

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2018年3月度－

2018.4.16

- ◎ 発売は6.1%増の3,617戸、契約率74.7%と大型物件が需給をけん引。
- ◎ 戸当り価格6,220万円、㎡単価90.7万円、いずれも2カ月連続の上昇。

(1) 3月の発売は3,617戸、前年同月(3,408戸)比6.1%増、前月(2,490戸)比45.3%増。

(2) 契約率74.7%、前年同月比8.5ポイントアップ、前月比では9.7ポイントアップ。

'18年2月65.0%、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%。

(3) 1戸当り価格は6,220万円、1㎡当り単価は90.7万円。

前年同月比で戸当り632万円(11.3%)のアップ、㎡単価は11.7万円(14.8%)アップしている。

(4) 販売在庫数は6,498戸、前月末比65戸の減少('18年2月末6,563戸、'17年3月末6,749戸)。

(5) 即日完売物件(1物件162戸)

① リビオシティ・ルネ葛西 1期1～3次 (江戸川区、162戸、平均4,638万円、平均1.38倍、最高6.0倍)

(6) 3月の超高層物件(20階以上)は22物件1,078戸(476.5%増)、契約率84.6%(前年同月14物件187戸、契約率62.6%)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3月度）

1. 3月の新規発売戸数は3,617戸である。対前年同月（3,408戸）比6.1%増、対前月（2,490戸）比45.3%増である。
2. 3月の地域別発売戸数は東京都区部1,513戸（全体比41.8%、前年同月比10.5%増）、都下316戸（同8.7%、56.1%減）、神奈川県1,004戸（同27.8%、56.4%増）、埼玉県231戸（同6.4%、37.1%減）、千葉県553戸（同15.3%、78.4%増）となっている。東京都のシェアは50.6%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,701戸で、月間契約率は74.7%。前月の65.0%に比べて9.7ポイントアップ、前年同月の66.2%に比べて8.5ポイントアップとなっている。
4. 3月の地域別契約率は都区部70.7%、都下76.6%、神奈川県82.0%、埼玉県52.4%、千葉県80.5%である。
5. 3月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,220万円、90.7万円である。  
2018年2月は6,128万円、88.9万円であったので、前月比総額では92万円（1.5%）のアップ、㎡単価は1.8万円（2.0%）アップしている。  
2017年3月は5,588万円、79.0万円であったので、前年同月比総額では632万円（11.3%）のアップ、㎡単価は11.7万円（14.8%）アップしている。
6. 3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 7,093万円、110.3万円（7.0%アップ、13.9%アップ）、都下4,873万円、69.1万円（4.8%ダウン、1.7%ダウン）、神奈川県6,278万円、88.0万円（18.6%アップ、19.6%アップ）、埼玉県4,165万円、58.9万円（8.6%ダウン、6.4%ダウン）、千葉県5,354万円、73.3万円（37.2%アップ、34.7%アップ）。
7. 即日完売は162戸（全体の4.5%）で、フラット35登録物件戸数は3,432戸（同94.9%）であった。
8. 3月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,498戸で、2018年2月末現在の6,563戸に比べて65戸の減少。2017年3月末残戸数は6,749戸。
9. なお、2018年4月の発売戸数は3,000戸の見込みである（'17年4月2,741戸、'16年4月1,978戸、'15年4月2,286戸、'14年4月2,473戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2018年3月末現在)

|                     |                     |      |                  |
|---------------------|---------------------|------|------------------|
| 1. 対 象 物 件 ……       | 206                 | 物件   |                  |
| 1. 発 売 戸 数 ……       | 3,617               | 戸    |                  |
| 1. 売 却 戸 数 ……       | 2,701               | 戸    | (契約率74.7%)       |
| 1. 全 売 却 戸 数 ……     | 3,682               | 戸    |                  |
| 1. 全 残 戸 数 ……       | 6,498               | 戸    | (2018年分残2,001戸)  |
| 1. 即 日 完 売 戸 数 ……   | 162                 | 戸    | (即日完売率4.5%)      |
| 1. フラット35登録物件戸数 ……  | 3,432               | 戸    | (F35登録物件率94.9%)  |
| 1. 1物件当り平均戸数 ……     | 17.6                | 戸    |                  |
| 1. 総 発 売 額 ……       | <u>22,497,145.6</u> | 万円   |                  |
| 1. 1戸当り平均価格 ……      | 6,220               | 万円   |                  |
| 1. 1㎡当り分譲単価 ……      | 90.7                | 万円   | (3.3㎡当り 299.4万円) |
| 1. 総 敷 地 面 積 ……     | 89,991.20           | ㎡    |                  |
| 1. 総 建 築 面 積 ……     | 43,375.13           | ㎡    |                  |
| 1. 総 建 築 延 面 積 ……   | 338,458.39          | ㎡    |                  |
| 1. 総 有 効 分 譲 面 積 …… | <u>247,930</u>      | ㎡    |                  |
| 1. 1戸当り平均専有面積 ……    | <u>68.55</u>        | ㎡    |                  |
| 1. 総 棟 数 ……         | 223                 | 棟    |                  |
| 1. 総 階 高 ……         | <u>2,943</u>        | 階    |                  |
| 1. 1棟当り平均階高 ……      | 13.2                | 階    |                  |
| 1. 1日当り分譲戸数 ……      | 116.7               | 戸    |                  |
| 1. 平均所要時間 ……        | 最寄駅から               | 6.5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   | 33    | 22    | 33    | 22    |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 1 K     | 48    | 29    | 48    | 29    |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 1 L K   |       |       |       |       |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 1 D K   | 22    | 11    | 17    | 9     |     |     | 5     | 2   |     |     |     |     |
| 1 L D K | 205   | 172   | 122   | 96    | 4   | 3   | 39    | 34  |     |     | 40  | 39  |
| 2 K     | 1     | 1     | 1     | 1     |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 2 L K   |       |       |       |       |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 2 D K   |       |       |       |       |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 2 L D K | 683   | 541   | 363   | 261   | 26  | 14  | 218   | 199 | 7   | 3   | 69  | 64  |
| 3 K     |       |       |       |       |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 3 L K   |       |       |       |       |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 3 D K   | 1     |       | 1     |       |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 3 L D K | 2,385 | 1,738 | 869   | 608   | 271 | 213 | 685   | 549 | 206 | 110 | 354 | 258 |
| 4 K     |       |       |       |       |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 4 L K   |       |       |       |       |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 4 D K   |       |       |       |       |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 4 L D K | 239   | 187   | 59    | 44    | 15  | 12  | 57    | 39  | 18  | 8   | 90  | 84  |
| 5 K     |       |       |       |       |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 5 D K   |       |       |       |       |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 5 L D K |       |       |       |       |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 6 K 以上  |       |       |       |       |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 複合間取    |       |       |       |       |     |     |       |     |     |     |     |     |
| その他     |       |       |       |       |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 合計      | 3,617 | 2,701 | 1,513 | 1,070 | 316 | 242 | 1,004 | 823 | 231 | 121 | 553 | 445 |

## 1.価格帯別戸数

|           |       |       |       |       |     |     |       |     |     |     |     |     |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2,500万円以下 | 8     | 8     |       |       | 8   | 8   |       |     |     |     |     |     |
| 3,000 "   | 52    | 30    | 13    | 9     | 7   | 5   | 4     | 4   | 17  | 4   | 11  | 8   |
| 3,300 "   | 112   | 70    | 23    | 11    | 6   | 6   | 5     | 2   | 30  | 10  | 48  | 41  |
| 3,500 "   | 102   | 55    | 18    | 9     | 8   | 8   | 12    | 3   | 35  | 15  | 29  | 20  |
| 3,700 "   | 103   | 77    | 28    | 21    | 18  | 16  | 26    | 20  | 17  | 10  | 14  | 10  |
| 4,000 "   | 292   | 213   | 59    | 41    | 71  | 65  | 82    | 65  | 36  | 15  | 44  | 27  |
| 4,300 "   | 227   | 182   | 64    | 58    | 39  | 30  | 68    | 50  | 17  | 13  | 39  | 31  |
| 4,500 "   | 165   | 133   | 56    | 49    | 17  | 14  | 65    | 51  | 2   |     | 25  | 19  |
| 4,700 "   | 154   | 118   | 43    | 35    | 14  | 10  | 56    | 42  | 5   | 3   | 36  | 28  |
| 5,000 "   | 229   | 175   | 77    | 59    | 26  | 20  | 75    | 58  | 22  | 15  | 29  | 23  |
| 5,500 "   | 321   | 225   | 141   | 86    | 24  | 19  | 100   | 75  | 23  | 16  | 33  | 29  |
| 6,000 "   | 351   | 240   | 180   | 115   | 12  | 4   | 77    | 58  | 17  | 12  | 65  | 51  |
| 6,500 "   | 348   | 246   | 165   | 100   | 22  | 10  | 88    | 73  | 7   | 5   | 66  | 58  |
| 7,000 "   | 266   | 208   | 130   | 93    | 11  | 6   | 94    | 84  | 2   | 2   | 29  | 23  |
| 8,000 "   | 332   | 249   | 186   | 124   | 18  | 12  | 93    | 82  | 1   | 1   | 34  | 30  |
| 9,000 "   | 214   | 177   | 110   | 84    | 13  | 7   | 53    | 51  |     |     | 38  | 35  |
| 9,999 "   | 108   | 90    | 64    | 47    |     |     | 34    | 34  |     |     | 10  | 9   |
| 10,000 以上 | 195   | 170   | 129   | 105   | 1   | 1   | 62    | 61  |     |     | 3   | 3   |
| 20,000 以上 | 33    | 31    | 22    | 20    | 1   | 1   | 10    | 10  |     |     |     |     |
| 30,000 以上 | 5     | 4     | 5     | 4     |     |     |       |     |     |     |     |     |
| 合計        | 3,617 | 2,701 | 1,513 | 1,070 | 316 | 242 | 1,004 | 823 | 231 | 121 | 553 | 445 |

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2018年3月度 －

2018.4.16

## ◎ 発売戸数は311戸、契約率45.0%。

1. 3月の新規発売戸数は311戸である。対前年同月(370戸)比15.9%減、対前月(355戸)比12.4%減。
2. 3月の地域別発売戸数は東京都87戸(全体比28.0%)、千葉県86戸(同27.7%)、埼玉県106戸(同34.1%)、神奈川県32戸(同10.3%)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140戸で、月間契約率は45.0%。前月の58.9%に比べて13.9ポイントダウン、前年同月の51.6%に比べて6.6ポイントダウンしている
4. 3月の地域別契約率は東京都55.2%、千葉県18.6%、埼玉県50.9%、神奈川県68.8%、茨城県－%である。
5. 3月の1戸当り平均価格は5,481.8万円である。  
2018年2月は5,258.8万円であったので、前月比総額では223.0万円(4.2%)アップしている。  
2017年3月は4,818.2万円であったので、前年同月比総額では663.6万円(13.8%)アップしている。
6. 3月の地域別平均価格は東京都7,284.6万円、千葉県4,326.0万円、埼玉県4,933.9万円、神奈川県5,501.0万円、茨城県－万円。
7. 即日完売は19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833戸で、2018年2月末現在の863戸に比べて30戸の減。  
2017年3月末在庫数は770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3月～2018年3月

◆ 首都圏  
 ▲ 近畿圏

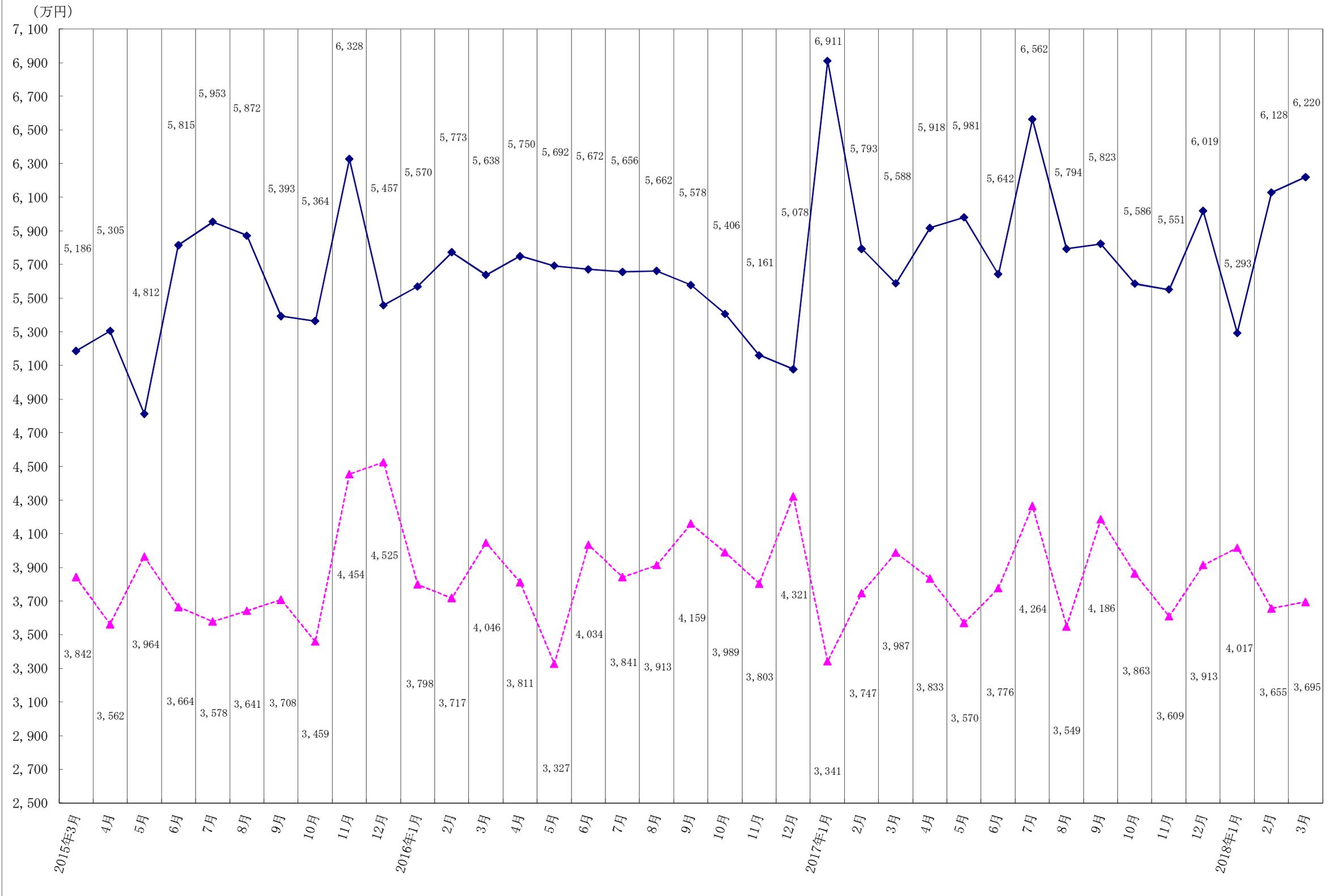


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年3月～2018年3月

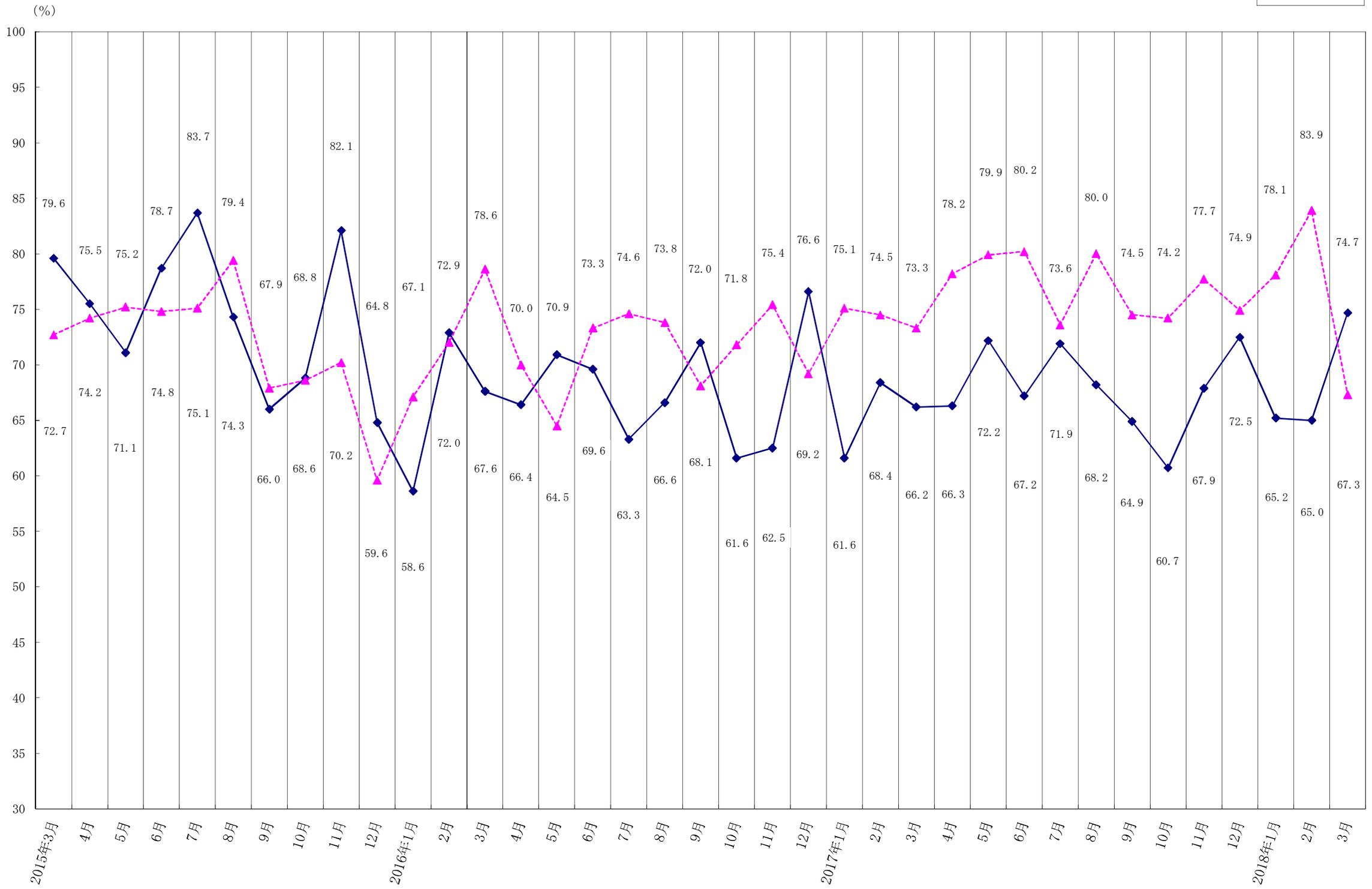


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年3月～2018年3月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

