

《首都圏のマンション市場動向》

－2018年9月度－

2018.10.16

- ◎ 発売は13.2%増の3,372戸と6月以来の増加。契約率は66.5%。
- ◎ 戸当たり5,136万円、㎡単価80.0万円、いずれも3カ月連続の下落。

(1) 9月の発売は3,372戸、前年同月(2,978戸)比13.2%増、前月(1,502戸)比124.5%増。

(2) 契約率66.5%、前年同月比1.6ポイントアップ、前月比では2.0ポイントアップ。

'18年8月64.5%、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%。

(3) 1戸当り価格は5,137万円、1㎡当り単価は80.0万円。

前年同月比で戸当り686万円(11.8%)のダウン、㎡単価は4.6万円(5.4%)ダウンしている。

(4) 販売在庫数は6,050戸、前月末比27戸の増加('18年8月末6,023戸、'17年9月末6,081戸)。

(5) 即日完売物件(2物件151戸)

- ① ルネ南砂町リバーフィール 1期3次・2期1次 (江東区、36戸、平均5,133万円、平均1.1倍、最高5倍)
- ② リビオシティ・ルネ葛西 3期1～7次 (江戸川区、115戸、平均4,591万円、平均1倍、最高1倍)

(6) 9月の超高層物件(20階以上)は16物件281戸(17.4%減)、契約率55.9%(前年同月20物件340戸、契約率60.6%)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9月度）

1. 9月の新規発売戸数は3,372戸である。対前年同月（2,978戸）比13.2%増、対前月（1,502戸）比124.5%増である。
2. 9月の地域別発売戸数は東京都区部1,458戸（全体比43.2%、前年同月比24.9%増）、都下306戸（同9.1%、10.5%減）、神奈川県663戸（同19.7%、24.3%減）、埼玉県316戸（同9.4%、7.9%減）、千葉県629戸（同18.7%、151.6%増）となっている。東京都のシェアは52.3%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,241戸で、月間契約率は66.5%。前月の64.5%に比べて2.0ポイントアップ、前年同月の64.9%に比べて1.6ポイントアップとなっている。
4. 9月の地域別契約率は都区部68.6%、都下55.6%、神奈川県70.4%、埼玉県34.8%、千葉県78.5%である。
5. 9月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,137万円、80.0万円である。
2018年8月は5,360万円、78.8万円であったので、前月比総額では223万円（4.2%）のダウン、㎡単価は1.2万円（1.5%）アップしている。
2017年9月は5,823万円、84.6万円であったので、前年同月比総額では686万円（11.8%）のダウン、㎡単価は4.6万円（5.4%）ダウンしている。
6. 9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5,991万円、103.1万円（18.6%ダウン、6.4%ダウン）、都下5,089万円、77.6万円（0.8%ダウン、9.1%アップ）、神奈川県5,008万円、73.6万円（0.1%アップ、2.4%アップ）、埼玉県4,289万円、61.4万円（5.8%ダウン、5.7%ダウン）、千葉県3,741万円、52.9万円（11.1%ダウン、12.3%ダウン）。
7. 即日完売は151戸（全体の4.5%）で、フラット35登録物件戸数は3,274戸（同97.1%）であった。
8. 9月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,050戸で、2018年8月末現在の6,023戸に比べて27戸の増加。2017年9月末残戸数は6,081戸。
9. なお、2018年10月の発売戸数は3,500戸の見込みである（'17年10月2,817戸、'16年10月2,903戸、'15年10月2,921戸、'14年10月3,125戸）。

II. 新規物件特性分析（2018年9月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	201	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	3,372	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	2,241	戸	(契約率66.5%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	3,345	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,050	戸	(2018年分残4,111戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	151	戸	(即日完売率4.5%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	3,274	戸	(F35登録物件率97.1%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	16.8	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>17,320,733.4</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	<u>5,137</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 ……	<u>89,973.89</u>	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	<u>41,159.45</u>	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	<u>267,678.64</u>	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>216,477</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	<u>64.20</u>	㎡	
1. 総 棟 数 ……	217	棟	
1. 総 階 高 ……	2,587	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.9	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	108.8	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	13	7	13	7								
1 K	83	78	83	78								
1 L K												
1 D K	53	21	53	21								
1 L D K	313	242	248	184	21	16	25	23	2	2	17	17
2 K	1		1									
2 L K												
2 D K	4		4									
2 L D K	513	373	324	238	62	37	85	68	19	12	23	18
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,218	1,404	682	438	210	113	504	337	276	93	546	423
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	173	116	50	34	13	4	49	39	19	3	42	36
5 K												
5 D K												
5 L D K	1										1	
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	3,372	2,241	1,458	1,000	306	170	663	467	316	110	629	494

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	28	16	1	1					1		26	15
3,000 "	145	117	21	14	17	15	11	11	4	1	92	76
3,300 "	198	154	68	38	7	4	16	16	12	6	95	90
3,500 "	176	141	58	44	6	3	20	19	30	17	62	58
3,700 "	150	104	46	37	15	10	29	23	21	7	39	27
4,000 "	314	209	63	54	28	20	87	66	71	20	65	49
4,300 "	339	218	73	60	29	10	54	47	65	14	118	87
4,500 "	216	149	78	66	18	10	41	32	25	7	54	34
4,700 "	180	126	85	64	16	8	37	31	16	6	26	17
5,000 "	282	186	121	90	37	21	78	54	24	8	22	13
5,500 "	284	176	137	96	38	21	81	44	17	6	11	9
6,000 "	273	176	145	101	27	12	77	46	14	7	10	10
6,500 "	192	120	94	57	17	10	68	42	9	7	4	4
7,000 "	165	100	109	67	22	9	27	19	3	1	4	4
8,000 "	182	103	132	79	18	9	29	13	3	2		
9,000 "	116	73	99	61	10	8	5	2	1	1	1	1
9,999 "	66	36	63	34	1		2	2				
10,000 以上	62	33	61	33			1					
20,000 以上	4	4	4	4								
30,000 以上												
合計	3,372	2,241	1,458	1,000	306	170	663	467	316	110	629	494

《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2018年9月度 －

2018.10.16

◎ 発売戸数は444戸、契約率39.0%。

1. 9月の新規発売戸数は444戸である。対前年同月(344戸)比29.1%増、対前月(272戸)比63.2%増。
2. 9月の地域別発売戸数は東京都120戸(全体比27.0%)、千葉県103戸(同23.2%)、埼玉県167戸(同37.6%)、神奈川県49戸(同11.0%)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173戸で、月間契約率は39.0%。前月の30.1%に比べて8.9ポイントアップ、前年同月の45.1%に比べて6.1ポイントダウンしている
4. 9月の地域別契約率は東京都51.7%、千葉県28.2%、埼玉県31.1%、神奈川県53.1%、茨城県80.0%である。
5. 9月の1戸当り平均価格は4,654.1万円である。
2018年8月は4,459.5万円であったので、前月比総額では194.6万円(4.4%)アップしている。
2017年9月は4,104.2万円であったので、前年同月比総額では549.9万円(13.4%)アップしている。
6. 9月の地域別平均価格は東京都5,752.4万円、千葉県3,844.7万円、埼玉県4,147.7万円、神奈川県5,412.7万円、茨城県4,448.0万円。
7. 即日完売は12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876戸で、2018年8月末現在の819戸に比べて57戸の増。
2017年9月末在庫数は659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9月～2018年9月

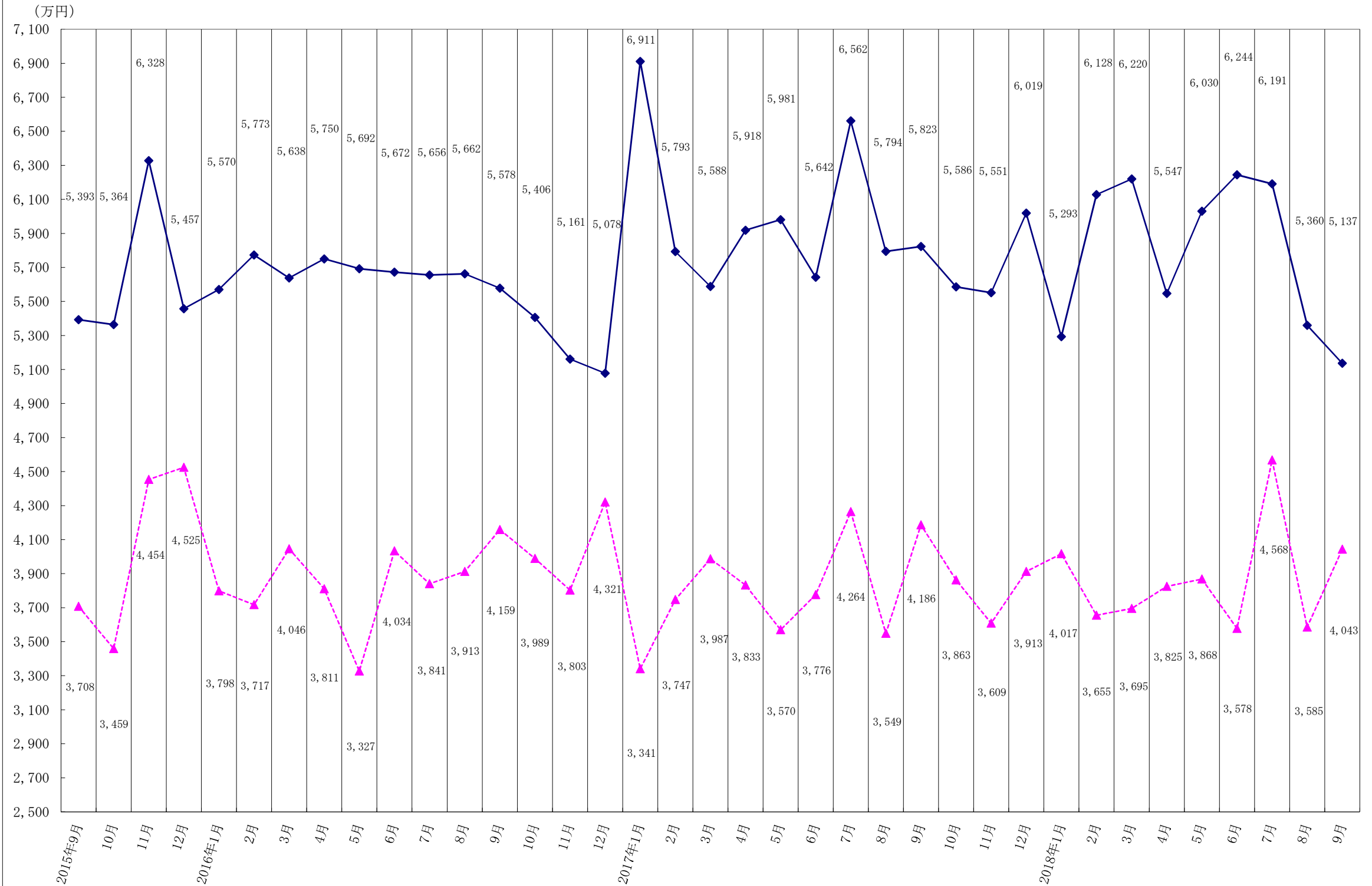


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年9月～2018年9月

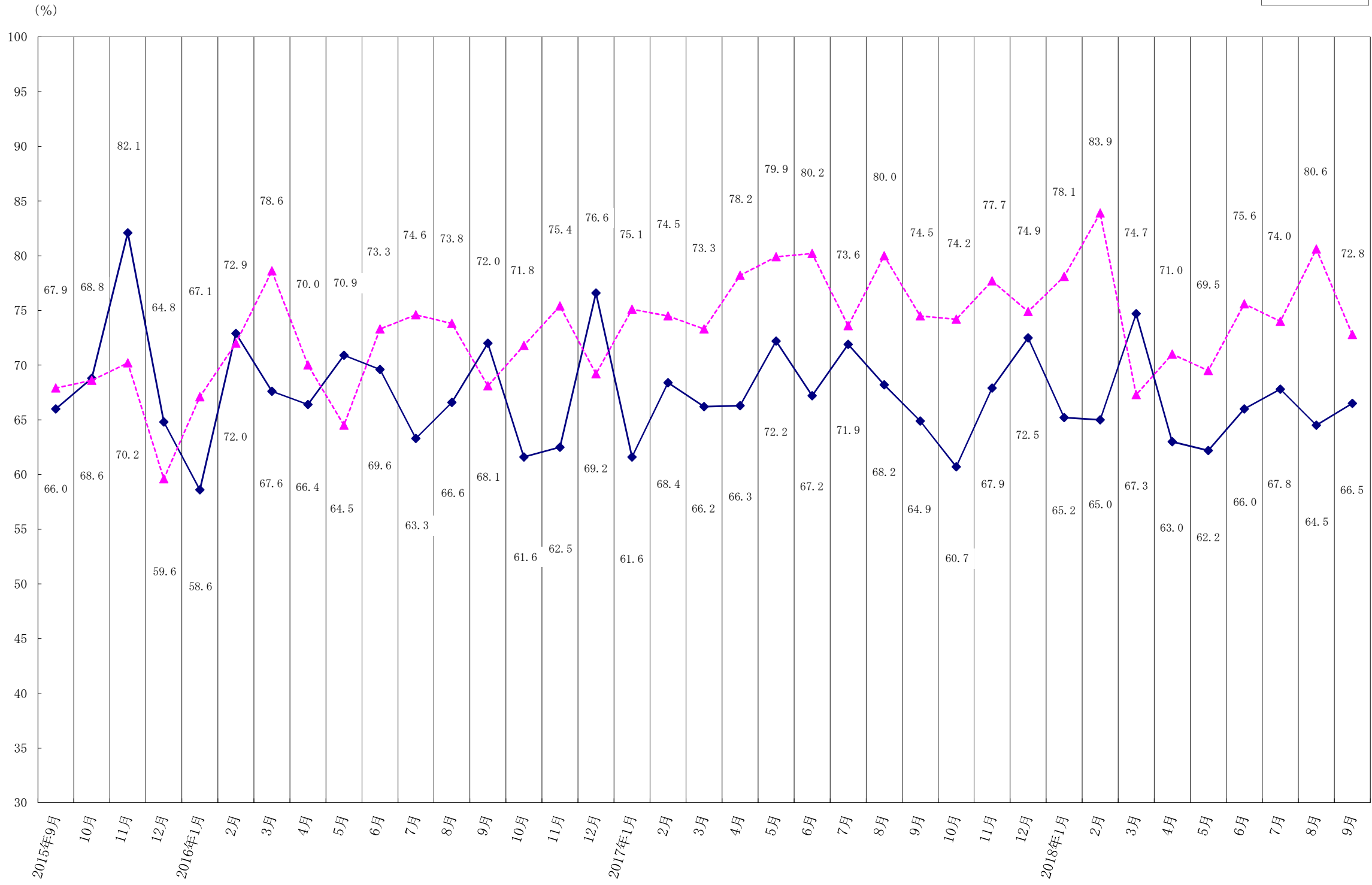
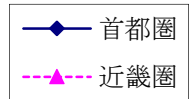


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年9月～2018年9月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

