

《首都圏のマンション市場動向》

－2018年6月度－

2018.7.17

- ◎ 発売 2,659 戸、16.4%増と 3 カ月ぶりに増加。契約率は 66.0%。
- ◎ 戸当たり 6,244 万円、㎡単価 92.8 万円、ともに 2 カ月連続で上昇。

(1) 6月の発売は 2,659 戸、前年同月（2,284 戸）比 16.4%増、前月（2,462 戸）比 8.0%増。

(2) 契約率 66.0%、前年同月比 1.2 ポイントダウン、前月比では 3.8 ポイントアップ。

'18年5月 62.2%、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%。

(3) 1戸当り価格は 6,244 万円、1㎡当り単価は 92.8 万円。

前年同月比で戸当り 602 万円（10.7%）のアップ、㎡単価は 8.8 万円（10.5%）アップしている。

(4) 販売在庫数は 6,368 戸、前月末比 9 戸の減少（'18年5月末 6,377 戸、'17年6月末 6,210 戸）。

(5) 即日完売物件（4物件 153戸）

- | | |
|------------------------|---------------------------------------|
| ① グランドメゾン中野富士見町 1期1・2次 | （中野区、20戸、平均 5,309 万円、平均 1 倍、最高 1 倍） |
| ② リビオシティ・ルネ葛西 2期1～4次 | （江戸川区、87戸、平均 4,707 万円、平均 1 倍、最高 1 倍） |
| ③ メイツ東船橋 1期1・2次 | （船橋市、45戸、平均 4,231 万円、平均 1.2 倍、最高 3 倍） |

(6) 6月の超高層物件（20階以上）は 16物件 384戸（58.7%増）、契約率 62.5%（前年同月 11物件 242戸、契約率 59.9%）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6月度）

1. 6月の新規発売戸数は2,659戸である。対前年同月（2,284戸）比16.4%増、対前月（2,462戸）比8.0%増である。
2. 6月の地域別発売戸数は東京都区部1,429戸（全体比53.7%、前年同月比28.0%増）、都下167戸（同6.3%、41.6%減）、神奈川県415戸（同15.6%、4.8%減）、埼玉県312戸（同11.7%、14.3%増）、千葉県336戸（同12.6%、94.2%増）となっている。東京都のシェアは60.0%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,756戸で、月間契約率は66.0%。前月の62.2%に比べて3.8ポイントアップ、前年同月の67.2%に比べて1.2ポイントダウンとなっている。
4. 6月の地域別契約率は都区部74.5%、都下52.1%、神奈川県61.9%、埼玉県37.2%、千葉県69.0%である。
5. 6月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,244万円、92.8万円である。
2018年5月は6,030万円、89.5万円であったので、前月比総額では214万円（3.5%）のアップ、㎡単価は3.3万円（3.7%）アップしている。
2017年6月は5,642万円、84.0万円であったので、前年同月比総額では602万円（10.7%）のアップ、㎡単価は8.8万円（10.5%）アップしている。
6. 6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7,566万円、118.7万円（12.8%アップ、11.4%アップ）、都下4,627万円、65.7万円（1.1%ダウン、0.5%アップ）、神奈川県5,103万円、71.9万円（0.6%アップ、0.8%アップ）、埼玉県3,858万円、56.2万円（9.8%ダウン、6.2%ダウン）、千葉県5,052万円、67.6万円（27.4%アップ、21.4%アップ）。
7. 即日完売は153戸（全体の5.8%）で、フラット35登録物件戸数は2,581戸（同97.1%）であった。
8. 6月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,368戸で、2018年5月末現在の6,377戸に比べて9戸の減少。2017年6月末残戸数は6,210戸。
9. なお、2018年7月の発売戸数は3,500戸の見込みである（'17年7月3,426戸、'16年7月3,317戸、'15年7月4,785戸、'14年7月4,222戸）。

II. 新規物件特性分析（2018年6月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	170	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,659	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,756	戸	(契約率66.0%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,668	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,368	戸	(2018年分残3,339戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	153	戸	(即日完売率5.8%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,581	戸	(F35登録物件率97.1%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	15.6	戸	
1. 総 発 売 額 ……	16,603,249.9	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	6,244	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	92.8	万円	(3.3㎡当り 306.4万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	72,192.40	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	32,549.12	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	227,401.11	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	178,827	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	67.25	㎡	
1. 総 棟 数 ……	188	棟	
1. 総 階 高 ……	2,386	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.7	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	85.8	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.9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	10	3	10	3								
1 K	75	49	75	49								
1 L K												
1 D K	33	10	33	10								
1 L D K	207	166	197	163			8	3	2			
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	375	282	290	229	4	2	46	32	13	3	22	16
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,812	1,139	765	560	158	84	327	202	280	105	282	188
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	145	105	57	48	5	1	34	20	17	8	32	28
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取	2	2	2	2								
その他												
合計	2,659	1,756	1,429	1,064	167	87	415	257	312	116	336	232

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	3	1							3	1		
3,000 "	47	21	22	13					22	5	3	3
3,300 "	111	41	29	18	1		12	8	65	13	4	2
3,500 "	126	58	33	20	5		6	4	68	22	14	12
3,700 "	125	81	53	43	11	4	10	5	28	12	23	17
4,000 "	246	163	97	77	20	8	58	40	39	19	32	19
4,300 "	228	174	86	71	28	19	53	41	22	7	39	36
4,500 "	140	105	45	39	29	23	30	24	16	5	20	14
4,700 "	93	69	26	21	11	8	30	21	5	1	21	18
5,000 "	148	88	59	40	24	10	32	16	8	4	25	18
5,500 "	243	146	140	93	16	6	56	29	11	8	20	10
6,000 "	309	199	174	121	13	3	44	26	18	14	60	35
6,500 "	172	106	85	57	5	3	34	19	3	1	45	26
7,000 "	152	114	134	103			13	6			5	5
8,000 "	164	102	111	73	2	1	24	9	2	2	25	17
9,000 "	121	101	110	92	2	2	7	5	2	2		
9,999 "	53	44	48	41			5	3				
10,000 以上	127	100	126	99			1	1				
20,000 以上	16	15	16	15								
30,000 以上	35	28	35	28								
合計	2,659	1,756	1,429	1,064	167	87	415	257	312	116	336	232

《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2018年6月度 －

2018.7.17

◎ 発売戸数は546戸、契約率54.6%。

1. 6月の新規発売戸数は546戸である。対前年同月(493戸)比10.8%増、対前月(355戸)比53.8%増。
2. 6月の地域別発売戸数は東京都225戸(全体比41.2%)、千葉県161戸(同29.5%)、埼玉県115戸(同21.1%)、神奈川県44戸(同8.1%)となっている。茨城県の供給は1戸(同0.2%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は298戸で、月間契約率は54.6%。前月の48.7%に比べて5.9ポイントアップ、前年同月の52.5%に比べて2.1ポイントアップしている
4. 6月の地域別契約率は東京都68.4%、千葉県41.6%、埼玉県41.7%、神奈川県63.6%、茨城県100.0%である。
5. 6月の1戸当り平均価格は5,374.3万円である。
2018年5月は5,084.0万円であったので、前月比総額では290.3万円(5.7%)アップしている。
2017年6月は5,237.2万円であったので、前年同月比総額では137.1万円(2.6%)アップしている。
6. 6月の地域別平均価格は東京都7,153.7万円、千葉県3,632.6万円、埼玉県3,997.6万円、神奈川県6,266.3万円、茨城県4,480.0万円。
7. 即日完売は17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768戸で、2018年5月末現在の775戸に比べて7戸の減。
2017年6月末在庫数は727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6月～2018年6月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

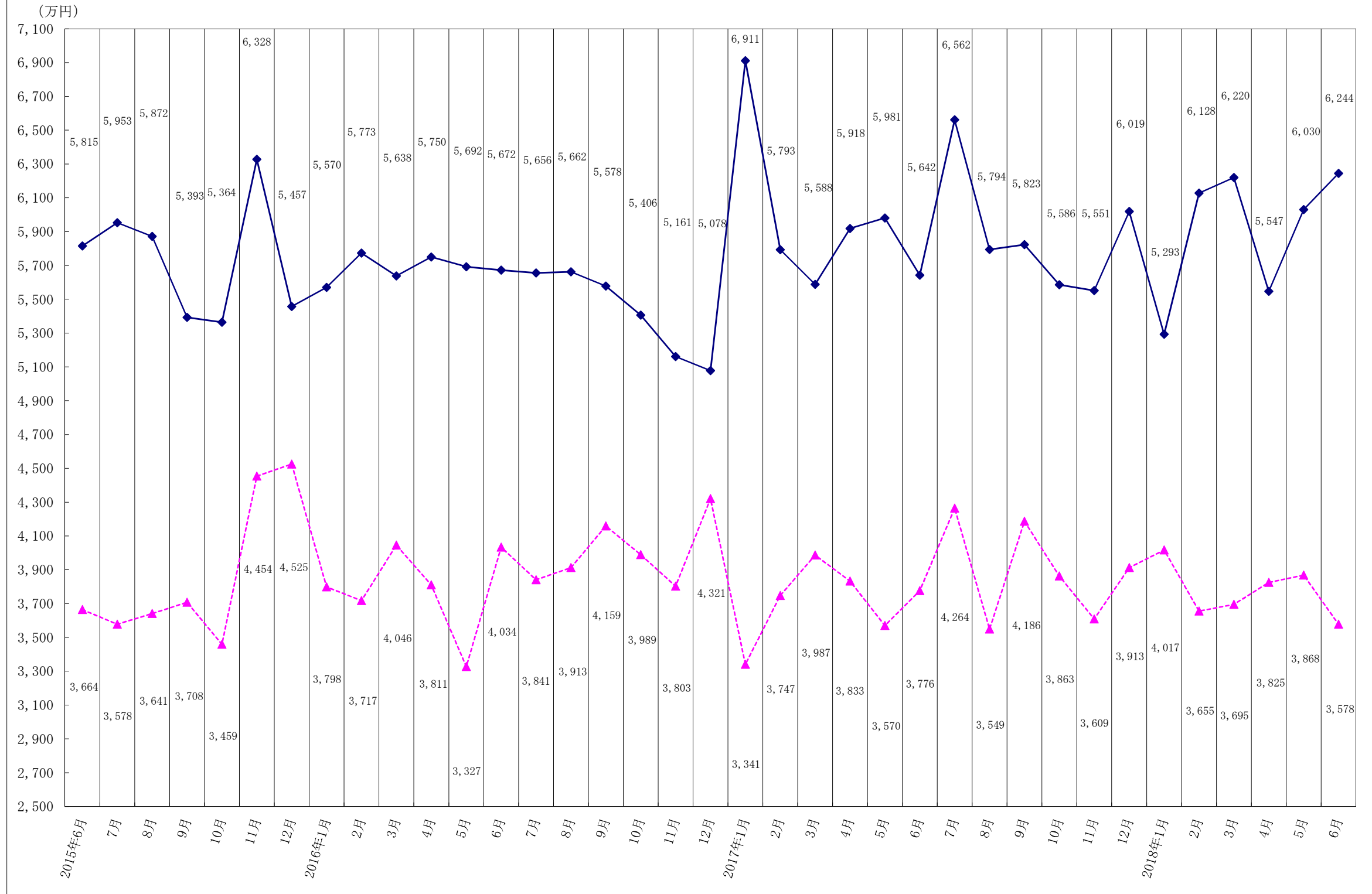


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年6月～2018年6月

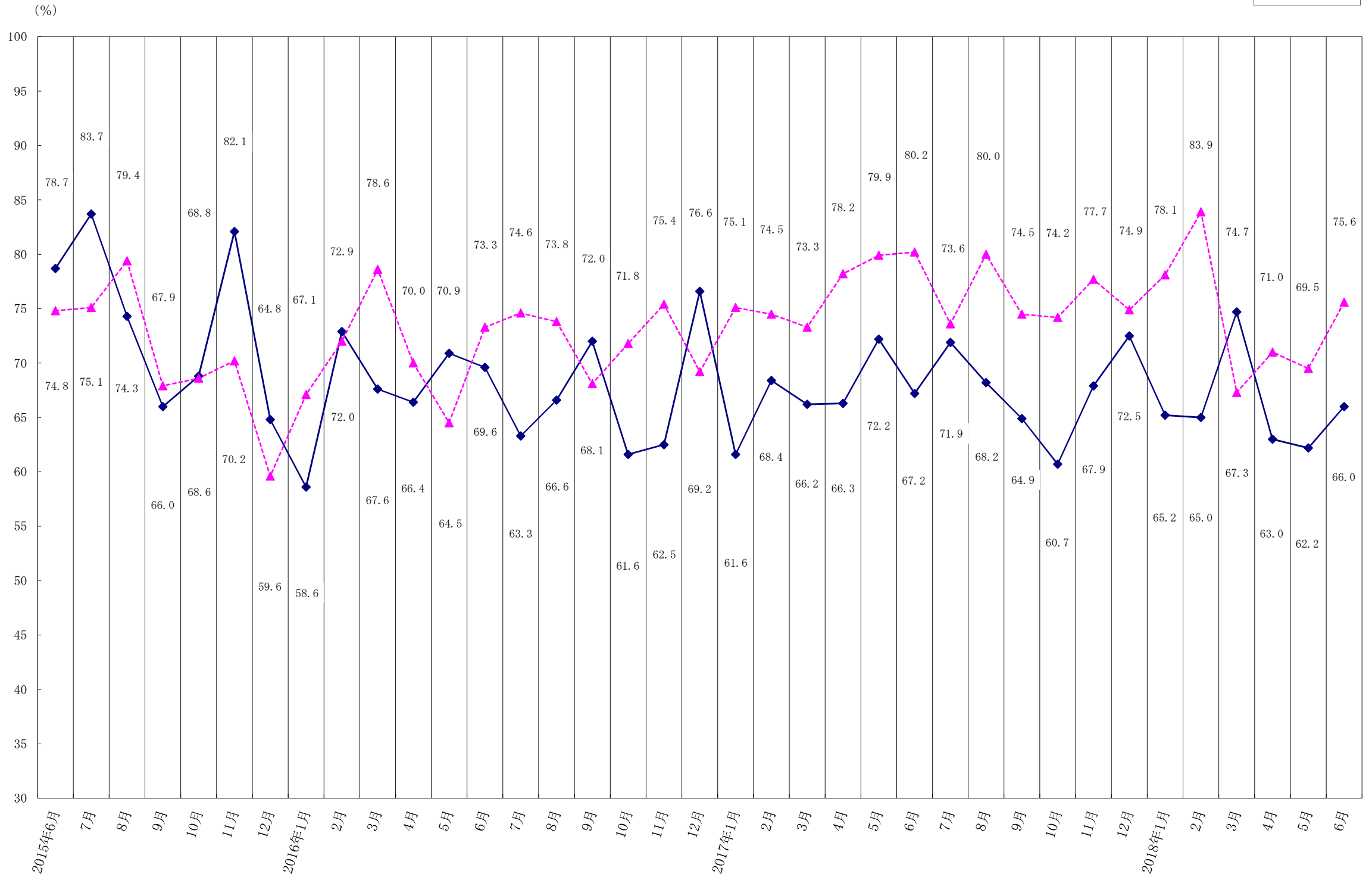
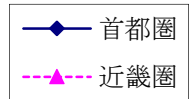


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年6月～2018年6月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

