ | 463 |
| 40 ↑ | 434 |
| 90 ↓ | 116 |
| 97 | 77 |
| | |
| 12 ↑ | 1,113 |
| 78 ↓ | 168 |
| 38 ↑ | 451 |
| 67 ↓ | 227 |
| 39 ↓ | 446 |
| 52 ↓ | 309 |
| 68 ↓ | 216 |
| 108 ↓ | 45 |
| 30 ↑ | 559 |
| 80 | 151 |
| 20 ↑ | 714 |
| 48 ↑ | 349 |
| 76 ↓ | 178 |

| 順位 | 販売戸数(戸) | 行政区名 |
|------|---------|----------|
| 8 ↓ | 1,503 | 品川区 |
| 2 ↓ | 2,816 | 江東区 |
| 6 ↓ | 1,688 | 大田区 |
| 1 ↑ | 3,106 | 中央区 |
| 7 → | 1,511 | 世田谷区 |
| 9 ↓ | 1,488 | 墨田区 |
| 4 ↑ | 2,214 | 板橋区 |
| 20 ↓ | 896 | 足立区 |
| 3 → | 2,421 | 港区 |
| 21 ↑ | 887 | 横浜市中区 |
| 15 ↓ | 1,025 | 北区 |
| 14 ↓ | 1,039 | 台東区 |
| 5 → | 2,026 | 新宿区 |
| 16 ↑ | 992 | 葛飾区 |
| 18 ↑ | 920 | 川崎市中原区 |
| 19 ↓ | 900 | 川崎市川崎区 |
| 13 ↑ | 1,049 | 渋谷区 |
| 65 ↑ | 242 | 藤沢市 |
| 10 ↑ | 1,222 | 練馬区 |
| 55 ↓ | 342 | 横浜市南区 |
| 11 ↑ | 1,122 | 文京区 |
| 45 ↑ | 417 | 流山市 |
| 59 ↑ | 303 | 横浜市西区 |
| 57 ↓ | 312 | 横浜市戸塚区 |
| 52 ↑ | 360 | 千葉市美浜区 |
| 49 ↓ | 395 | 目黒区 |
| 31 ↓ | 687 | 杉並区 |
| 94 ↓ | 90 | 小平市 |
| 37 ↑ | 605 | 八王子市 |
| 35 ↓ | 620 | 川口市 |
| 17 ↑ | 942 | 中野区 |
| 68 → | 222 | 西東京市 |
| 38 ↓ | 596 | さいたま市浦和区 |
| 71 ↓ | 180 | 川崎市宮前区 |
| 58 ↓ | 311 | 松戸市 |
| 43 ↓ | 456 | 国分寺市 |
| 26 ↓ | 769 | 荒川区 |
| 47 ↑ | 402 | 江戸川区 |
| 53 ↑ | 353 | 横浜市青葉区 |
| 46 ↓ | 406 | 横浜市港北区 |
| 32 ↓ | 662 | 川崎市高津区 |
| 48 ↓ | 401 | 千代田区 |
| 67 ↑ | 226 | 府中市 |
| 84 ↑ | 123 | 宇都宮市 |
| 39 ↓ | 549 | 相模原市南区 |
| 25 ↑ | 783 | 横浜市神奈川区 |
| 89 ↓ | 114 | 横浜市金沢区 |
| 40 ↑ | 521 | 柏市 |
| | | 千葉市中央区 |
| | | 越谷市 |

※2013年1月～2017年12月に一都六県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県)で販売された新築分譲マンションが対象。

※2018年1月29日時点における(株)マーキュリー捕捉データによる集計です。

※情報は(株)マーキュリーが独自に調査したデータをもとに算出しており、実際の数字とは異なる場合があります。

不動産業界の最新情報が集まる
ニュースサイト

Realnetニュース





2017年

2016年

2015年

2014年

| 順位 | 行政区名 | 前年比 | 坪単価(万円) | 順位 | 坪単価(万円) | 順位 | 坪単価(万円) | 順位 | 坪単価(万円) | 行政区名 |
|----|--------------|-----|---------|------|---------|------|---------|-------|---------|----------|
| 1 | 東京都港区 | → | 618.1 | 1 → | 623.5 | 1 ↗ | 588.8 | 2 → | 420.2 | 港区 |
| 2 | 東京都千代田区 | → | 546.2 | 2 → | 497.0 | 2 ↗ | 521.4 | 3 ↘ | 375.9 | 千代田区 |
| 3 | 東京都渋谷区 | → | 501.8 | 3 → | 483.9 | 3 ↘ | 468.9 | 1 ↗ | 424.5 | 渋谷区 |
| 4 | 東京都新宿区 | → | 441.4 | 4 ↗ | 439.4 | 8 ↘ | 376.9 | 6 ↘ | 347.3 | 新宿区 |
| 5 | 東京都目黒区 | ↗ | 417.9 | 6 ↗ | 406.9 | 7 ↘ | 381.9 | 4 → | 369.6 | 目黒区 |
| 6 | 東京都文京区 | ↗ | 400.8 | 7 ↗ | 389.3 | 9 ↘ | 374.1 | 5 ↗ | 349.0 | 文京区 |
| 7 | 神奈川県横浜市中区 | ↗ | 390.1 | 20 ↗ | 306.2 | 36 ↘ | 239.1 | 31 ↘ | 232.5 | 横浜市中区 |
| 8 | 東京都中央区 | ↘ | 386.4 | 5 ↗ | 407.3 | 10 ↗ | 361.2 | 12 ↘ | 323.2 | 中央区 |
| 9 | 東京都杉並区 | ↗ | 350.5 | 14 ↘ | 341.0 | 11 ↗ | 349.2 | 14 ↘ | 299.1 | 杉並区 |
| 10 | 東京都品川区 | ↗ | 348.7 | 11 ↘ | 352.3 | 4 ↗ | 388.2 | 9 ↘ | 327.8 | 品川区 |
| 11 | 神奈川県横浜市青葉区 | ↗ | 345.2 | 36 ↘ | 260.0 | 29 ↗ | 246.5 | 35 ↘ | 225.0 | 横浜市青葉区 |
| 12 | 東京都世田谷区 | ↗ | 343.6 | 17 ↘ | 337.8 | 12 ↘ | 336.5 | 8 ↗ | 331.1 | 世田谷区 |
| 13 | 東京都台東区 | ↘ | 332.0 | 10 ↗ | 361.6 | 17 ↗ | 298.8 | 18 ↘ | 282.2 | 台東区 |
| 14 | 東京都豊島区 | ↘ | 331.1 | 9 ↘ | 375.1 | 6 ↗ | 382.9 | 7 → | 342.8 | 豊島区 |
| 15 | 東京都武蔵野市 | → | 328.6 | 15 ↗ | 339.3 | 18 ↘ | 298.5 | 11 ↗ | 325.1 | 武蔵野市 |
| 16 | 神奈川県川崎市中原区 | ↗ | 319.4 | 18 ↘ | 320.4 | 13 → | 316.1 | 13 ↗ | 312.7 | 川崎市中原区 |
| 17 | 東京都中野区 | ↘ | 314.3 | 13 ↗ | 342.4 | 14 ↗ | 309.3 | 15 ↘ | 293.3 | 中野区 |
| 18 | 東京都立川市 | ↗ | 314.2 | 73 ↘ | 193.7 | 54 ↘ | 204.8 | 10 ↗ | 325.4 | 立川市 |
| 19 | 東京都江東区 | → | 305.7 | 19 ↘ | 308.0 | 16 ↗ | 307.4 | 22 ↘ | 257.2 | 江東区 |
| 20 | 神奈川県横浜市西区 | ↘ | 302.7 | 16 ↘ | 337.9 | 5 ↗ | 386.4 | 19 ↗ | 272.1 | 横浜市西区 |
| 21 | 東京都大田区 | ↗ | 291.7 | 24 ↘ | 284.2 | 19 ↘ | 295.8 | 16 ↘ | 289.9 | 大田区 |
| 22 | 東京都国分寺市 | ↘ | 287.7 | 8 ↗ | 377.8 | 15 → | 307.7 | | | 国分寺市 |
| 23 | 東京都三鷹市 | ↗ | 286.9 | 29 ↗ | 274.7 | 35 ↘ | 239.4 | 17 ↗ | 285.9 | 三鷹市 |
| 24 | 東京都墨田区 | ↘ | 286.8 | 21 → | 304.0 | 21 ↘ | 282.2 | 20 ↗ | 269.3 | 墨田区 |
| 25 | 東京都荒川区 | ↘ | 286.7 | 22 ↗ | 293.6 | 31 ↗ | 242.8 | 34 ↘ | 225.7 | 荒川区 |
| 26 | 東京都北区 | ↗ | 284.4 | 29 ↗ | 274.7 | 39 ↘ | 232.3 | 21 ↗ | 262.5 | 北区 |
| 27 | 神奈川県横浜市神奈川区 | ↗ | 284.1 | 44 ↘ | 248.0 | 30 ↗ | 243.9 | 39 → | 218.2 | 横浜市神奈川区 |
| 28 | 東京都練馬区 | ↗ | 280.9 | 34 ↘ | 265.4 | 26 ↗ | 256.5 | 27 ↘ | 241.7 | 練馬区 |
| 29 | 神奈川県横浜市港北区 | ↗ | 274.0 | 38 ↘ | 256.4 | 33 ↗ | 241.4 | 46 ↘ | 203.8 | 横浜市港北区 |
| 30 | 神奈川県川崎市宮前区 | ↗ | 271.7 | 31 ↘ | 274.4 | 22 ↗ | 277.4 | 28 → | 240.3 | 川崎市宮前区 |
| 31 | 東京都板橋区 | ↗ | 270.6 | 46 ↘ | 244.0 | 34 ↘ | 239.8 | 33 ↘ | 231.7 | 板橋区 |
| 32 | 神奈川県横浜市保土ヶ谷区 | ↗ | 269.0 | 71 ↘ | 197.8 | 69 ↗ | 191.5 | 112 ↘ | 134.2 | 横浜市保土ヶ谷区 |
| 33 | 埼玉県さいたま市浦和区 | ↗ | 263.4 | 49 ↘ | 231.2 | 25 ↗ | 258.2 | 35 → | 225.0 | さいたま市浦和区 |
| 34 | 神奈川県横浜市港南区 | ↘ | 263.1 | 33 → | 265.7 | | | 50 ↗ | 196.8 | 横浜市港南区 |
| 35 | 東京都小金井市 | ↗ | 262.9 | 37 ↘ | 258.1 | 24 → | 268.5 | | | 小金井市 |
| 36 | 神奈川県川崎市高津区 | ↗ | 261.2 | 45 ↘ | 247.9 | 23 ↗ | 274.3 | 29 ↘ | 237.7 | 川崎市高津区 |
| 37 | 埼玉県さいたま市大宮区 | ↗ | 256.0 | 42 ↘ | 250.5 | 40 → | 231.8 | 40 ↘ | 217.2 | さいたま市大宮区 |
| 38 | 神奈川県横浜市都筑区 | ↗ | 253.4 | 40 ↗ | 251.1 | 47 ↗ | 219.3 | 66 ↘ | 177.5 | 横浜市都筑区 |
| 39 | 東京都調布市 | ↗ | 251.0 | 50 ↘ | 227.5 | 48 ↘ | 218.0 | 24 ↘ | 255.3 | 調布市 |
| 40 | 神奈川県横浜市南区 | ↘ | 248.9 | 12 ↗ | 349.5 | 37 ↘ | 237.6 | 32 ↗ | 232.1 | 横浜市南区 |
| 41 | 東京都府中市 | ↘ | 246.3 | 23 ↗ | 288.6 | 38 ↗ | 233.1 | 56 ↘ | 189.1 | 府中市 |
| 42 | 東京都狛江市 | ↘ | 245.1 | 32 ↘ | 265.8 | 27 ↘ | 252.8 | 26 ↗ | 247.0 | 狛江市 |
| 43 | 東京都町田市 | ↗ | 241.3 | 69 ↘ | 198.3 | 63 ↘ | 195.0 | 49 ↗ | 197.0 | 町田市 |
| 44 | 埼玉県志木市 | ↗ | 241.2 | 55 ↘ | 215.5 | 51 ↗ | 207.6 | 102 ↘ | 143.2 | 志木市 |
| 45 | 神奈川県川崎市川崎区 | ↘ | 240.4 | 42 ↗ | 250.5 | 53 ↘ | 206.0 | 45 ↗ | 204.1 | 川崎市川崎区 |
| 46 | 東京都江戸川区 | ↗ | 239.3 | 51 ↘ | 226.5 | 41 ↘ | 230.6 | 38 ↘ | 221.6 | 江戸川区 |
| 47 | 東京都国立市 | ↘ | 236.2 | 26 ↗ | 278.9 | 43 ↘ | 228.9 | 25 ↗ | 254.4 | 国立市 |
| 48 | 千葉県浦安市 | ↗ | 236.0 | 54 ↘ | 216.0 | 42 ↗ | 229.3 | 44 ↗ | 208.7 | 浦安市 |
| 49 | 神奈川県横浜市戸塚区 | ↗ | 234.8 | 62 ↘ | 209.2 | 45 ↘ | 225.0 | 42 ↗ | 213.2 | 横浜市戸塚区 |
| 50 | 埼玉県和光市 | | 234.0 | | | | | 98 ↘ | 146.1 | 和光市 |

※2013年1月～2017年12月に一都六県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県)で販売された新築分譲マンションが対象。

※2018年1月29日時点における(株)マーキュリー捕捉データによる集計です。

※情報は(株)マーキュリーが独自に調査したデータをもとに算出しており、実際の数字とは異なる場合があります。

新築マンションを地図上で検索できる
スマートフォン向け無料アプリ

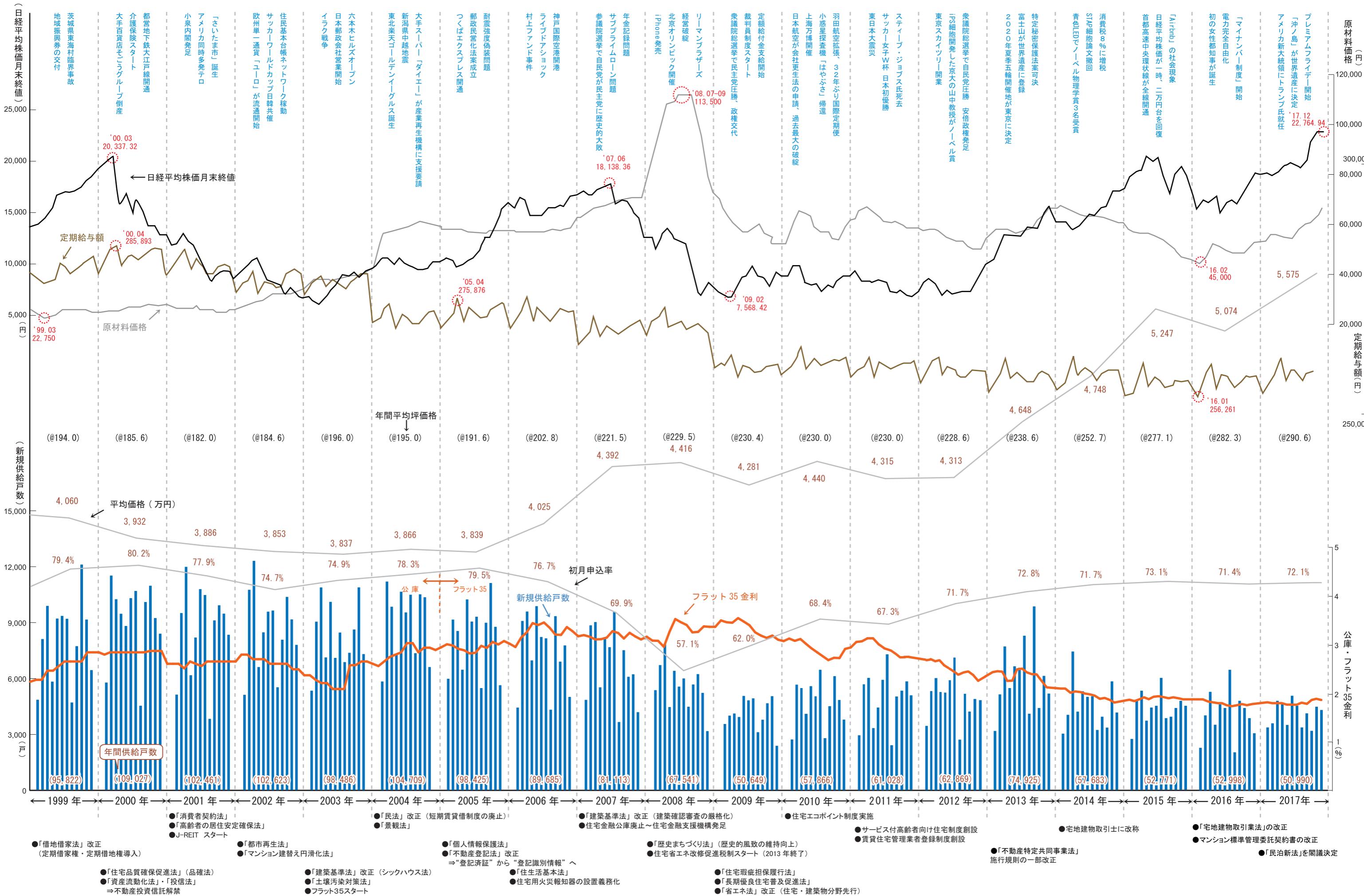
Realnet
新築マンションサーチ



不動産経済年表

首都圏
Economic chronology of real estate
1999年1月～2017年12月

マンションデータ：マーキュリーデータベースより算出しております。
定期給与額：超過勤務手当を含む、特別給与を除いた給与。
原材料価格：異形棒鋼（鉄筋）の卸値。



2017年新築分譲マンション最寄駅別坪単価表 首都圏

Realnet
ニュース

東京都 (23区、都下)

神奈川県

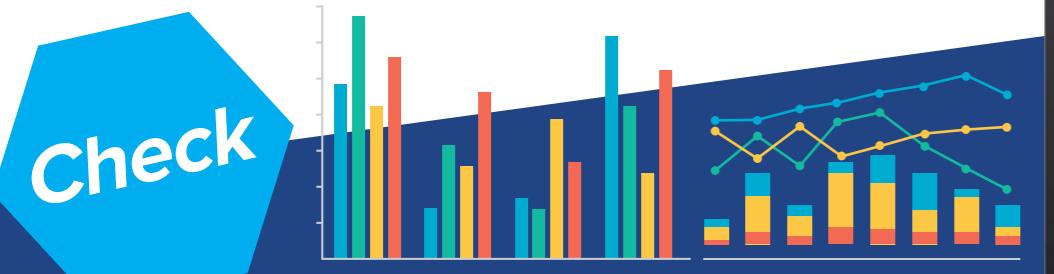
埼玉県

千葉県

| 坪単価(万円) | 路線 | 坪単価 | 駅 | 路線 | 坪単価 | 駅 | 路線 | 坪単価 | 駅 | 路線 | 坪単価 | 駅 | 路線 | 坪単価 |
|---------|----------------|-------|--------|--------------|-------|---------|---------------|-------|---|----|-----|---|----|-----|
| 850~900 | 青山一丁目 東京メトロ銀座 | 886.5 | | | | | | | | | | | | |
| 800~850 | 六本木 都営大江戸 | 839.7 | | | | | | | | | | | | |
| 750~800 | 代官山 東急東横 | 790.4 | 赤坂見附 | 東京メトロ丸ノ内 他 | 776.8 | | | | | | | | | |
| 700~750 | 麹町 東京メトロ有楽町 | 737.7 | 表参道 | 東京メトロ千代田 他 | 735.4 | | | | | | | | | |
| 650~700 | 乃木坂 袋池 | 685.0 | | 西武池袋 | 654.7 | | | | | | | | | |
| 600~650 | 白金台 東京メトロ南北 他 | 644.7 | 恵比寿 | JR埼京 他 | 643.5 | | | | | | | | | |
| | 半蔵門 東京メトロ半蔵門 | 628.6 | | | | | | | | | | | | |
| 550~600 | 浜松町 JR山手 | 595.1 | 北参道 | 東京メトロ副都心 | 579.5 | | | | | | | | | |
| | 代々木上原 小田急 | 577.7 | 市ヶ谷 | 都営新宿 他 | 575.0 | | | | | | | | | |
| 500~550 | 四ツ谷 JR中央 | 541.7 | 信濃町 | JR総武 | 541.2 | 元町・中華街 | みなみみらい | 502.8 | | | | | | |
| | 六本木一丁目 東京メトロ南北 | 527.9 | 大崎 | JR山手 | 522.7 | | | | | | | | | |
| | 中目黒 東急東横 | 521.0 | 広尾 | 東京メトロ日比谷 | 519.9 | | | | | | | | | |
| | 高田馬場 JR山手 | 517.4 | 御成門 | 都営三田 | 505.2 | | | | | | | | | |
| | 高輪台 都営浅草 | 503.1 | 代々木公園 | 東京メトロ千代田 | 502.2 | | | | | | | | | |
| | 芝公園 都営三田 | 500.2 | | | | | | | | | | | | |
| 450~500 | 赤羽橋 都営大江戸 | 499.7 | 代々木 | JR山手 | 489.9 | | | | | | | | | |
| | 築地 東京メトロ日比谷 | 471.9 | 武蔵小山 | 東急目黒 | 469.9 | | | | | | | | | |
| | 白金高輪 都営三田 他 | 468.9 | 大手町 | 東京メトロ丸ノ内 | 466.9 | | | | | | | | | |
| | 池尻大橋 東急田園都市 | 463.5 | 四谷三丁目 | 東京メトロ丸ノ内 | 457.9 | | | | | | | | | |
| | 神保町 都営三田 | 456.7 | | | | | | | | | | | | |
| 400~450 | 新宿御苑前 東京メトロ丸ノ内 | 447.6 | 駒沢大学 | 東急田園都市 | 446.3 | | | | | | | | | |
| | 五反田 都営浅草 | 443.3 | 神楽坂 | 東京メトロ東西 | 441.0 | | | | | | | | | |
| | 八丁堀 JR京葉 | 440.2 | 本郷三丁目 | 東京メトロ丸ノ内 他 | 439.4 | | | | | | | | | |
| | 曙橋 都営新宿 | 437.2 | 不動前 | 東急目黒 | 434.6 | | | | | | | | | |
| | 牛込神楽坂 都営大江戸 | 433.1 | 下北沢 | 京王井の頭 他 | 432.9 | | | | | | | | | |
| | 品川 JR山手 | 431.0 | 人形町 | 都営浅草 他 | 428.2 | | | | | | | | | |
| | 大井町 JR京浜東北 | 423.2 | 巣鴨 | JR山手 | 422.3 | | | | | | | | | |
| | 新富町 東京メトロ有楽町 | 419.2 | 新御茶ノ水 | 東京メトロ千代田 | 410.6 | | | | | | | | | |
| | 都立大学 東急東横 | 407.8 | 早稲田 | 東京メトロ東西 | 407.6 | | | | | | | | | |
| | 若松町 都営大江戸 | 406.2 | 二子玉川 | 東急田園都市 他 | 401.3 | | | | | | | | | |
| | 岩本町 都営新宿 | 401.3 | 新宿 | 都営大江戸 | 401.2 | | | | | | | | | |
| | 白山 都営三田 | 400.5 | 西早稲田 | 東京メトロ副都心 | 400.5 | | | | | | | | | |
| | 東北沢 小田急 | 400.1 | | | | | | | | | | | | |
| 350~400 | 御茶ノ水 JR総武 他 | 398.0 | 東京 | JR中央 | 397.0 | 横浜 | 横浜市営地下鉄ブルーライン | 397.2 | | | | | | |
| | 目黒 都営三田 他 | 393.6 | 浜町 | 都営新宿 | 393.5 | 馬車道 | みなとみらい | 391.6 | | | | | | |
| | 初台 京王 | 390.4 | 秋葉原 | JR山手 | 390.7 | たまプラーザ | 東急田園都市 | 374.5 | | | | | | |
| | 北品川 京浜急行本 | 390.0 | 千駄木 | 東京メトロ千代田 | 389.1 | | | | | | | | | |
| | 湯島 東京メトロ代田 | 389.1 | 下落合 | 西武新宿 | 388.0 | | | | | | | | | |
| | 下神明 東急大井町 | 387.6 | 小伝馬町 | 東京メトロ日比谷 | 387.3 | | | | | | | | | |
| | 東中野 都営大江戸 | 385.9 | 牛込柳町 | 都営大江戸 | 385.7 | | | | | | | | | |
| | 西太子堂 東急世田谷 | 385.5 | 戸川川橋 | 東京メトロ有楽町 | 385.2 | | | | | | | | | |
| | 茗荷谷 東京メトロ丸ノ内 | 383.1 | 高円寺 | JR中央 | 382.6 | | | | | | | | | |
| | 自由が丘 JR山手 | 380.1 | 祐天寺 | 東急東横 | 376.1 | | | | | | | | | |
| | 勝どき 都営大江戸 | 375.0 | 方南町 | 東京メトロ丸ノ内/内南町 | 374.0 | | | | | | | | | |
| | 中野 JR中央 | 372.7 | 中野坂上 | 都営大江戸 他 | 370.6 | | | | | | | | | |
| | 学芸大学 東急東横 | 370.5 | 用賀 | 東急田園都市 | 370.4 | | | | | | | | | |
| | 経堂 小田急 | 368.8 | 東日本橋 | 都営浅草 他 | 365.6 | | | | | | | | | |
| | 浜田山 京王井の頭 | 363.4 | 大塚 | JR山手 | 361.9 | | | | | | | | | |
| | 田町 JR京浜東北 | 360.8 | 南阿佐ヶ谷 | 東京メトロ丸ノ内 | 358.0 | | | | | | | | | |
| | 戸越公園 東急大井町 | 355.6 | 桜新町 | 東急田園都市 | 354.9 | | | | | | | | | |
| | 荏原中延 東急池上 | 353.1 | 幡ヶ谷 | 京王 | 351.4 | | | | | | | | | |
| 300~350 | 駒込 JR山手 他 | 348.3 | 桜上水 | 京王 | 347.7 | 武蔵小杉 | JR南武 他 | 343.4 | | | | | | |
| | 石神井公園 西武池袋 | 347.5 | 稻荷町 | 東京メトロ銀座 | 344.5 | 桜木町 | 横浜市営地下鉄ブルーライン | 339.9 | | | | | | |
| | 笹塚 京王 | 343.8 | 西日暮里 | JR京浜東北 | 343.7 | 高島町 | 横浜市営地下鉄ブルーライン | 322.6 | | | | | | |
| | 新中野 東京メトロ丸ノ内 | 342.3 | 西馬込 | 都営浅草 | 340.5 | 伊勢佐木長者町 | 横浜市営地下鉄ブルーライン | 322.5 | | | | | | |
| | 千石 都営三田 | 338.4 | 藏前 | 都営大江戸 他 | 338.0 | 鶴見 | 東急田園都市 | 311.5 | | | | | | |
| | 水天宮前 東京メトロ半蔵門 | 337.8 | 有明 | ゆりかもめ | 337.0 | 東神奈川 | JR京浜東北 他 | 306.5 | | | | | | |
| | 上野 JR山手 | 336.2 | 向原 | 都電荒川 | 335.4 | 大倉山 | 東急東横 | 304.5 | | | | | | |
| | 田原町 東京メトロ銀座 | 335.2 | 大森海岸 | 京急荒川本 | 334.8 | 神奈川 | 京浜急行本 | 303.3 | | | | | | |
| | 荻窪 JR中央 他 | 331.9 | 鶴巣新田 | 都電荒川 | 331.7 | 小机 | JR横浜 | 301.6 | | | | | | |
| | 新高円寺 東京メトロ丸ノ内 | 329.8 | 錦糸町 | JR総武本 | 329.0 | 天王町 | 相模鉄道 | 301.4 | | | | | | |
| | 浅草橋 都営浅草 | 326.8 | 浅草 | つくばエクスプレス | 326.5 | | | | | | | | | |
| | 西大井 JR横須賀 | 324.0 | 赤羽 | JR埼京 | 324.0 | | | | | | | | | |
| | 北千住 JR磐越快速 他 | 322.3 | 尾山台 | 東急大井町 | 320.8 | | | | | | | | | |
| | 久が原 東急池上 | 320.3 | 日暮里 | 京成本 他 | 318.2 | | | | | | | | | |
| | 三鷹 JR中央 | 317.2 | 松陰神社前 | 東急世田谷 | 317.1 | | | | | | | | | |
| | 清澄白河 都営大江戸 他 | 315.9 | 芦花公園 | 京王 | 315.2 | | | | | | | | | |
| | 天王洲アイル 東京モノレール | 315.1 | 中野富士見町 | 東京メトロ丸ノ内/内南町 | 312.6 | | | | | | | | | |
| | 馬込 都営浅草 | 311.1 | 中板橋 | 東武東上 | 310.1 | | | | | | | | | |
| | 高井戸 京王井の頭 | 309.9 | 门前仲町 | 東京メトロ東西 他 | 309.2 | | | | | | | | | |

マンションサマリ

新築分譲マンションの看板情報や販売予定、売れ行き情報はじめ、物件の広告展開から住戸情報に至るまで、多種にわたる情報を調査、保有しております。



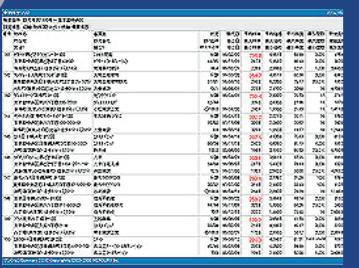
新機能追加

近日アップデート!!

マンションカタログ
ダウンロードサービス

マンションサマリから新築分譲マンションカタログが
ダウンロードできる機能を追加しました。

01 一覧帳票の表示



検索に該当した物件を一覧帳票で表示することができます。表示項目はもちろん、文字フォントやサイズ、色なども変更可能です。強調したい項目を任意に変更して、より見やすい資料に設定してご利用いただけます。

02 地域別の需給推移と相場の変動を算出



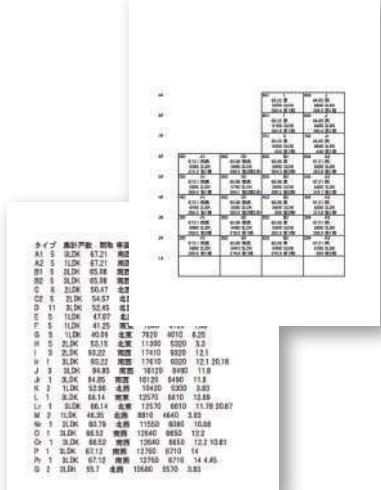
需給推移と相場の変動を時系列で表示することができます。
棒グラフで需給推移、折線グラフで平均坪単価・平均価格・平均専有面積・初月申込率の変動を表します。

地域ごとに検索すると需給のバランスやエリアの特性がひと目で把握できます。

03 物件別に相場の傾向を分析



散布図グラフを作成することで相場の傾向を分析することができます。
物件別の住戸の散らばりとポジショニングにより、傾向の分析・検証をお手伝いします。

✓ カラーパンフレット ✓ 図面集 ✓ 価格表
 

周辺の競合物件や気になる過去の新築分譲マンションに対して、スピーディーで効果的なリサーチを実現します。

株式会社マーキュリーは
貴社の事業に最適なパートナーとして、
様々な業務に活用できる有益な情報を
ご提供いたします。

[お問い合わせ]

マンションサマリ、マンションカタログダウンロードサービスのお問い合わせ

株式会社マーキュリー
クライアントサポート

03-5339-1055

スペシャリストの眼

－不動産業界の「今」を読み解く視点－

リアナビで好評連載中の「スペシャリストの眼」より、“不動産業界関係者必読”のコラムを、特別に抜粋しました。

■政府の「働き方改革」で、マンション建設費がさらにアップ？

政府の「働き方改革実現会議」は、残業時間（時間外労働）について新しい方針を固めた。

従来は、雇用者と労働者が合意すれば、残業は何時間でも可能だった。これに対して、今後は原則として1年で360時間まで、1ヶ月で45時間までに制限した。

さらに、雇用者と労働者が合意した場合でも、いわゆる“過労死ライン”を超えないように、年720時間まで、月100時間未満、2ヶ月～6ヶ月の平均で各80時間以内と制限した。

そのため国土交通省は2017年度から、建設作業員が週に2日は休むことができるよう、工期を延ばすなどした工事の発注を大幅に増やす。

これを受けて、大手ゼネコンで組織する日本建設業連合会（日建連）は、「週休2日推進本部」（本部長、清水建設の井上和幸社長）を設置。週休2日の実現に向けて、注力することになった。

ゼネコンで働く社員の労働環境に関しては、日本建設産業職員労働組合協議会（略称・日建協、35組合、3万1000人が加盟）が公表した、「2015年時短アンケートの概要」（2016年4月発行）が参考になる。

ゼネコン建築部門は大きく内勤事務系、内勤建築技術系、外勤建築技術系に分かれる。このうち残業時間が最も長いのは、表に示すように人手不足が深刻な建築現場（建築作業所）で働く外勤建築技術系の社員である。そして、毎月の残業時間は18.4%が80～100時間未満を占め、さらに29.9%が100時間以上に達している。

過労死ライン——残業時間が月100時間以上、または年720時間以上、または2ヶ月～6ヶ月の平均が各80時間以上——を上回る対象者を見ると、外勤建築技術系のうち驚くべきことに83%もの社員が該当している。

| 政府「働き方改革」実行計画のポイント | |
|--------------------|--|
| 従来の「残業時間の上限」 | 雇用者と労働者が合意すれば 残業は何時間でも可 |
| 今後の「残業時間の上限」 | ■原則 1年で360時間まで 1ヶ月で45時間まで ■例外（雇用者と労働者が合意した場合） 1年で20時間まで 1ヶ月で100時間未満 2ヶ月～6ヶ月の平均で各80時間以内 |

| 担当別「月ごと残業時間」 | |
|--------------|-------|
| 内勤事務系 | 内訳 |
| 0～45時間未満 | 87.4% |
| 45～80時間未満 | 10.0% |
| 80～100時間未満 | 2.0% |
| 100時間以上 | 0.6% |
| 内勤建築技術系 | 内訳 |
| 0～45時間未満 | 62.2% |
| 45～80時間未満 | 26.8% |
| 80～100時間未満 | 5.4% |
| 100時間以上 | 5.6% |
| 外勤建築技術系 | 内訳 |
| 0～45時間未満 | 17.0% |
| 45～80時間未満 | 34.7% |
| 80～100時間未満 | 18.4% |
| 100時間以上 | 29.9% |

右の表は、内勤事務系、内勤建築技術系、外勤建築技術系の「月ごと休日取得状況」である。内勤社員が休日11日のうち10日以上を取得できているのに、外勤社員はわずか7.1日に過ぎない。

残業時間が長ければ、当然ながら疲れがたまる。残業時間が100時間を超える社員のうち、実に84.5%の人が「ストレスを感じる」と答えている。

外勤建築技術系の社員に「建設業に魅力を感じない理由」を聞くと、次のように回答している。

- (1) 労働時間が長い—70%
- (2) 賃金水準が低い—37%
- (3) 前近代的体質が残っている—33%

ゼネコンの外勤建築技術系社員が、「労働時間が長い」という理由で「建設業に魅力を感じていない」のは、誠にゆゆしい事態である。日建連が3月末に「週休2日推進本部」を設立したのは、以上のような深刻な実態があるからだ。

| 担当別「月ごと休日取得状況」 | |
|----------------|-------|
| 内勤事務系 | 取得 |
| 日曜日5日 | 4.9日 |
| 土曜日4日 | 3.8日 |
| 祝日2日 | 1.9日 |
| 休日合計11日 | 10.6日 |
| 内勤建築技術系 | 内訳 |
| 日曜日5日 | 4.8日 |
| 土曜日4日 | 3.5日 |
| 祝日2日 | 1.8日 |
| 休日合計11日 | 10.1日 |
| 外勤建築技術系 | 内訳 |
| 日曜日5日 | 4.5日 |
| 土曜日4日 | 1.7日 |
| 祝日2日 | 0.9日 |
| 休日合計11日 | 7.1日 |

| 仕事でストレスを感じる割合（月ごと「残業時間別」） | |
|---------------------------|-------|
| 残業0～45時間未満 | 58.1% |
| 残業45～80時間未満 | 69.4% |
| 残業80～100時間未満 | 77.3% |
| 残業100時間以上 | 84.5% |
| 平均 | 68.4% |

| 土曜日に作業所を休めない主な理由 | |
|------------------|-----|
| 発注者が短工期で発注する | 44% |
| 技能労働者を確保できない | 26% |
| 作業所に配置される社員が少ない | 22% |

| 工程表に見る休日設定（発注者別） | |
|---------------------|-------|
| 民間マンションデベロッパー | |
| 4週8休以上 | 1.9% |
| 4週7休 | 0.8% |
| 4週6休 | 9.7% |
| 4週5休 | 9.5% |
| 4週4休 | 70.4% |
| 4週3休以下 | 7.7% |
| 民間企業（マンションデベロッパー以外） | |
| 4週8休以上 | 3.7% |
| 4週7休 | 0.8% |
| 4週6休 | 13.5% |
| 4週5休 | 11.6% |
| 4週4休 | 53.6% |
| 4週3休以下 | 16.8% |

そして、短工期で発注する発注者と指摘されているのが、民間マンションデベロッパーである。右の表を見てほしい。

マンションデベロッパーの工事は4週4休が70.4%であるのに、マンションデベロッパー以外の工事は4週4休が53.6%に止まっている。すなわち明らかにマンションデベロッパーの分が悪い。そして、これを改善しようとすると、工期を長くするか人手を増やすなければならないので、必然的に工費もアップしてしまう。

要するに、政府の「働き方改革実現会議」の計画が実施されればただでさえ人手不足で高騰気味のマンション建築費はさらにアップしてしまうのである。

■定借マンションが1000戸台を回復、NTTグループが大きく貢献

定期借地権付きマンション（略称、定借マンション）の年間供給戸数が、初めて1000戸を超えたのは、1995年度のことだった。この定借マンション全盛期は、2008年度まで続いた。

けれども、「山高ければ、谷深し」。2009年度からは一気に停滞期に陥り、供給戸数が数百戸にとどまる時期が7年間も続いた。

ただし、「どんなに暗くても、明けない夜はない」。定借マンションの2016年度（2016年4月～2017年3月）供給戸数は1193戸を記録して、久々に1000戸台を回復した。

日本住宅総合センターのWEBリポート「2016年度定期借地権事例調査」には、以下の14物件で、合計1193戸が供給されたと記してある（なお、売主名は筆者が確認した。また、14物件の全戸数を合計すると1891戸になることも、筆者が確認した）。

これを、全戸数が多い順に並べると、次のようになる。

1位 全552戸、シエリアタワー千里中央（関電不動産開発）

2位 全276戸、アルファグランデ千桜タワー（スターツデベロップメント）

3位 全252戸、プランズシティ世田谷中町（東急不動産）

2016年度 定借マンション14物件の供給戸数

| |
|--|
| 1 デュオヒルズ東川口（埼玉県、フージャースコーポレーション） 供給戸数30戸（全98戸） |
| 2 ウエリス武蔵野閑町（東京都、NTT都市開発） 供給戸数78戸（全78戸） |
| 3 ウエリス武蔵野富士見町（東京都、NTT都市開発） 供給戸数134戸（全193戸） |
| 4 ウエリス渋谷本町（東京都、NTT都市開発） 供給戸数33戸（全33戸） |
| 5 ウエリス井の頭公園（東京都、NTT都市開発） 供給戸数18戸（全37戸） |
| 6 アルファグランデ千桜タワー（東京都、スターツデベロップメント） 供給戸数186戸（全276戸） |
| 7 プランズシティ世田谷中町（東京都、東急不動産） 供給戸数112戸（全252戸） |
| 8 ブリリア東戸塚（神奈川県、東京建物） 供給戸数94戸（全98戸） |
| 9 ウエリス横濱日本大通り（神奈川県、NTT都市開発） 供給戸数36戸（全36戸） |
| 10 ザ・パークハウス宮前平（神奈川県、三菱地所レジデンス） 供給戸数47戸（全102戸） |
| 11 スターツマンション横山（愛知県、未来住建） 供給戸数12戸（全12戸） |
| 12 ジェイグラント・ジオナーレ鶴舎（京都府、JR西日本不動産開発） 供給戸数58戸（全99戸） |
| 13 シエリアタワー千里中央（大阪府、関電不動産開発） 供給戸数350戸（全552戸） |
| 14 グランドメゾン夙川千歳町（兵庫県、積水ハウス） 供給戸数5戸（全25戸） |

しかし、物件数が多い会社を見ると、NTT都市開発が5物件（全377戸）で1位になる事実に注目したい。表ではオレンジ色で示した。

これに加えて、他の9社の物件うち、東急不動産が売主となるプランズシティ世田谷中町（全252戸）は、NTT社宅跡地に建設された“定期借地権付きマンション”である事実にも注目したい。表では橙色で示した。

その上で、NTT都市開発の5物件と、NTT社宅跡地の1物件を、「NTTがらみ」としてまとめてみよう。

NTTがらみ6物件（全629戸）——表の「オレンジ色」＋「橙色」の6物件。

このように、「NTTがらみ」という枠でとらえると、6物件（全629戸）はセイリアタワー千里中央（全552戸）を超えて、一気にトップに躍り出るのである。

なぜ、NTTがらみの定借マンションが、こんなに多いのだろうか。念のためにNTT都市開発が2010年5月にまとめた「中期経営計画2012」をチェックすると、「経営環境の変化（不動産ビジネスの質的変化の進行）に対応するために、定期借地権の利用を推進する」という1項目があった。よって、その反映なのであろう。

話は変わるが、国土交通省・土地水資源局・土地政策課・土地市場企画室は、定借マンション全盛期の頃には、毎年「定期借地権供給実態調査」を実施。PDF形式で、3種類のデータを公開していた

A 全国定期借地権付住宅の供給実態調査

B 定期借地権付住宅の二次流通実績調査

C 公的主体における定期借地権の活用実績調査

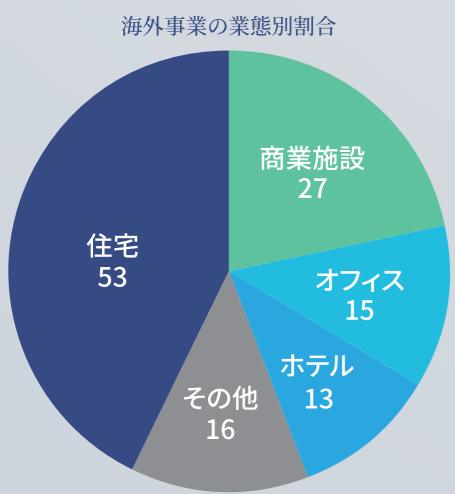
このため、誰でも、定借マンションの動向を詳しく把握することが可能だった。しかし、定借マンションの停滞期になると、国交省は実態調査を中止した。

それを補うために、都市農地活用支援センターと定期借地権推進協議会が「定期借地権付住宅の供給実態調査」を行っているが、残念なことにその結果はウェブサイトには公開されていない。

これとは別に、日本住宅総合センターはWEBリポート「定期借地権事例調査」と題して、2008年度以前～2016年度までの調査結果を、図表を交えて公開している。

ただし、これは国土交通省・土地市場企画室が公開していたA・B・Cという3つの調査結果のうちAに限定され、ある意味では最も重要な「B 定期借地権付住宅の二次流通実績調査」は実施されていない。

このため、定借マンションを購入しようとするユーザー、あるいはすでに購入したユーザーにとって最も重要な、「定借マンションに長く住んでいると、どうなっていくの？」、「住んだ後に、途中で売却するはどうなるの？」といった疑問に答える資料が存在しなくなつた。誠に残念である。



| 企業別海外事業プロジェクト数 | |
|-----------------|---|
| 三井不動産 | 6 |
| クリード・グループ | 6 |
| 三菱地所 | 5 |
| 野村不動産 | 5 |
| 清水建設 | 5 |
| フージャースホールディングス | 5 |
| 大和ハウス工業 | 4 |
| 東急不動産 | 4 |
| イオングループ | 4 |
| 三菱商事 | 3 |
| 三栄建築設計 | 3 |
| 阪急不動産 | 3 |
| 海外交通・都市開発事業支援機構 | 3 |

| 国別敷地・土地面積総計 | |
|-------------|--------------------------|
| 合計 | 34,673,843m ² |
| インドネシア共和国 | 33,370,578m ² |
| ベトナム社会主義共和国 | 491,787m ² |
| パラオ共和国 | 254,822m ² |
| フィリピン共和国 | 131,553m ² |
| 中華人民共和国 | 113,523m ² |
| 台湾 | 82,048m ² |
| ミャンマー連邦共和国 | 66,304m ² |
| タイ王国 | 47,468m ² |
| シンガポール共和国 | 44,554m ² |
| マレーシア | 39,000m ² |
| カンボジア王国 | 23,989m ² |
| オーストラリア連邦 | 8,215m ² |

2017 年中にニュース記事やリリース記事として報じられ、Realnet ニュースに取り上げた「日本の不動産企業による海外事業展開」をまとめたレポートです。

昨年 9 月に弊社ウェブサイト「Realnet ニュース」内で全世界版を公開し、反響がありました。今回のマーケットレポート版では、より分かりやすくするためアジア・オセアニア地域に情報を絞り、2017 年全体の海外事業についてまとめた完全版をお届けします。

2017 年は、全 14 カ国 31 都市にプ

ロジェクトが展開されました。プロジェクト数が一番多いのはベトナム社会主義共和国の 22 プロジェクトです。2015 年の 7 月に改正された住宅法により、集合住宅や戸建て住宅の購入をベトナム系以外の外国人にも許可された影響が考えられます。

アジア・オセアニア全体で 3 千 4 百万平方メートルの敷地の開発がされており、その 96 パーセントがインドネシア共和国となります。何故、インドネシア共和国が日本企業にとって海外事業地として魅力的なのか。考えられる理由はいくつかあ

ります。ひとつは国が持つ人口のボテンシャルの高さ、つまり人口数の多さや富裕層への期待値の高さなどが挙げられます。ふたつめは労働者賃金のコストパフォーマンスの高さ。ASEAN 地域で比較しても月額賃金のコストは低い点が考えられます。

海外事業のプロジェクトでは複合施設が基本となるようです。街ごと再開発するプロジェクトなどもあり、規模の大きさを感じます。割合でいえば住宅が半数近く 53 件あります。

ジャカルタ 高級物件カタログサイト

MAISON DE RES.



メゾンドレス
MAISON DE RES. とは?

MAISON DE RES.はジャカルタの洗練された高級マンションだけを紹介するサイトです。
厳選された物件を優秀なエージェントがサポートします。

<http://www.maisonderes.com/>

データ提供

ジャカルタにおける新築マンションのマーケティング情報を提供しております。
新築マンションデータ及び物件パンフレットを保有しておりますので、進出を検討もしくは進出済みでデータが必要なお客様にご提供させて頂いております。

【提供内容】

市場調査レポート
データ提供 他



WEBマーケティング

インドネシア語対応のHP制作・Webプロモーションのサービスを承っております。

【主な実績】

BISIKQ
MAISON DE RES.



海外事業のお問い合わせ

株式会社マーキュリー クライアントサポート

03-5339-1055

MERCURY

RealnetマンションI

| | | |
|----------|-----|------------|
| 西新宿駅 | 事業主 | Realnet不動産 |
| 42% | 坪単価 | 386.1万円 |
| 2017年11月 | 築年数 | 4年 |

RealnetマンションII

| | | |
|----------|-----|------------|
| 西新宿駅 | 事業主 | Realnet不動産 |
| 37% | 坪単価 | 346.4万円 |
| 2017年11月 | 築年数 | 5年 |

RealnetマンションIII

| | | |
|------|-----|------------|
| 西新宿駅 | 事業主 | Realnet不動産 |
|------|-----|------------|

RealnetマンションIV

New!

東京都渋谷区代々木3丁目
[\(地図アプリで見る\)](#)

小田急線 参宮橋駅 徒歩5分
京王線 初台駅 徒歩6分

5790万円

不動産ポータルを見る

Realnet

中古マンションサーチ

地図や駅名、住所からその場で物件を探すことができます。マンションごとに値上がりや値下がりの騰落が色分けされ一目瞭然。



iOSアプリ



Androidアプリ

Realnet

新築マンションサーチ

販売前や販売中、販売済のマンションが色分けアイコン表示でわかりやすい。物件詳細では平均面積や平均坪単価も掲載。



iOSアプリ



Androidアプリ

Realnet

中古マンションチェック

毎日おこなう新規物件チェックをポータルサイトを回遊しなくても数回タップするだけですばやくチェックできます。築年月から価格も掲載。



iOSアプリ



Androidアプリ

マーキュリーは 不動産の情報戦略を全力でサポートします

本社

〒163-0243 東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル43階 私書箱157号
TEL／03-5339-0950(代表) FAX／03-5339-0951(代表)

関西支社

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 アクティ南森町ビル4階
TEL／06-6360-2807 FAX／06-6360-2808

東海支社

〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄2-2-17 名古屋情報センタービル6階
TEL／052-209-5830 FAX／052-209-5831

発行人／大寺 利幸(取締役)
編集長／片平 勝也(ソリューション本部 マーケティング室)

お問い合わせ

📞 03-5339-1055

株式会社マーキュリー クライアントサポート

 MERCURY