

《首都圏のマンション市場動向》

－2018 年 5 月度－

2018. 6. 14

- ◎ 5.4%減の 2,462 戸と 2 カ月連続の減少。契約率も 10P ダウンの 62.2%。
- ◎ 戸当たり 6,030 万円、m²単価 89.5 万円、ともに 2 カ月ぶりにアップ。

(1) 5 月の発売は 2,462 戸、前年同月 (2,603 戸) 比 5.4%減、前月 (2,342 戸) 比 5.1%増。

(2) 契約率 62.2%、前年同月比 10.0 ポイントダウン、前月比では 0.8 ポイントダウン。

'18 年 4 月 63.0%、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%。

(3) 1 戸当り価格は 6,030 万円、1 m²当り単価は 89.5 万円。

前年同月比で戸当り 49 万円 (0.8%) のアップ、m²単価は 3.4 万円 (3.9%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 6,377 戸、前月末比 66 戸の減少 ('18 年 4 月末 6,443 戸、'17 年 5 月末 6,422 戸)。

(5) 即日完売物件はなし

(6) 5 月の超高層物件 (20 階以上) は 19 物件 362 戸 (120.7%増)、契約率 67.1% (前年同月 11 物件 164 戸、契約率 62.8%) 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5月度）

1. 5月の新規発売戸数は2,462戸である。対前年同月（2,603戸）比5.4%減、対前月（2,342戸）比5.1%増である。
2. 5月の地域別発売戸数は東京都区部1,226戸（全体比49.8%、前年同月比1.7%増）、都下232戸（同9.4%、15.9%減）、神奈川県386戸（同15.7%、34.6%減）、埼玉県273戸（同11.1%、7.5%増）、千葉県345戸（同14.0%、24.5%増）となっている。東京都のシェアは59.2%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,532戸で、月間契約率は62.2%。前月の63.0%に比べて0.8ポイントダウン、前年同月の72.2%に比べて10.0ポイントダウンとなっている。
4. 5月の地域別契約率は都区部69.7%、都下50.4%、神奈川県64.8%、埼玉県46.2%、千葉県53.6%である。
5. 5月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,030万円、89.5万円である。
2018年4月は5,548万円、80.0万円であったので、前月比総額では482万円（8.7%）のアップ、㎡単価は9.5万円（11.9%）アップしている。
2017年5月は5,981万円、86.1万円であったので、前年同月比総額では49万円（0.8%）のアップ、㎡単価は3.4万円（3.9%）アップしている。
6. 5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7,173万円、111.7万円（2.8%ダウン、0.9%アップ）、都下5,231万円、74.8万円（1.3%アップ、3.9%アップ）、神奈川県6,069万円、85.0万円（18.1%アップ、20.6%アップ）、埼玉県4,378万円、64.7万円（4.6%アップ、8.4%アップ）、千葉県3,768万円、52.1万円（9.4%ダウン、10.2%ダウン）。
7. 即日完売物件はなかった。フラット35登録物件戸数は2,282戸（全体の92.7%）であった。
8. 5月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,377戸で、2018年4月末現在の6,443戸に比べて66戸の減少。2017年5月末残戸数は6,422戸。
9. なお、2018年6月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'17年6月2,284戸、'16年6月3,050戸、'15年6月3,503戸、'14年6月3,503戸）。

II. 新規物件特性分析（2018年5月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	203	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,462	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,532	戸	(契約率62.2%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,528	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,377	戸	(2018年分残2,910戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	0	戸	(即日完売率0.0%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,282	戸	(F35登録物件率92.7%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	12.1	戸	
1. 総 発 売 額 ……	14,844,900.0	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	6,030	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	89.5	万円	(3.3㎡当り 295.2万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	64,086.67	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	30,129.90	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	213,493.00	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	165,924	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	67.39	㎡	
1. 総 棟 数 ……	219	棟	
1. 総 階 高 ……	2,722	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.4	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	79.4	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.6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	2	4	2								
1 K	37	35	37	35								
1 L K												
1 D K	53	43	39	32			14	11				
1 L D K	130	97	99	79	2	1	5	4	24	13		
2 K												
2 L K												
2 D K	1		1									
2 L D K	393	282	291	205	28	14	63	56	6	3	5	4
3 K												
3 L K												
3 D K	1		1									
3 L D K	1,710	996	722	481	179	89	282	164	226	103	301	159
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	132	77	32	20	23	13	22	15	17	7	38	22
5 K												
5 D K												
5 L D K	1										1	
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,462	1,532	1,226	854	232	117	386	250	273	126	345	185

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	7	3	1		2	2			4	1		
3,000 "	44	20	6	5	2	1	3	1	22	7	11	6
3,300 "	121	69	20	20	8	5	5	2	35	16	53	26
3,500 "	123	53	20	19	14	4	6	1	23	5	60	24
3,700 "	145	78	24	21	26	16	12	7	31	8	52	26
4,000 "	230	134	51	46	19	5	32	23	50	12	78	48
4,300 "	164	106	54	42	26	17	19	11	16	7	49	29
4,500 "	85	52	29	16	16	11	16	15	11	3	13	7
4,700 "	68	49	26	17	9	7	19	14	4	2	10	9
5,000 "	135	80	59	39	14	9	41	22	6	2	15	8
5,500 "	180	102	95	58	17	6	49	24	16	12	3	2
6,000 "	222	141	152	107	6	2	52	23	11	9	1	
6,500 "	197	130	135	91	15	5	32	20	15	14		
7,000 "	155	104	105	66	10	4	20	15	20	19		
8,000 "	232	146	166	102	32	13	31	28	3	3		
9,000 "	124	92	93	66	12	7	17	17	2	2		
9,999 "	75	47	66	39			8	7	1	1		
10,000 以上	126	105	97	80	4	3	22	19	3	3		
20,000 以上	22	17	22	17								
30,000 以上	7	4	5	3			2	1				
合計	2,462	1,532	1,226	854	232	117	386	250	273	126	345	185

《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2018年5月度 －

2018.6.14

◎ 発売戸数は 353戸、契約率 48.4%。

1. 5月の新規発売戸数は353戸である。対前年同月(274戸)比28.8%増、対前月(330戸)比7.0%増。
2. 5月の地域別発売戸数は東京都130戸(全体比36.8%)、千葉県77戸(同21.8%)、埼玉県139戸(同39.4%)、神奈川県3戸(同0.8%)となっている。茨城県の供給は4戸(同1.1%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は171戸で、月間契約率は48.4%。前月の41.2%に比べて7.2ポイントアップ、前年同月の52.6%に比べて4.2ポイントダウンしている。
4. 5月の地域別契約率は東京都73.8%、千葉県39.0%、埼玉県30.9%、神奈川県33.3%、茨城県25.0%である。
5. 5月の1戸当り平均価格は5,093.3万円である。
2018年4月は4,214.0万円であったので、前月比総額では879.3万円(20.9%)アップしている。
2017年5月は4,837.6万円であったので、前年同月比総額では255.7万円(5.3%)アップしている。
6. 5月の地域別平均価格は東京都6,509.2万円、千葉県4,229.9万円、埼玉県4,258.8万円、神奈川県5,646.7万円、茨城県4,280.0万円。
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775戸で、2018年4月末現在の803戸に比べて28戸の減。
2017年5月末在庫数は663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5月～2018年5月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

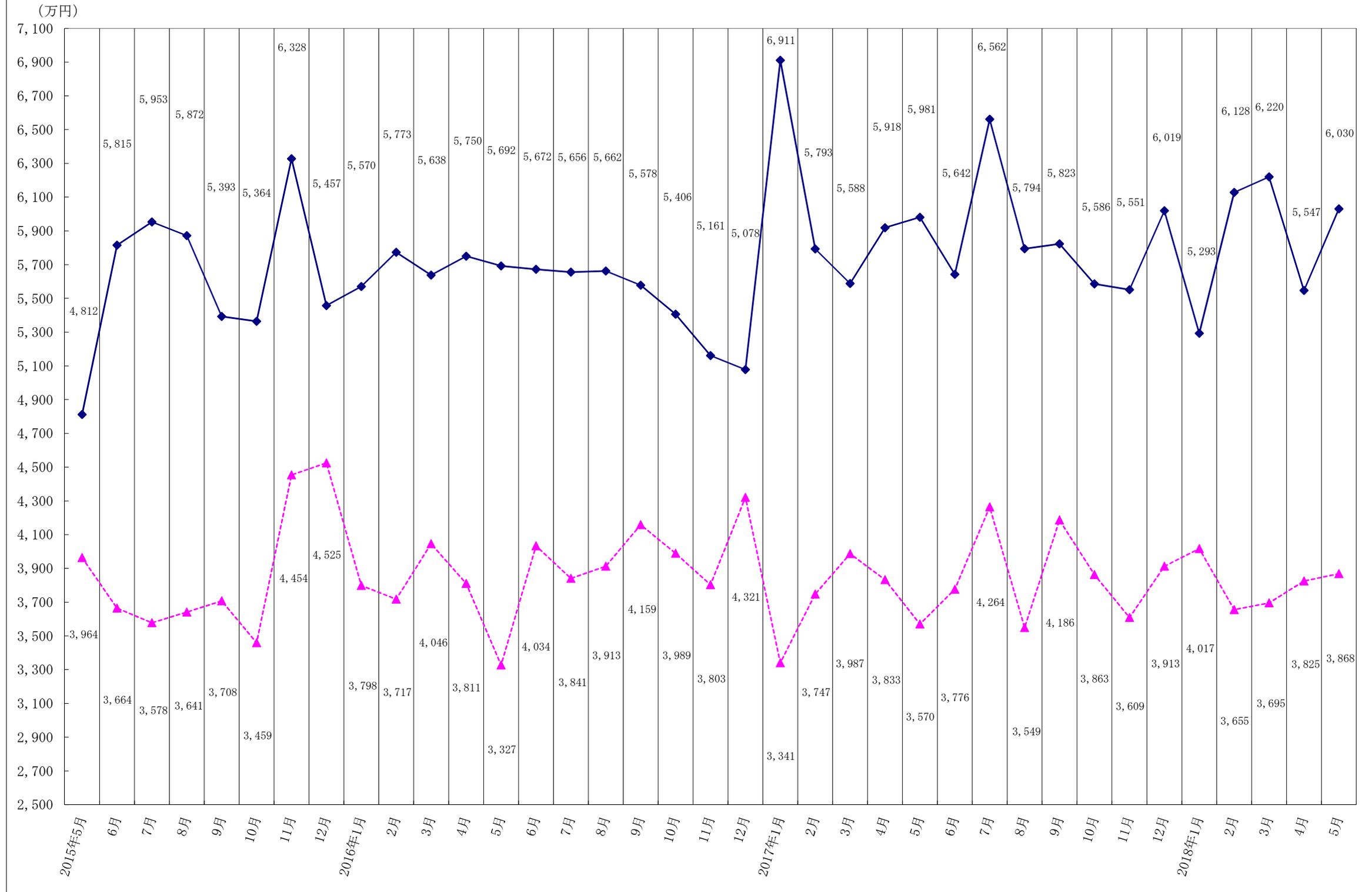


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年5月～2018年5月

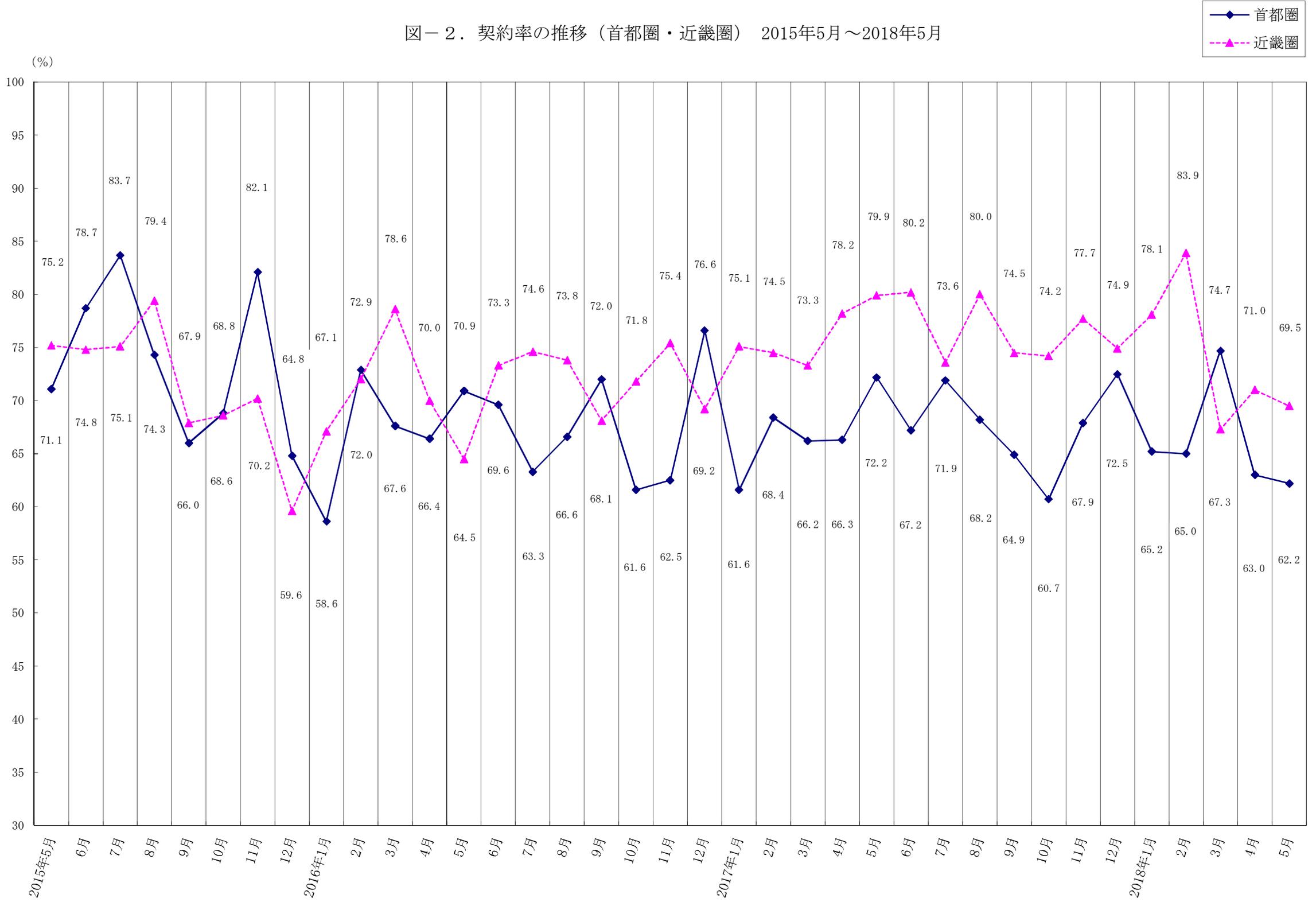


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年5月～2018年5月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

