

《首都圏のマンション市場動向》

－2018年8月度－

2018.9.13

- ◎ 発売は28.5%減の1,502戸、8月としては'93年(1,354戸)以来の低水準。
- ◎ 戸当たり5,360万円、㎡単価78.8万円、いずれも2カ月連続の下落。

- (1) 8月の発売は1,502戸、前年同月(2,101戸)比28.5%減、前月(2,986戸)比49.7%減。
- (2) 契約率64.5%、前年同月比3.7ポイントダウン、前月比では3.3ポイントダウン。
'18年7月67.8%、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%。
- (3) 1戸当り価格は5,360万円、1㎡当り単価は78.8万円。
前年同月比で戸当り434万円(7.5%)のダウン、㎡単価は8.3万円(9.5%)ダウンしている。
- (4) 販売在庫数は6,023戸、前月末比239戸の減少('18年7月末6,262戸、'17年8月末6,107戸)。
- (5) 即日完売物件はなし。
- (6) 8月の超高層物件(20階以上)は17物件170戸(73.8%減)、契約率42.9%(前年同月14物件649戸、契約率72.0%)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8月度）

1. 8月の新規発売戸数は1,502戸である。対前年同月（2,101戸）比28.5%減、対前月（2,986戸）比49.7%減である。
2. 8月の地域別発売戸数は東京都区部553戸（全体比36.8%、前年同月比48.2%減）、都下105戸（同7.0%、49.5%減）、神奈川県140戸（同9.3%、63.4%減）、埼玉県217戸（同14.4%、32.0%減）、千葉県487戸（同32.4%、292.7%増）となっている。東京都のシェアは43.8%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は969戸で、月間契約率は64.5%。前月の67.8%に比べて3.3ポイントダウン、前年同月の68.2%に比べて3.7ポイントダウンとなっている。
4. 8月の地域別契約率は都区部53.9%、都下60.0%、神奈川県62.9%、埼玉県38.7%、千葉県89.5%である。
5. 8月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,360万円、78.8万円である。
2018年7月は6,191万円、91.7万円であったので、前月比総額では831万円（13.4%）のダウン、㎡単価は12.9万円（14.1%）ダウンしている。
2017年8月は5,794万円、87.1万円であったので、前年同月比総額では434万円（7.5%）のダウン、㎡単価は8.3万円（9.5%）ダウンしている。
6. 8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7,287万円、120.0万円（4.9%アップ、8.3%アップ）、都下5,058万円、72.9万円（9.0%ダウン、10.1%ダウン）、神奈川県5,050万円、70.6万円（9.8%アップ、5.7%アップ）、埼玉県4,143万円、61.8万円（2.2%ダウン、6.0%アップ）、千葉県3,869万円、51.3万円（2.5%ダウン、4.8%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1,370戸（同91.2%）であった。
8. 8月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,023戸で、2018年7月末現在の6,262戸に比べて239戸の減少。2017年8月末残戸数は6,107戸。
9. なお、2018年9月の発売戸数は3,000戸の見込みである（'17年9月2,978戸、'16年9月3,424戸、'15年9月2,430戸、'14年9月3,336戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析（2018年8月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	139	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	1,502	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	969	戸	(契約率64.5%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	1,741	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,023	戸	(2018年分残3,694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 ……	1,370	戸	(F35登録物件率91.2%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	10.8	戸	
1. 総 発 売 額 ……	8,050,936.5	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,360	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	78.8	万円	(3.3㎡当り 260.0万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	45,614.57	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	18,879.92	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	125,752.33	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	102,170	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	68.02	㎡	
1. 総 棟 数 ……	153	棟	
1. 総 階 高 ……	1,981	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.9	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	48.5	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.7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		
ワンルーム	14	6	14	6								
1 K	18	12	18	12								
1 L K												
1 D K	6	3	6	3								
1 L D K	116	67	99	62	1	1			16	4		
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	180	113	150	88	10	7	2	1	12	11	6	6
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,043	672	252	123	82	47	128	78	178	68	403	356
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	124	95	14	4	12	8	10	9	11	1	77	73
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	1,502	969	553	298	105	63	140	88	217	84	487	436

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1	1	1	1								
3,000 "	53	32	20	13	1	1	2		20	8	10	10
3,300 "	61	44	15	10			5	3	12	2	29	29
3,500 "	70	57	11	9	6	3	1		10	4	42	41
3,700 "	182	160	17	9	5	5	2	1	12	3	146	142
4,000 "	268	170	22	13	7	4	14	8	73	9	152	136
4,300 "	77	48	17	11	10	4	13	9	12	4	25	20
4,500 "	76	50	8	5	5	5	22	13	16	12	25	15
4,700 "	78	49	24	14	9	3	14	11	14	8	17	13
5,000 "	89	62	16	9	9	6	23	14	16	10	25	23
5,500 "	90	50	27	14	21	11	22	13	14	10	6	2
6,000 "	104	61	63	34	13	8	10	8	12	9	6	2
6,500 "	61	40	37	22	13	10	3	1	4	4	4	3
7,000 "	42	28	34	21	2	1	5	5	1	1		
8,000 "	98	48	93	44	2	2	2	2	1			
9,000 "	34	17	32	17	2							
9,999 "	40	14	40	14								
10,000 以上	70	34	69	34			1					
20,000 以上	6	3	5	3			1					
30,000 以上	2	1	2	1								
合計	1,502	969	553	298	105	63	140	88	217	84	487	436

《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2018年8月度 －

2018.9.13

◎ 発売戸数は272戸、契約率30.1%。

1. 8月の新規発売戸数は272戸である。対前年同月(268戸)比1.5%増、対前月(460戸)比40.9%減。
2. 8月の地域別発売戸数は東京都27戸(全体比9.9%)、千葉県75戸(同27.6%)、埼玉県135戸(同49.6%)、神奈川県35戸(同12.9%)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82戸で、月間契約率は30.1%。前月の50.2%に比べて20.1ポイントダウン、前年同月の36.2%に比べて6.1ポイントダウンしている
4. 8月の地域別契約率は東京都40.7%、千葉県29.3%、埼玉県29.6%、神奈川県25.7%、茨城県－%である。
5. 8月の1戸当り平均価格は4,459.5万円である。
2018年7月は5,889.0万円であったので、前月比総額では1,429.5万円(24.3%)ダウンしている。
2017年8月は4,449.8万円であったので、前年同月比総額では9.7万円(0.2%)アップしている。
6. 8月の地域別平均価格は東京都7,183.3万円、千葉県4,280.1万円、埼玉県3,901.4万円、神奈川県4,895.1万円、茨城県一万円。
7. 即日完売は7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819戸で、2018年7月末現在の783戸に比べて36戸の増。
2017年8月末在庫数は723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8月～2018年8月

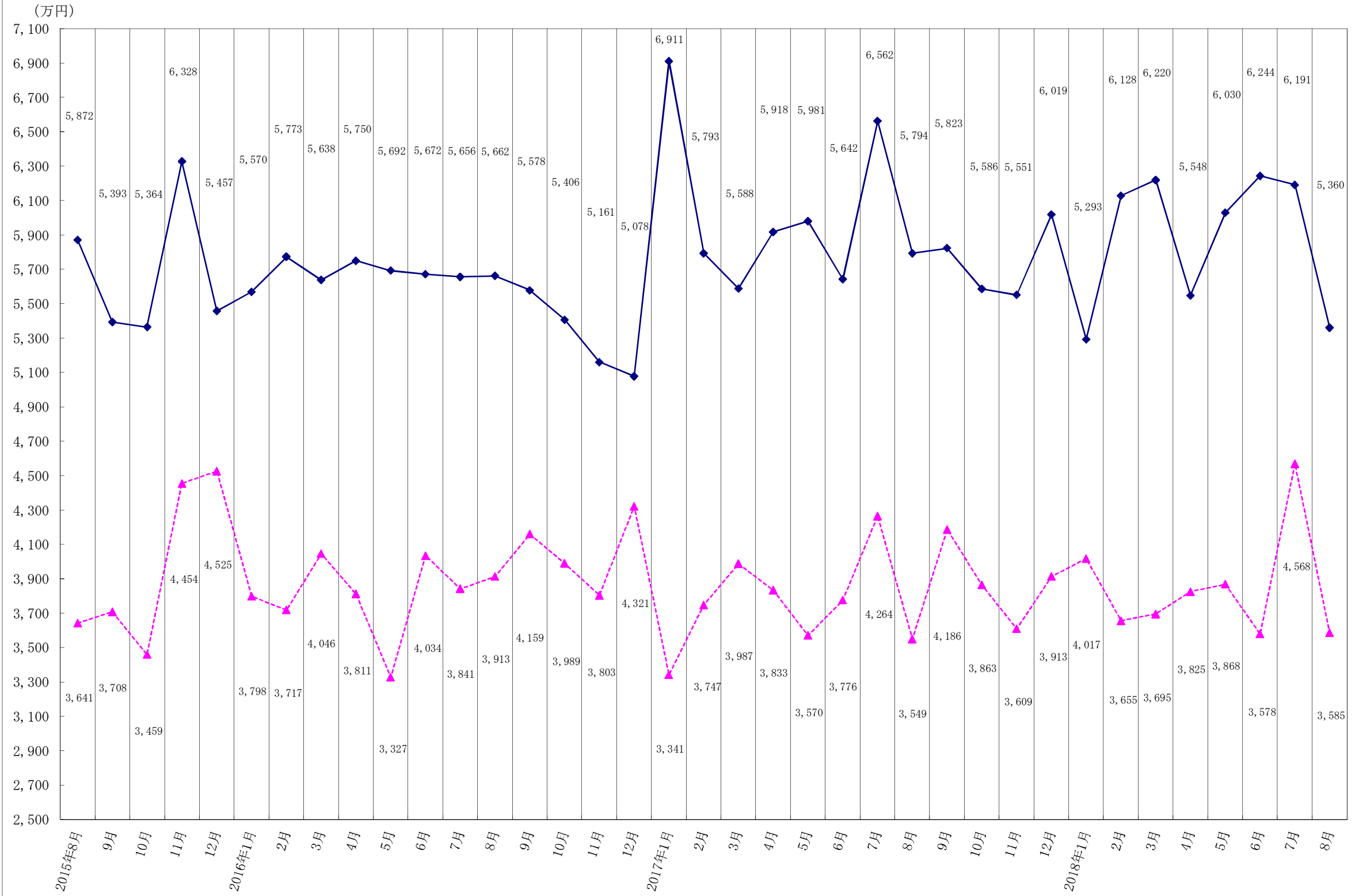
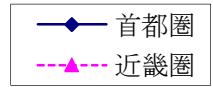
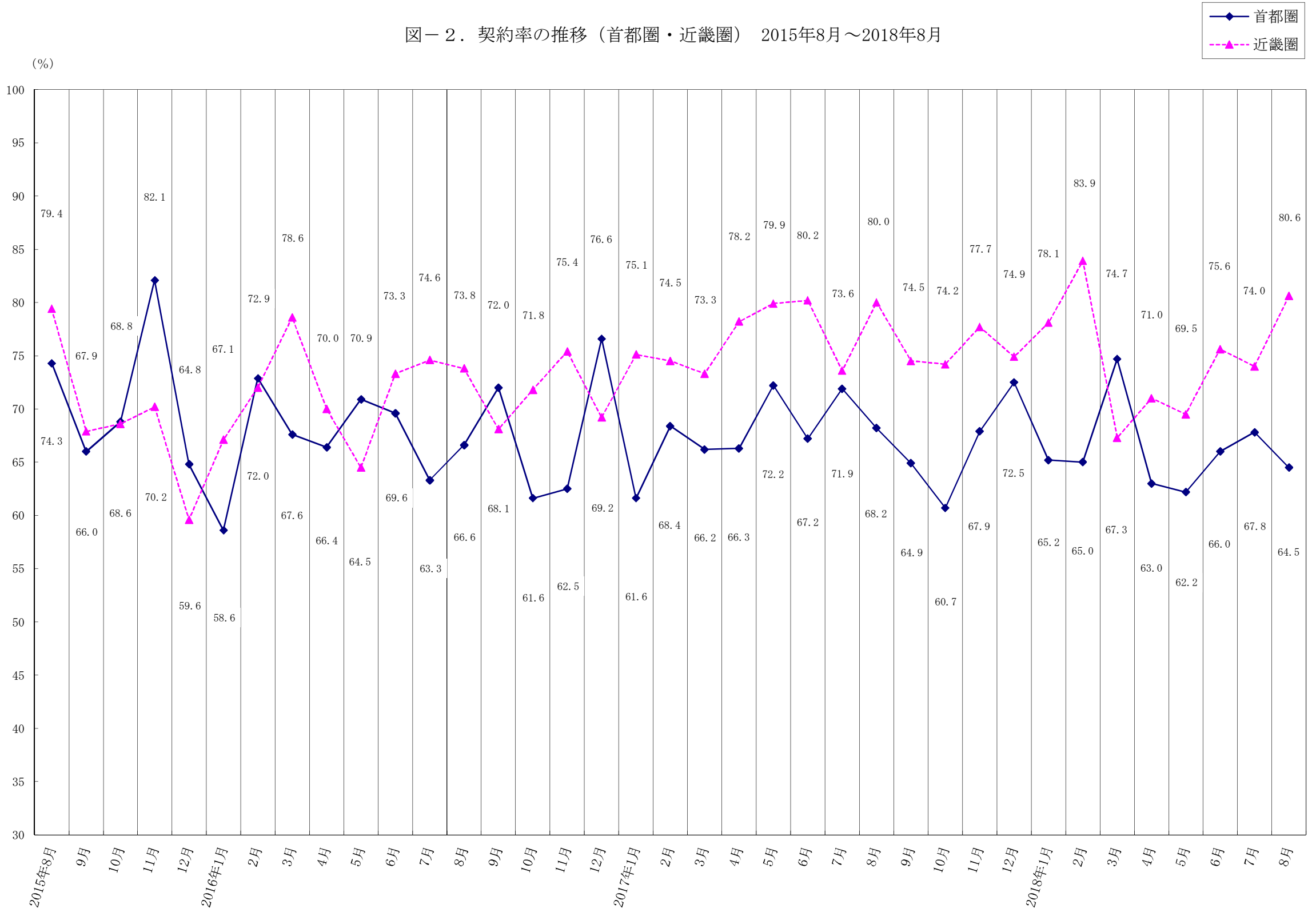


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年8月～2018年8月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年8月～2018年8月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

