

※下線部に修正が入りました

1 回目は一重線、2 回目は二重線

3 回目は一重波線、4 回目は二重波線

《首都圏のマンション市場動向》

－2018 年 4 月度－

2018. 5. 21

- ◎ 発売 2,342 戸、14.6%減と 4 カ月ぶりの減少。契約率も 63.0%にとどまる。
- ◎ 戸当り価格 5,548 万円、㎡単価 80.0 万円、ともに 3 カ月ぶりの下落。

(1) 4 月の発売は 2,342 戸、前年同月 (2,741 戸) 比 14.6%減、前月 (3,617 戸) 比 35.3%減。

(2) 契約率 63.0%、前年同月比 3.3 ポイントダウン、前月比では 11.7 ポイントダウン。

'18 年 3 月 74.7%、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) 1 戸当り価格は 5,547 万円、1 ㎡当り単価は 80.0 万円。

前年同月比で戸当り 371 万円 (6.3%) のダウン、㎡単価は 5.6 万円 (6.5%) ダウンしている。

(4) 販売在庫数は 6,443 戸、前月末比 55 戸の減少 ('18 年 3 月末 6,498 戸、'17 年 4 月末 6,649 戸)。

(5) 即日完売物件 (1 物件 5 戸)

① プレミスト湘南辻堂 3 期 3 次 (藤沢市、5 戸、平均 5,438 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)

(6) 4 月の超高層物件 (20 階以上) は 16 物件 338 戸 (29.9%減)、契約率 63.6% (前年同月 11 物件 482 戸、契約率 68.9%) 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（2018年4月度）

1. 4月の新規発売戸数は2,342戸である。対前年同月（2,741戸）比14.6%減、対前月（3,617戸）比35.3%減である。
2. 4月の地域別発売戸数は東京都区部929戸（全体比39.7%、前年同月比37.7%減）、都下335戸（同14.3%、20.0%減）、神奈川県350戸（同14.9%、25.1%減）、埼玉県377戸（同16.1%、83.9%増）、千葉県351戸（同15.0%、120.8%増）となっている。東京都のシェアは54.0%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,475戸で、月間契約率は63.0%。前月の74.7%に比べて11.7ポイントダウン、前年同月の66.3%に比べて3.3ポイントダウンとなっている。
4. 4月の地域別契約率は都区部61.7%、都下59.1%、神奈川県65.1%、埼玉県58.6%、千葉県72.6%である。
5. 4月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,547万円、80.0万円である。
2018年3月は6,220万円、90.7万円であったので、前月比総額では673万円（10.8%）のダウン、㎡単価は10.7万円（11.8%）ダウンしている。
2017年4月は5,918万円、85.6万円であったので、前年同月比総額では371万円（6.3%）のダウン、㎡単価は5.6万円（6.5%）ダウンしている。
6. 4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6,762万円、104.1万円（4.0%ダウン、0.6%アップ）、都下5,305万円、74.0万円（7.7%アップ、3.6%アップ）、神奈川県4,840万円、68.8万円（8.3%アップ、8.0%アップ）、埼玉県4,871万円、67.8万円（9.8%アップ、10.4%アップ）、千葉県3,994万円、53.4万円（3.2%ダウン、7.0%ダウン）。
7. 即日完売は5戸（全体の0.2%）で、フラット35登録物件戸数は2,108戸（同90.0%）であった。
8. 4月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,443戸で、2018年3月末現在の6,498戸に比べて55戸の減少。2017年4月末残戸数は6,649戸。
9. なお、2018年5月の発売戸数は3,000戸の見込みである（'17年5月2,603戸、'16年5月3,002戸、'15年5月3,495戸、'14年5月4,300戸）。

II. 新規物件特性分析（2018年4月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	172	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,342	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,475	戸	(契約率63.0%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,397	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,443	戸	(2018年分残2,477戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	5	戸	(即日完売率0.2%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,108	戸	(F35登録物件率90.0%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	13.6	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>12,991,363.2</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	<u>5,547</u>	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	80.0	万円	(3.3㎡当り 264.0万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	68,674.27	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	<u>30,514.45</u>	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	<u>202,057.99</u>	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	162,400	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	69.34	㎡	
1. 総 棟 数 ……	190	棟	
1. 総 階 高 ……	2,298	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.1	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	75.5	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	3	2	3	2								
1 K	11	8	11	8								
1 L K												
1 D K	7	3	7	3								
1 L D K	99	64	79	49	3	1	1	1			16	13
2 K	1		1									
2 L K												
2 D K												
2 L D K	276	179	204	130	16	6	26	16	9	7	21	20
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,732	1,089	580	356	273	165	296	191	338	200	245	177
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	212	129	44	25	43	26	27	20	30	14	68	44
5 K												
5 D K												
5 L D K	1	1									1	1
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	2,342	1,475	929	573	335	198	350	228	377	221	351	255

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	15	15			4	4			1	1	10	10
3,000 "	101	76	3	3	9	7	3	2	14	2	72	62
3,300 "	90	60	4	4	13	11	7	7	24	7	42	31
3,500 "	94	72	12	10	12	6	25	23	20	16	25	17
3,700 "	120	81	17	12	42	30	20	17	25	12	16	10
4,000 "	199	118	31	22	28	12	45	36	61	26	34	22
4,300 "	123	89	49	39	9	7	23	17	21	10	21	16
4,500 "	101	61	41	31	8	4	20	10	14	10	18	6
4,700 "	119	86	37	24	16	12	25	20	22	16	19	14
5,000 "	175	105	62	27	17	7	49	32	18	16	29	23
5,500 "	228	126	99	48	26	13	43	17	33	24	27	24
6,000 "	253	133	85	42	46	29	57	24	47	30	18	8
6,500 "	163	99	62	35	31	20	14	7	41	28	15	9
7,000 "	123	70	92	47	13	8	8	8	9	6	1	1
8,000 "	201	115	133	82	42	19	7	4	15	8	4	2
9,000 "	89	65	63	50	13	5	2	2	11	8		
9,999 "	68	50	61	45	5	3	1	1	1	1		
10,000 以上	78	52	76	50	1	1	1	1				
20,000 以上	1	1	1	1								
30,000 以上	1	1	1	1								
合計	2,342	1,475	929	573	335	198	350	228	377	221	351	255

《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2018年4月度 －

2018.5.21

◎ 発売戸数は330戸、契約率41.2%。

1. 4月の新規発売戸数は330戸である。対前年同月(278戸)比18.7%増、対前月(311戸)比6.1%増。
2. 4月の地域別発売戸数は東京都37戸(全体比11.2%)、千葉県78戸(同23.6%)、埼玉県192戸(同58.2%)、神奈川県23戸(同7.0%)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41.2%。前月の45.0%に比べて3.8ポイントダウン、前年同月の37.4%に比べて3.8ポイントアップしている
4. 4月の地域別契約率は東京都40.5%、千葉県47.4%、埼玉県41.1%、神奈川県21.7%、茨城県－%である。
5. 4月の1戸当り平均価格は4,214.0万円である。
2018年3月は5,481.8万円であったので、前月比総額では1,267.8万円(23.1%)ダウンしている。
2017年4月は4,503.0万円であったので、前年同月比総額では289.0万円(6.4%)ダウンしている。
6. 4月の地域別平均価格は東京都5,290.5万円、千葉県3,548.1万円、埼玉県4,037.9万円、神奈川県6,210.9万円、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803戸で、2018年3月末現在の833戸に比べて30戸の減。
2017年4月末在庫数は738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4月～2018年4月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

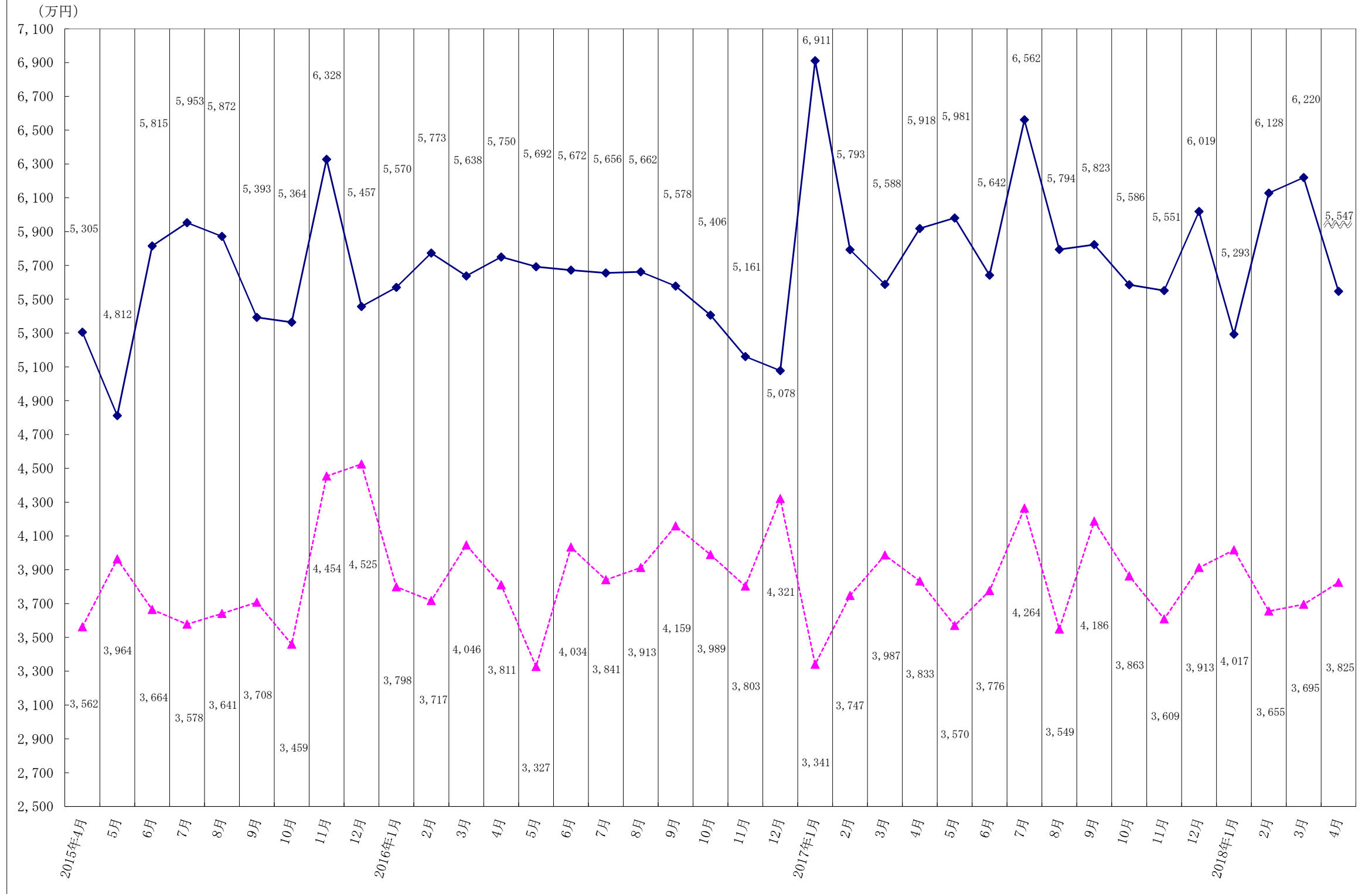


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年4月～2018年4月

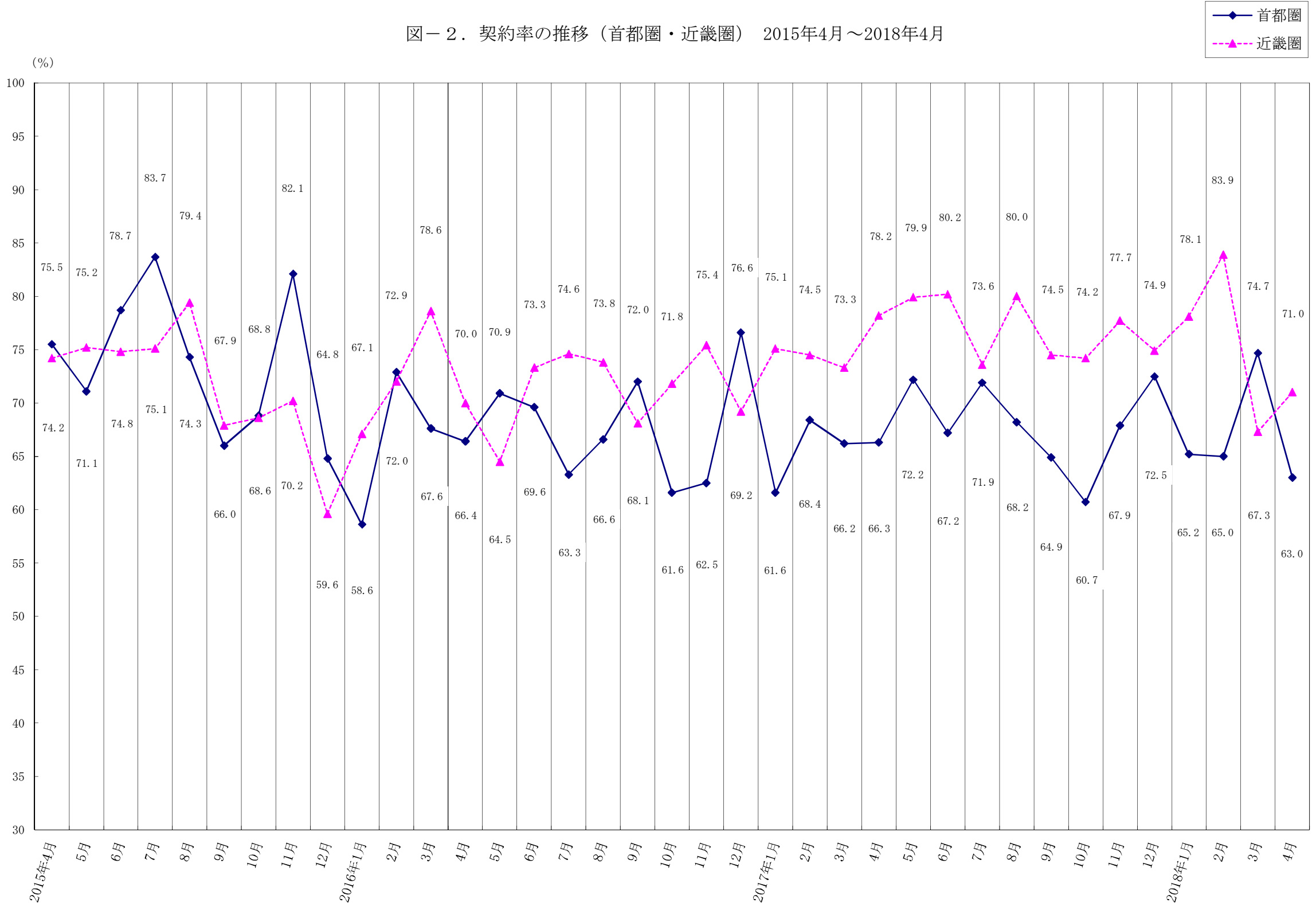


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年4月～2018年4月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

