

《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

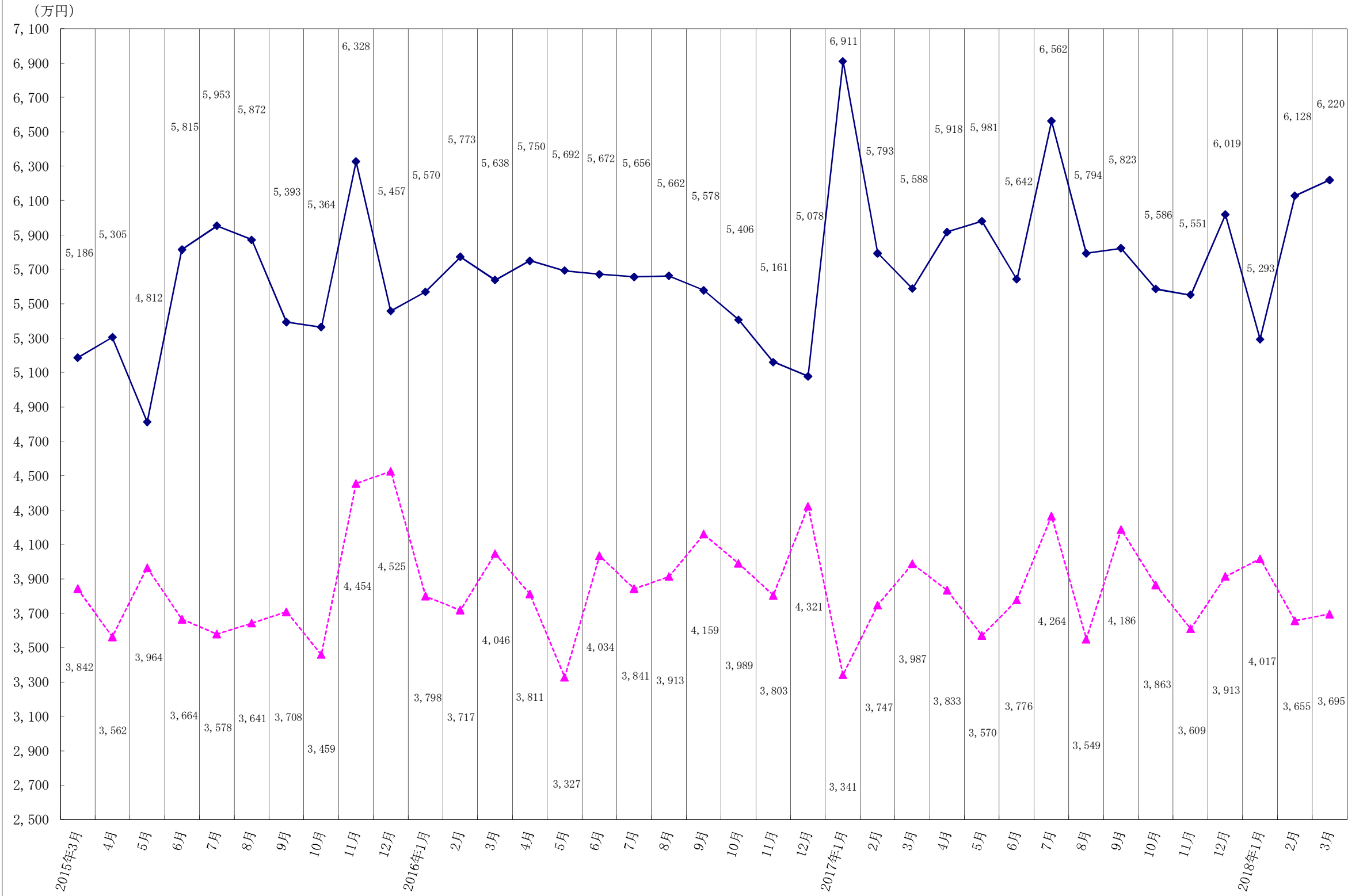


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年3月～2018年3月

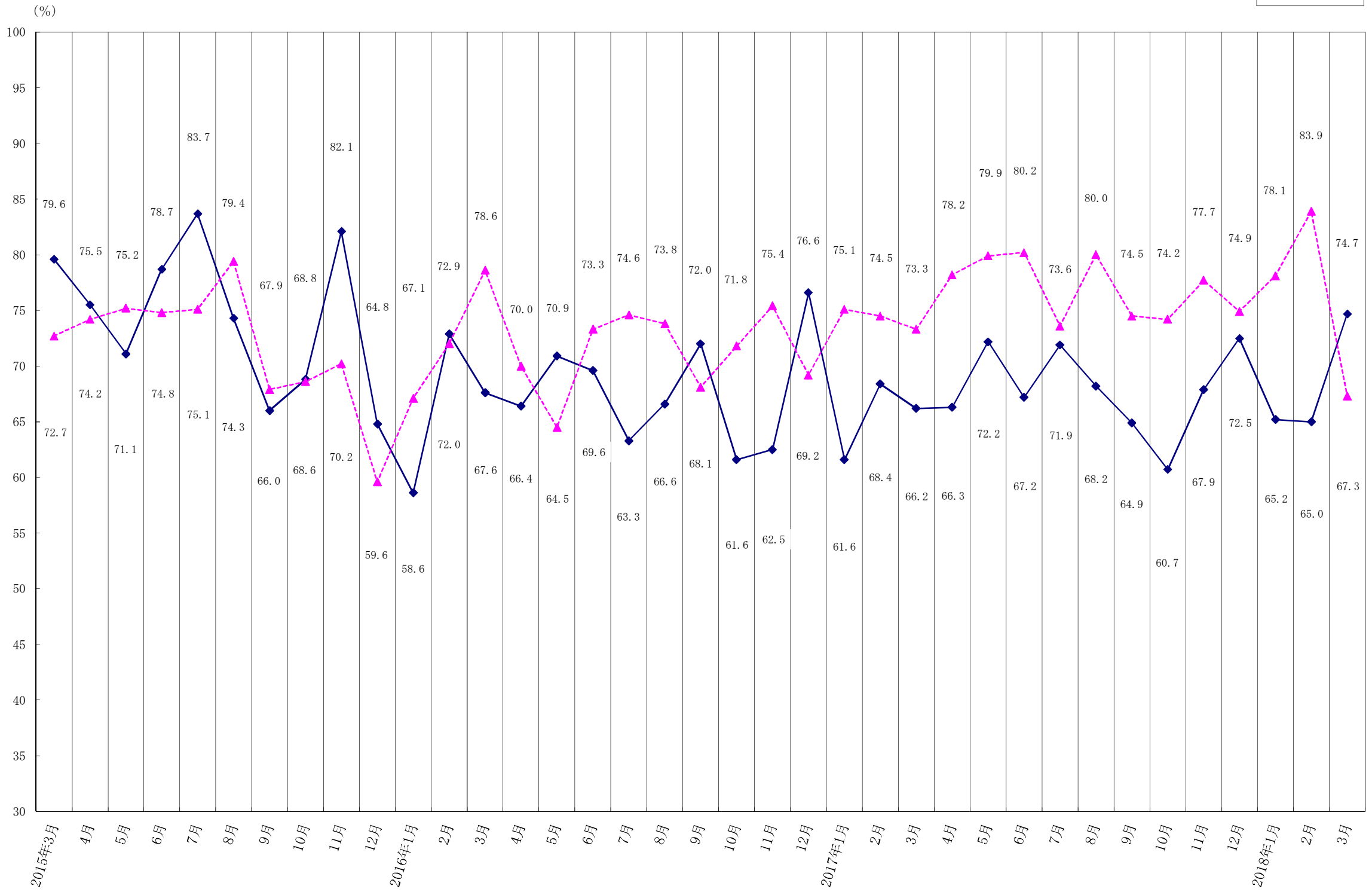


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年3月～2018年3月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

