

《首都圏のマンション市場動向》

－2018 年 7 月度－

2018. 8. 15

- ◎ 発売は 12.8%減の 2,986 戸と 2 カ月ぶりの減少。契約率 67.8%。
- ◎ 戸当たり 6,191 万円、㎡単価 91.7 万円、いずれも 3 カ月ぶりに下落。

(1) 7 月の発売は 2,986 戸、前年同月 (3,426 戸) 比 12.8%減、前月 (2,659 戸) 比 12.3%増。

(2) 契約率 67.8%、前年同月比 4.1 ポイントダウン、前月比では 1.8 ポイントアップ。

'18 年 6 月 66.0%、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%。

(3) 1 戸当り価格は 6,191 万円、1 ㎡当り単価は 91.7 万円。

前年同月比で戸当り 371 万円 (5.7%) のダウン、㎡単価は 3.5 万円 (3.7%) ダウンしている。

(4) 販売在庫数は 6,262 戸、前月末比 106 戸の減少 ('18 年 6 月末 6,368 戸、'17 年 7 月末 6,314 戸)。

(5) 即日完売物件 (4 物件 137 戸)

- ① グランドメゾン目白新坂 1 期 1・2 次 (文京区、55 戸、平均 9,208 万円、平均 4.5 倍、最高 35 倍)
- ② ルネ南砂町リバーフィール 1 期 1・2 次 (江東区、76 戸、平均 4,954 万円、平均 1.1 倍、最高 12 倍)
- ③ グランドメゾン中野富士見町 1 期 3 次 (中野区、4 戸、平均 5,554 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)
- ④ イニシア西新井 3 期 3 次 (終) (足立区、2 戸、平均 4,073 万円、平均 3.5 倍、最高 7 倍)

(6) 7 月の超高層物件 (20 階以上) は 24 物件 609 戸 (13.6%減)、契約率 71.9% (前年同月 12 物件 705 戸、契約率 88.2%) 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7月度）

1. 7月の新規発売戸数は2,986戸である。対前年同月（3,426戸）比12.8%減、対前月（2,659戸）比12.3%増である。
2. 7月の地域別発売戸数は東京都区部1,437戸（全体比48.1%、前年同月比22.9%減）、都下418戸（同14.0%、98.1%増）、神奈川県574戸（同19.2%、38.9%減）、埼玉県289戸（同9.7%、1.7%減）、千葉県268戸（同9.0%、127.1%増）となっている。東京都のシェアは62.1%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,024戸で、月間契約率は67.8%。前月の66.0%に比べて1.8ポイントアップ、前年同月の71.9%に比べて4.1ポイントダウンとなっている。
4. 7月の地域別契約率は都区部73.0%、都下66.7%、神奈川県58.7%、埼玉県64.4%、千葉県64.6%である。
5. 7月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,191万円、91.7万円である。
2018年6月は6,244万円、92.8万円であったので、前月比総額では53万円（0.8%）のダウン、㎡単価は1.1万円（1.2%）ダウンしている。
2017年7月は6,562万円、95.2万円であったので、前年同月比総額では371万円（5.7%）のダウン、㎡単価は3.5万円（3.7%）ダウンしている。
6. 7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 7,270万円、114.6万円（1.5%ダウン、3.1%アップ）、都下5,259万円、74.3万円（7.5%ダウン、7.4%ダウン）、神奈川県5,624万円、77.8万円（8.4%ダウン、9.1%ダウン）、埼玉県4,986万円、72.7万円（17.1%アップ、24.1%アップ）、千葉県4,368万円、59.8万円（0.8%アップ、0.7%アップ）。
7. 即日完売は137戸（全体の4.6%）で、フラット35登録物件戸数は 2,817戸（同94.3%）であった。
8. 7月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,262戸で、2018年6月末現在の6,368戸に比べて106戸の減少。2017年7月末残戸数は6,314戸。
9. なお、2018年8月の発売戸数は2,000戸の見込みである（'17年8月2,101戸、'16年8月1,966戸、'15年8月2,610戸、'14年8月2,110戸）。

II. 新規物件特性分析（2018年7月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	195	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,986	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	2,024	戸	(契約率67.8%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	3,092	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,262	戸	(2018年分残3,663戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	137	戸	(即日完売率4.6%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	<u>2,817</u>	戸	(F35登録物件率94.3%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	15.3	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>18,485,274.2</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	6,191	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	91.7	万円	(3.3㎡当り 302.5万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	77,467.96	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	<u>35,946.01</u>	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	260,291.16	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	201,631	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	67.53	㎡	
1. 総 棟 数 ……	213	棟	
1. 総 階 高 ……	2,832	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	13.3	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	96.3	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	22	12	22	12								
1 K	52	12	52	12								
1 L K												
1 D K	44	29	44	29								
1 L D K	149	111	134	106	8	3	3	2	4			
2 K												
2 L K												
2 D K	6	4	6	4								
2 L D K	485	362	358	282	37	21	37	25	40	25	13	9
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,060	1,376	784	578	323	218	502	294	225	145	226	141
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	168	118	37	26	50	37	32	16	20	16	29	23
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	2,986	2,024	1,437	1,049	418	279	574	337	289	186	268	173

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	16	13	9	7	7	6						
3,000 "	61	46	15	10	35	29	3	3	2	1	6	3
3,300 "	42	22	7	5	14	11	8	3	9	1	4	2
3,500 "	73	43	29	20	7	7	4		16	6	17	10
3,700 "	89	48	33	13	14	13	3		20	7	19	15
4,000 "	215	101	45	17	43	33	40	18	32	10	55	23
4,300 "	181	136	25	19	23	19	50	40	22	8	61	50
4,500 "	121	90	29	21	19	10	37	32	13	7	23	20
4,700 "	100	69	19	15	12	4	35	27	18	15	16	8
5,000 "	187	133	50	41	21	13	74	44	25	22	17	13
5,500 "	296	205	112	85	51	36	70	38	48	37	15	9
6,000 "	279	192	132	98	37	29	52	23	35	31	23	11
6,500 "	251	160	135	100	41	25	53	19	13	9	9	7
7,000 "	253	176	159	121	28	13	46	24	18	17	2	1
8,000 "	370	248	255	179	42	20	62	40	10	8	1	1
9,000 "	172	123	133	99	14	7	22	14	3	3		
9,999 "	135	105	115	92	7	3	9	7	4	3		
10,000 以上	125	97	115	90	3	1	6	5	1	1		
20,000 以上	19	17	19	17								
30,000 以上	1		1									
合計	2,986	2,024	1,437	1,049	418	279	574	337	289	186	268	173

《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2018年7月度 －

2018.8.15

◎ 発売戸数は460戸、契約率50.2%。

1. 7月の新規発売戸数は460戸である。対前年同月(315戸)比46.0%増、対前月(546戸)比15.8%減。
2. 7月の地域別発売戸数は東京都170戸(全体比37.0%)、千葉県118戸(同25.7%)、埼玉県83戸(同18.0%)、神奈川県84戸(同18.3%)となっている。茨城県の供給は5戸(同1.1%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は231戸で、月間契約率は50.2%。前月の54.6%に比べて4.4ポイントダウン、前年同月の37.8%に比べて12.4ポイントアップしている
4. 7月の地域別契約率は東京都55.9%、千葉県45.8%、埼玉県27.7%、神奈川県66.7%、茨城県60.0%である。
5. 7月の1戸当り平均価格は5,889.0万円である。
2018年6月は5,374.3万円であったので、前月比総額では514.7万円(9.6%)アップしている。
2017年7月は4,615.7万円であったので、前年同月比総額では1,273.3万円(27.6%)アップしている。
6. 7月の地域別平均価格は東京都8,019.8万円、千葉県3,692.4万円、埼玉県4,225.1万円、神奈川県6,404.9万円、茨城県4,232.0万円。
7. 即日完売は30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783戸で、2018年6月末現在の768戸に比べて15戸の増。
2017年7月末在庫数は722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7月～2018年7月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

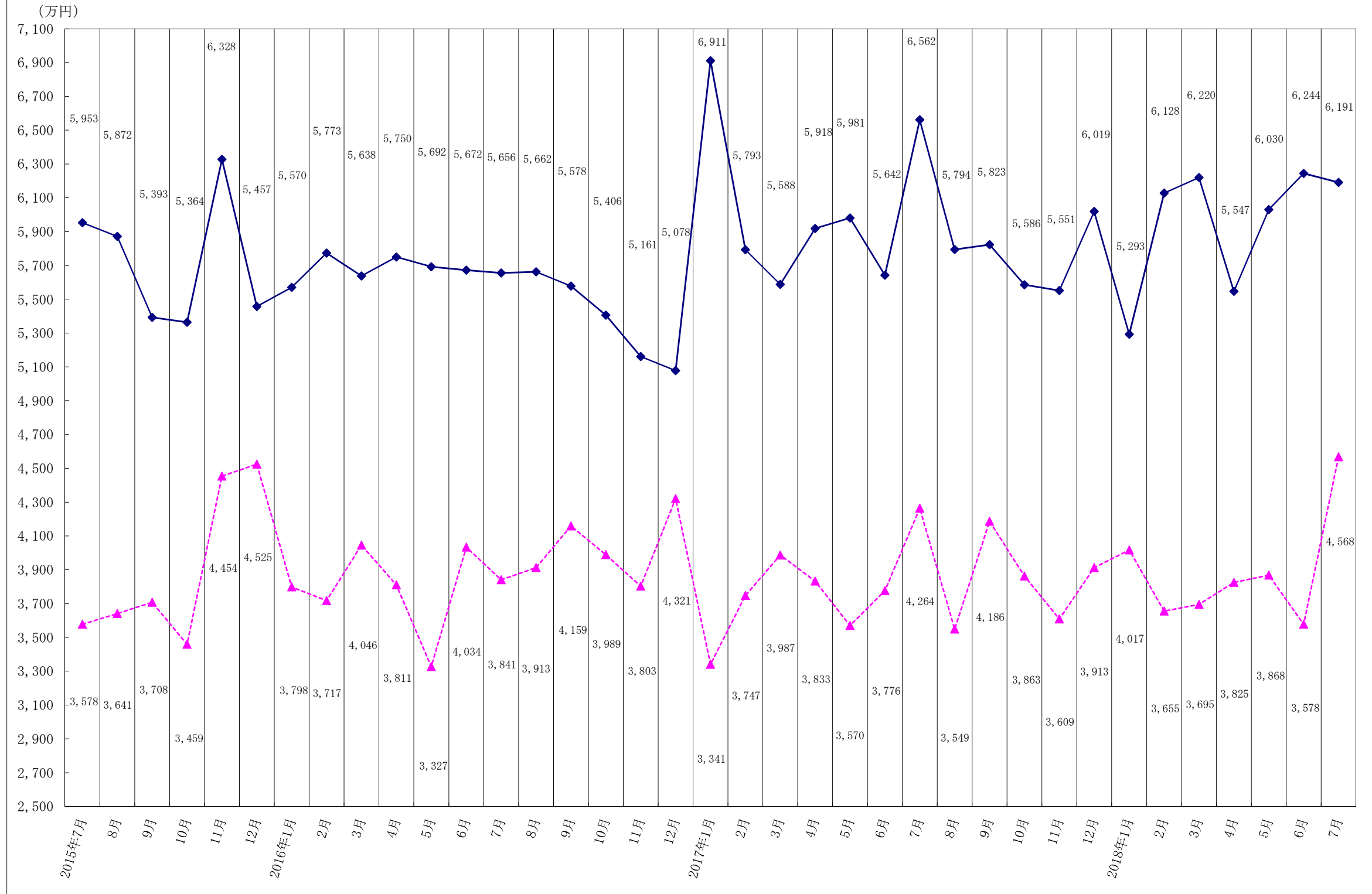


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年7月～2018年7月

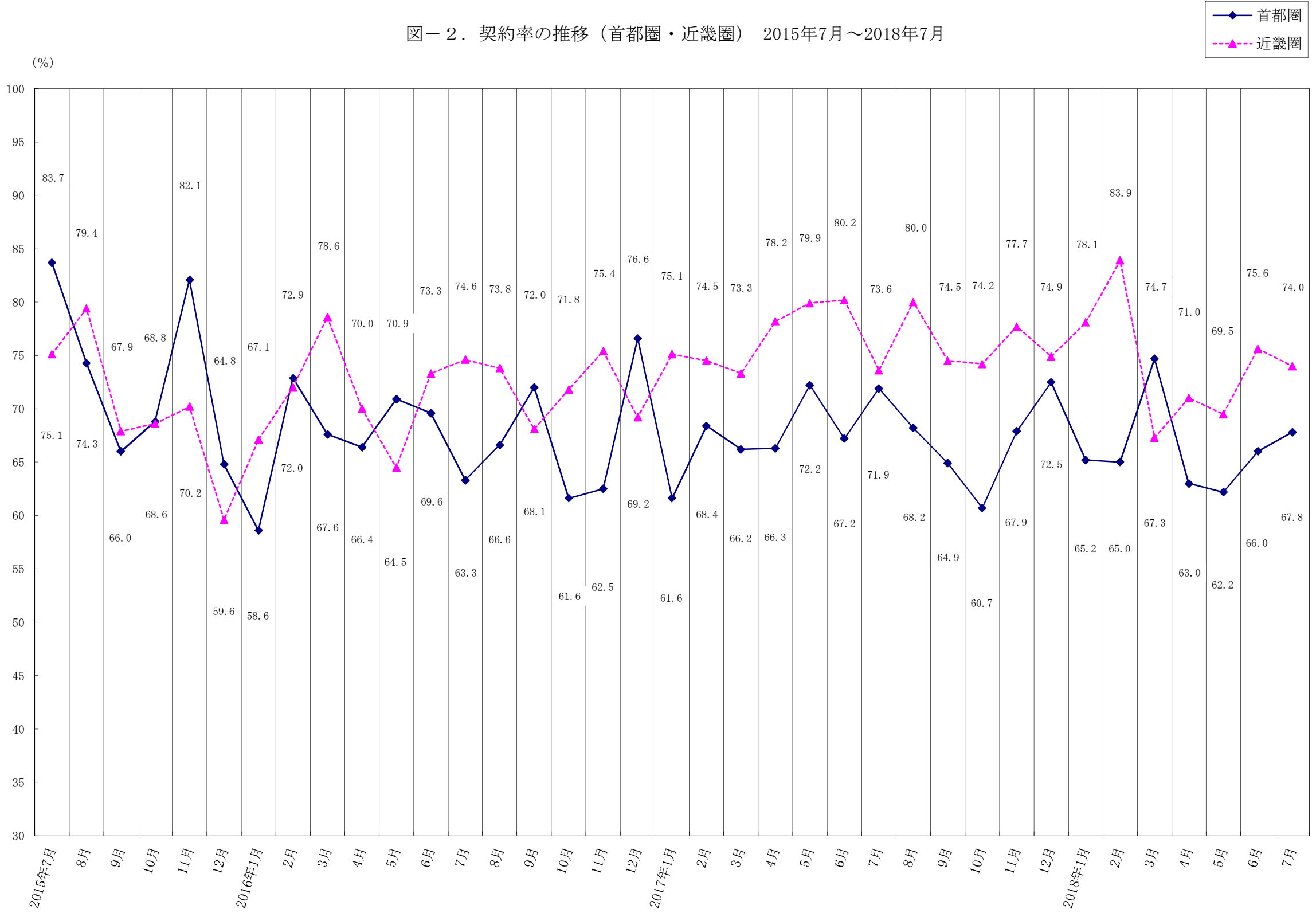


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年7月～2018年7月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

