

《首都圏のマンション市場動向》

—2019 年 8 月度—

2019. 9. 17

- ◎ 発売は 21.1%増の 1,819 戸。晴海大型の発売で都区部 2.2 倍増に。
- ◎ 戸当たり 6,405 万円、㎡単価 89.5 万円といずれも上昇。契約率 75.4%。

(1) 8月の発売は 1,819 戸、前年同月 (1,502 戸) 比 21.1%増、前月 (1,932 戸) 比 5.8%減。

(2) 契約率 75.4%、前年同月比 10.9 ポイントアップ、前月比では 7.5 ポイントアップ。

'19年 7月 67.9%、6月 65.9%、5月 60.0%、4月 64.3%、3月 72.2%、2月 65.5%、1月 67.5%、'18年 12月 49.4%、11月 53.9%、10月 68.3%、9月 66.5%、8月 64.5%。

(3) 1戸当り価格は 6,405 万円、1㎡当り単価は 89.5 万円。

前年同月比で戸当り 1,045 万円 (19.5%) のアップ、㎡単価は 10.7 万円 (13.6%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 6,748 戸、前月末比 367 戸の減少 ('19年 7月末 7,115 戸、'18年 8月末 6,023 戸)。

(5) 即日完売物件 (3 物件 11 戸)

- ① パークホームズ浦和常盤ステーションプレミア 2期5次 (浦和区、2戸、平均 5,693 万円、先着順)
- ② メイツ東船橋 3期7次 (船橋市、5戸、平均 3,684 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)
- ③ イニシア松戸 4・5期(終) (松戸市、4戸、平均 3,486 万円、平均 2.5 倍、最高 4 倍)

(6) 8月の超高層物件 (20階以上) は 13 物件 110 戸 (35.3%減)、契約率 58.2% (前年同月 17 物件 170 戸、契約率 42.9%) 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（2019年8月度）

1. 8月の新規発売戸数は1,819戸である。対前年同月（1,502戸）比21.1%増、対前月（1,932戸）比5.8%減である。
2. 8月の地域別発売戸数は東京都区部1,201戸（全体比66.0%、前年同月比117.2%増）、都下129戸（同7.1%、22.9%増）、神奈川県374戸（同20.6%、167.1%増）、埼玉県63戸（同3.5%、71.0%減）、千葉県52戸（同2.9%、89.3%減）となっている。東京都のシェアは73.1%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,371戸で、月間契約率は75.4%。前月の67.9%に比べて7.5ポイントアップ、前年同月の64.5%に比べて10.9ポイントアップとなっている。
4. 8月の地域別契約率は都区部77.5%、都下62.8%、神奈川県78.3%、埼玉県50.8%、千葉県65.4%である。
5. 8月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,405万円、89.5万円である。
2019年7月は5,676万円、86.0万円であったので、前月比総額では729万円（12.8%）のアップ、㎡単価は3.5万円（4.1%）アップしている。
2018年8月は5,360万円、78.8万円であったので、前年同月比総額では1,045万円（19.5%）のアップ、㎡単価は10.7万円（13.6%）アップしている。
6. 8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 7,174万円、98.4万円（1.6%ダウン、18.0%ダウン）、都下5,990万円、92.0万円（18.4%アップ、26.2%アップ）、神奈川県4,649万円、66.7万円（7.9%ダウン、5.5%ダウン）、埼玉県4,915万円、70.0万円（18.6%アップ、13.3%アップ）、千葉県4,121万円、57.2万円（6.5%アップ、11.5%アップ）。
7. 即日完売は11戸（全体の0.6%）で、フラット35登録物件戸数は1,757戸（同96.6%）であった。
8. 8月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,748戸で、2019年7月末現在の7,115戸に比べて367戸の減少。2018年8月末残戸数は6,023戸。
9. なお、2019年9月の発売戸数は3,000戸の見込みである（'18年9月3,372戸、'17年9月2,978戸、'16年9月3,424戸、'15年9月2,430戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析（2019年8月末現在）

| | | | |
|---------------------|---------------------|------|------------------------|
| 1. 対 象 物 件 …… | 124 | 物件 | |
| 1. 発 売 戸 数 …… | 1,819 | 戸 | |
| 1. 売 却 戸 数 …… | 1,371 | 戸 | (契約率75.4%) |
| 1. 全 売 却 戸 数 …… | 2,186 | 戸 | |
| 1. 全 残 戸 数 …… | 6,748 | 戸 | (2019年分残2,950戸) |
| 1. 即 日 完 売 戸 数 …… | 11 | 戸 | (即日完売率0.6%) |
| 1. フラット35登録物件戸数 …… | <u>1,757</u> | 戸 | <u>(F35登録物件率96.6%)</u> |
| 1. 1物件当り平均戸数 …… | 14.7 | 戸 | |
| 1. 総 発 売 額 …… | <u>11,651,558.7</u> | 万円 | |
| 1. 1戸当り平均価格 …… | 6,405 | 万円 | |
| 1. 1㎡当り分譲単価 …… | 89.5 | 万円 | (3.3㎡当り 295.4万円) |
| 1. 総 敷 地 面 積 …… | <u>44,800.70</u> | ㎡ | |
| 1. 総 建 築 面 積 …… | <u>19,867.60</u> | ㎡ | |
| 1. 総 建 築 延 面 積 …… | <u>181,819.81</u> | ㎡ | |
| 1. 総 有 効 分 譲 面 積 …… | <u>130,168</u> | ㎡ | |
| 1. 1戸当り平均専有面積 …… | <u>71.56</u> | ㎡ | |
| 1. 総 棟 数 …… | 140 | 棟 | |
| 1. 総 階 高 …… | 1,888 | 階 | |
| 1. 1棟当り平均階高 …… | 13.5 | 階 | |
| 1. 1日当り分譲戸数 …… | 58.7 | 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 | 4 | 4 | 1 | 1 | 3 | 3 | | | | | | |
| 1 K | 63 | 16 | 63 | 16 | | | | | | | | |
| 1 L K | | | | | | | | | | | | |
| 1 D K | 37 | 16 | 37 | 16 | | | | | | | | |
| 1 L D K | <u>104</u> | <u>76</u> | <u>86</u> | <u>66</u> | 9 | 6 | 9 | 4 | | | | |
| 2 K | | | | | | | | | | | | |
| 2 L K | | | | | | | | | | | | |
| 2 D K | 11 | 2 | 11 | 2 | | | | | | | | |
| 2 L D K | 217 | 150 | 186 | 134 | 15 | 5 | 8 | 5 | 5 | 4 | 3 | 2 |
| 3 K | | | | | | | | | | | | |
| 3 L K | | | | | | | | | | | | |
| 3 D K | | | | | | | | | | | | |
| 3 L D K | 1,177 | <u>927</u> | 642 | <u>539</u> | 102 | 67 | 335 | 265 | 54 | 27 | 44 | 29 |
| 4 K | | | | | | | | | | | | |
| 4 L K | | | | | | | | | | | | |
| 4 D K | | | | | | | | | | | | |
| 4 L D K | <u>206</u> | 180 | <u>175</u> | 157 | | | 22 | 19 | 4 | 1 | 5 | 3 |
| 5 K | | | | | | | | | | | | |
| 5 D K | | | | | | | | | | | | |
| 5 L D K | | | | | | | | | | | | |
| 6 K 以上 | | | | | | | | | | | | |
| 複合間取 | | | | | | | | | | | | |
| その他 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 1,819 | 1,371 | 1,201 | 931 | 129 | 81 | 374 | 293 | 63 | 32 | 52 | 34 |

1.価格帯別戸数

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------|------------|-------|------------|-----|-----|----|-----|-----|----|----|----|----|
| 2,500万円以下 | | | | | | | | | | | | |
| 3,000 " | 8 | 5 | 3 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 |
| 3,300 " | 24 | 13 | 13 | 4 | 1 | 1 | 6 | 5 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| 3,500 " | 60 | 42 | 18 | 9 | 1 | | 34 | 30 | 2 | | 5 | 3 |
| 3,700 " | 92 | 66 | 33 | 18 | | | 49 | 40 | 1 | 1 | 9 | 7 |
| 4,000 " | 168 | 115 | 81 | 54 | 11 | 5 | 64 | 48 | 4 | 2 | 8 | 6 |
| 4,300 " | 101 | 62 | 54 | 31 | 3 | 3 | 24 | 20 | 9 | 3 | 11 | 5 |
| 4,500 " | 77 | 54 | 33 | 20 | 3 | 1 | 29 | 27 | 7 | 3 | 5 | 3 |
| 4,700 " | 61 | 44 | 31 | 18 | 2 | 1 | 20 | 19 | 3 | 2 | 5 | 4 |
| 5,000 " | 99 | 61 | 42 | 19 | 11 | 4 | 33 | 30 | 8 | 5 | 5 | 3 |
| 5,500 " | 117 | 69 | 46 | 27 | 20 | 5 | 42 | 32 | 8 | 4 | 1 | 1 |
| 6,000 " | 130 | 88 | 76 | 56 | 11 | 6 | 36 | 21 | 7 | 5 | | |
| 6,500 " | 126 | 101 | 95 | 85 | 15 | 9 | 12 | 5 | 4 | 2 | | |
| 7,000 " | 165 | 137 | 140 | 120 | 15 | 11 | 4 | 3 | 5 | 3 | 1 | |
| 8,000 " | 241 | 213 | 202 | 179 | 28 | 27 | 11 | 7 | | | | |
| 9,000 " | <u>155</u> | 136 | <u>141</u> | 127 | 5 | 5 | 8 | 4 | 1 | | | |
| 9,999 " | <u>39</u> | 36 | <u>38</u> | 35 | 1 | 1 | | | | | | |
| 10,000 以上 | 148 | 123 | 147 | 122 | | | 1 | 1 | | | | |
| 20,000 以上 | 7 | 5 | 7 | 5 | | | | | | | | |
| 30,000 以上 | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | | | | |
| 合計 | 1,819 | 1,371 | 1,201 | 931 | 129 | 81 | 374 | 293 | 63 | 32 | 52 | 34 |

《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2019年8月度 －

2019.9.17

◎ 発売戸数は320戸、契約率42.5%。

1. 8月の新規発売戸数は320戸である。対前年同月(272戸)比17.6%増、対前月(375戸)比14.7%減。
2. 8月の地域別発売戸数は東京都126戸(全体比39.4%)、千葉県55戸(同17.2%)、埼玉県92戸(同28.8%)、神奈川県47戸(同14.7%)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136戸で、月間契約率は42.5%。前月の49.1%に比べて6.6ポイントダウン、前年同月の30.1%に比べて12.4ポイントアップしている。
4. 8月の地域別契約率は東京都53.2%、千葉県32.7%、埼玉県22.8%、神奈川県63.8%、茨城県－%である。
5. 8月の1戸当り平均価格は5,558.6万円である。
2019年7月は5,667.4万円であったので、前月比総額では108.8万円(1.9%)ダウンしている。
2018年8月は4,459.5万円であったので、前年同月比総額では1,099.1万円(24.6%)アップしている。
6. 8月の地域別平均価格は東京都7,227.8万円、千葉県3,923.6万円、埼玉県3,922.5万円、神奈川県6,199.7万円、茨城県－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762戸で、2019年7月末現在の764戸に比べて2戸の減。
2018年8月末在庫数は819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)原則として総戸数が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） 2016年8月～2019年8月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

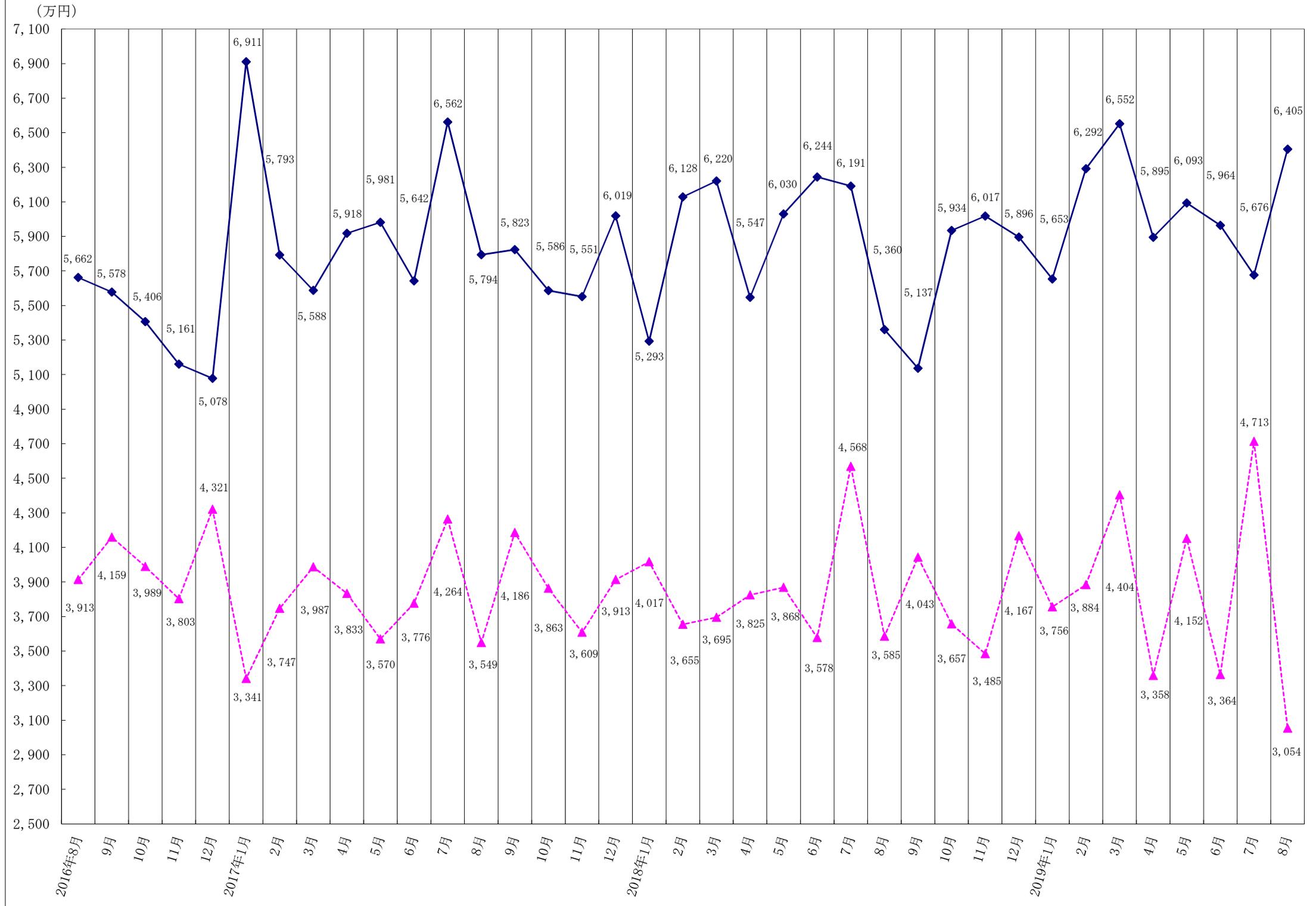


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年8月～2019年8月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

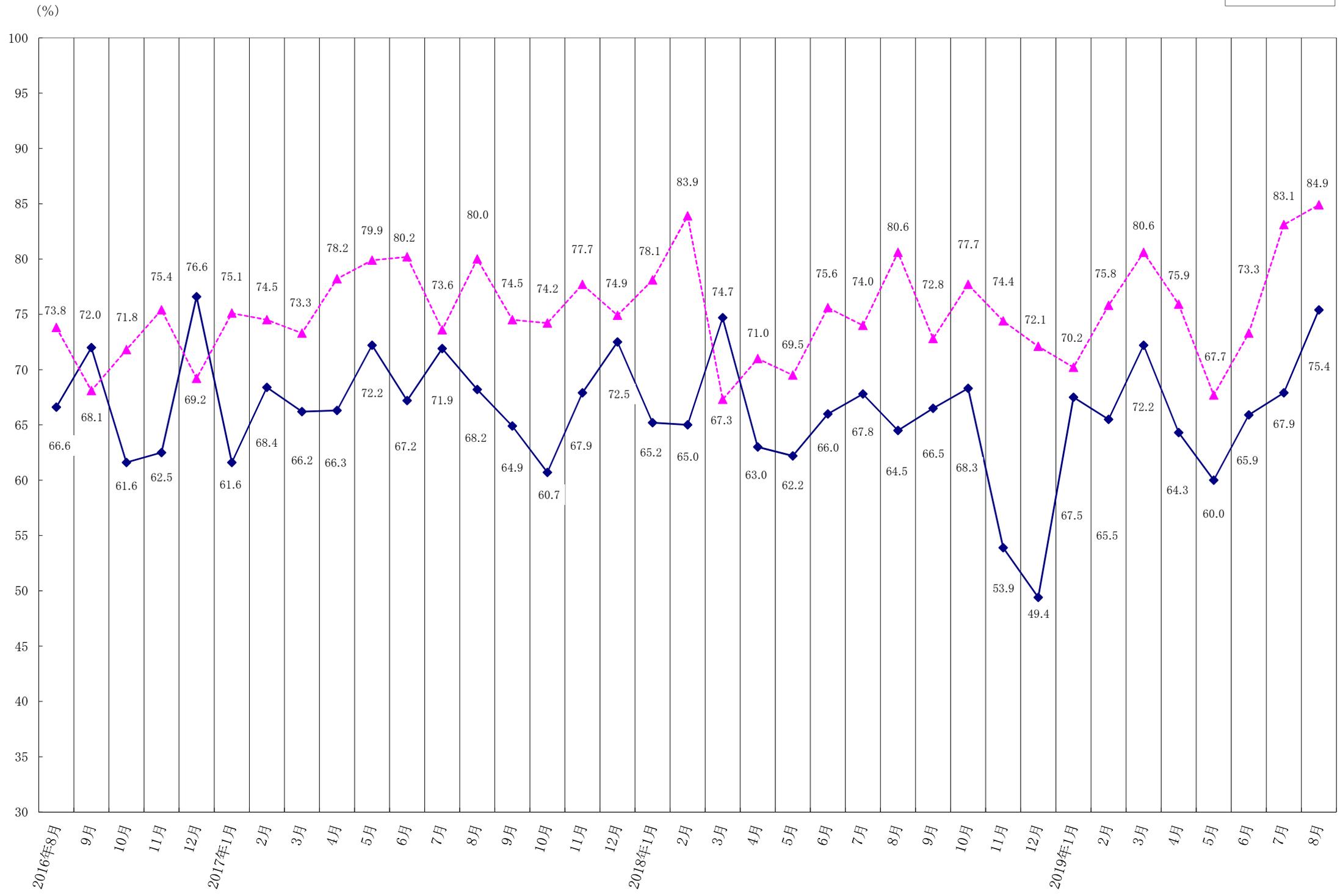


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年8月～2019年8月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

