

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2018年10月度－

2018.11.15

- ◎ 発売 2,845戸、1.0%増で2カ月連続の増加に。契約率は68.3%。
- ◎ 戸当たり 5,934万円、m<sup>2</sup>単価88.8万円、ともに6月以来の上昇。

(1) 10月の発売は2,845戸、前年同月(2,817戸)比1.0%増、前月(3,372戸)比15.6%減。

(2) 契約率68.3%、前年同月比7.6ポイントアップ、前月比では1.8ポイントアップ。

'18年9月66.5%、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%。

(3) 1戸当り価格は5,934万円、1m<sup>2</sup>当り単価は88.8万円。

前年同月比で戸当り348万円(6.2%)のアップ、m<sup>2</sup>単価は7.7万円(9.5%)アップしている。

(4) 販売在庫数は5,998戸、前月末比52戸の減少('18年9月末6,050戸、'17年10月末6,122戸)。

(5) 即日完売物件はなし。

(6) 10月の超高層物件(20階以上)は21物件440戸(269.7%増)、契約率65.0%(前年同月12物件119戸、契約率43.7%)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10月度）

1. 10月の新規発売戸数は2,845戸である。対前年同月（2,817戸）比1.0%増、対前月（3,372戸）比15.6%減である。
2. 10月の地域別発売戸数は東京都区部 1,462戸（全体比 50.5%、前年同月比 14.6%増）、都下 221戸（同 7.8%、38.1%減）、神奈川県 448戸（同 15.5%、28.1%減）、埼玉県 439戸（同 15.2%、6.6%増）、千葉県 275戸（同 9.5%、84.6%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1,944戸で、月間契約率は68.3%。前月の 66.5%に比べて1.8ポイントアップ、前年同月の 60.7%に比べて 7.6ポイントアップとなっている。
4. 10月の地域別契約率は都区部 69.8%、都下 48.4%、神奈川県 60.0%、埼玉県 84.1%、千葉県 65.1%である。
5. 10月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,934万円、88.8万円である。  
2018年9月は5,137万円、80.0万円であったので、前月比総額では797万円（15.5%）のアップ、㎡単価は8.8万円（11.0%）アップしている。  
2017年10月は5,586万円、81.1万円であったので、前年同月比総額では348万円（6.2%）のアップ、㎡単価は7.7万円（9.5%）アップしている。
6. 10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 6,984万円、112.0万円（7.6%アップ、10.6%アップ）、都下 5,219万円、74.8万円（10.0%アップ、16.9%アップ）、神奈川県 5,450万円、73.5万円（1.4%ダウン、1.9%ダウン）、埼玉県 4,135万円、59.5万円（1.4%アップ、4.6%アップ）、千葉県 4,587万円、64.0万円（7.4%アップ、3.6%アップ）。
7. 即日完売物件はなかった。フラット 35 登録物件戸数は2,731戸（全体の 96.0%）であった。
8. 10月末現在の翌月繰越販売在庫数は5,998戸で、2018年9月末現在の 6,050戸に比べて 52戸の減少。2017年10月末残戸数は 6,122戸。
9. なお、2018年11月の発売戸数は 3,500戸の見込みである（'17年11月 3,366戸、'16年11月 2,701戸、'15年11月 3,496戸、'14年11月 3,337戸）。

## II. 新規物件特性分析（2018年10月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	<u>193</u>	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	<u>2,845</u>	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	<u>1,944</u>	戸	( <u>契約率68.3%</u> )
1. 全 売 却 戸 数 ……	<u>2,897</u>	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	<u>5,998</u>	戸	(2018年分残 <u>4,302戸</u> )
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 ……	<u>2,731</u>	戸	( <u>F35登録物件率96.0%</u> )
1. 1物件当り平均戸数 ……	<u>14.7</u>	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>16,882,799.5</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	<u>5,934</u>	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	<u>88.8</u>	万円	(3.3㎡当り <u>293.1万円</u> )
1. 総 敷 地 面 積 ……	<u>75,861.03</u>	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	<u>35,858.89</u>	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	<u>244,115.04</u>	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>190,064</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	<u>66.81</u>	㎡	
1. 総 棟 数 ……	<u>206</u>	棟	
1. 総 階 高 ……	<u>2,547</u>	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	<u>12.4</u>	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	<u>91.8</u>	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.3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	19	11	19	11								
1 K	35	16	35	16								
1 L K												
1 D K	18	9	18	9								
1 L D K	214	167	187	142	3	2	2	2			22	21
2 K												
2 L K												
2 D K	8	6	4	4	4	2						
2 L D K	544	405	435	326	40	18	16	13	33	29	20	19
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,830	1,213	724	489	154	74	392	230	357	295	203	125
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	177	117	40	23	20	11	38	24	49	45	30	14
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	2,845	1,944	1,462	1,020	221	107	448	269	439	369	275	179

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	11	7	11	7								
3,000 "	72	55	29	20	3	2			8	4	32	29
3,300 "	78	52	15	8	1	1	6	5	33	23	23	15
3,500 "	112	72	22	14	7	2	21	12	45	34	17	10
3,700 "	189	149	67	58	16	8	20	16	71	63	15	4
4,000 "	311	237	109	84	27	15	53	35	93	85	29	18
4,300 "	152	115	39	30	12	6	32	22	48	41	21	16
4,500 "	138	109	43	34	12	5	46	36	26	24	11	10
4,700 "	100	77	35	29	16	6	16	14	23	20	10	8
5,000 "	179	127	73	52	22	11	35	26	30	24	19	14
5,500 "	203	140	102	73	27	16	33	16	31	28	10	7
6,000 "	269	164	129	91	26	8	51	25	19	15	44	25
6,500 "	222	132	114	72	17	9	58	28	9	7	24	16
7,000 "	182	105	135	83	8	5	27	12	2	1	10	4
8,000 "	225	140	177	124	14	5	23	8	1		10	3
9,000 "	173	126	148	110	9	7	16	9				
9,999 "	64	45	56	41	4	1	4	3				
10,000 以上	138	84	134	83			4	1				
20,000 以上	22	8	19	7			3	1				
30,000 以上	5		5									
合計	2,845	1,944	1,462	1,020	221	107	448	269	439	369	275	179

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2018年10月度－

2018.11.15

## ◎ 発売戸数は337戸、契約率47.5%。

1. 10月の新規発売戸数は337戸である。対前年同月(419戸)比19.6%減、対前月(444戸)比24.1%減。
2. 10月の地域別発売戸数は東京都151戸(全体比44.8%)、千葉県43戸(同12.8%)、埼玉県63戸(同18.7%)、神奈川県76戸(同22.6%)となっている。茨城県の供給は4戸(同1.2%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は160戸で、月間契約率は47.5%。前月の39.0%に比べて8.5ポイントアップ、前年同月の29.1%に比べて18.4ポイントアップしている
4. 10月の地域別契約率は東京都55.0%、千葉県32.6%、埼玉県25.4%、神奈川県56.6%、茨城県100.0%である。
5. 10月の1戸当り平均価格は5,798.9万円である。  
2018年9月は4,654.1万円であったので、前月比総額では1,144.8万円(24.6%)アップしている。  
2017年10月は4,619.6万円であったので、前年同月比総額では1,179.3万円(25.5%)アップしている。
6. 10月の地域別平均価格は東京都7,247.5万円、千葉県3,476.4万円、埼玉県4,328.3万円、神奈川県5,526.9万円、茨城県4,415.0万円。
7. 即日完売は39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831戸で、2018年9月末現在の876戸に比べて45戸の減。  
2017年10月末在庫数は768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10月～2018年10月

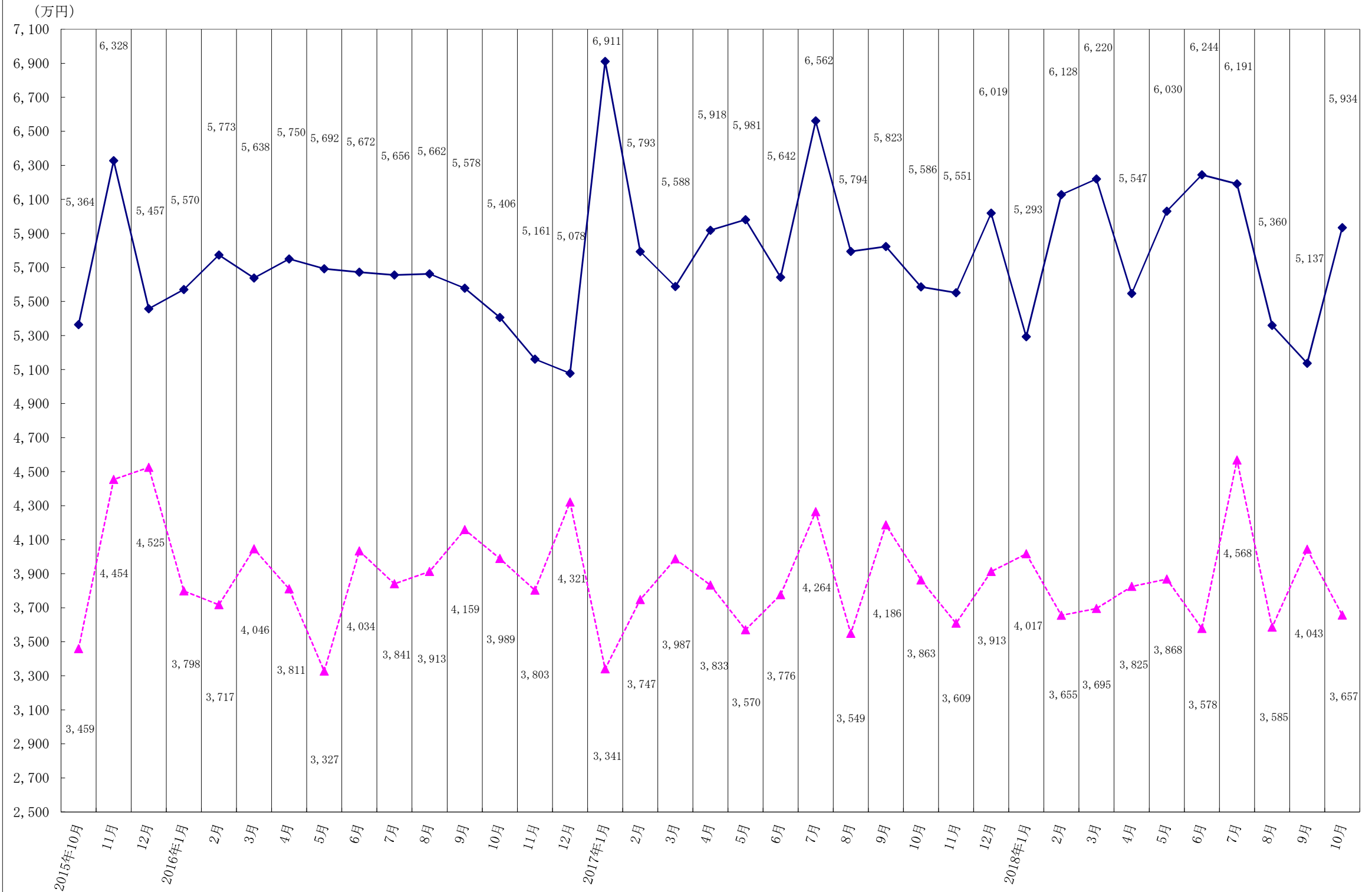


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年10月～2018年10月

◆ 首都圏  
▲ 近畿圏

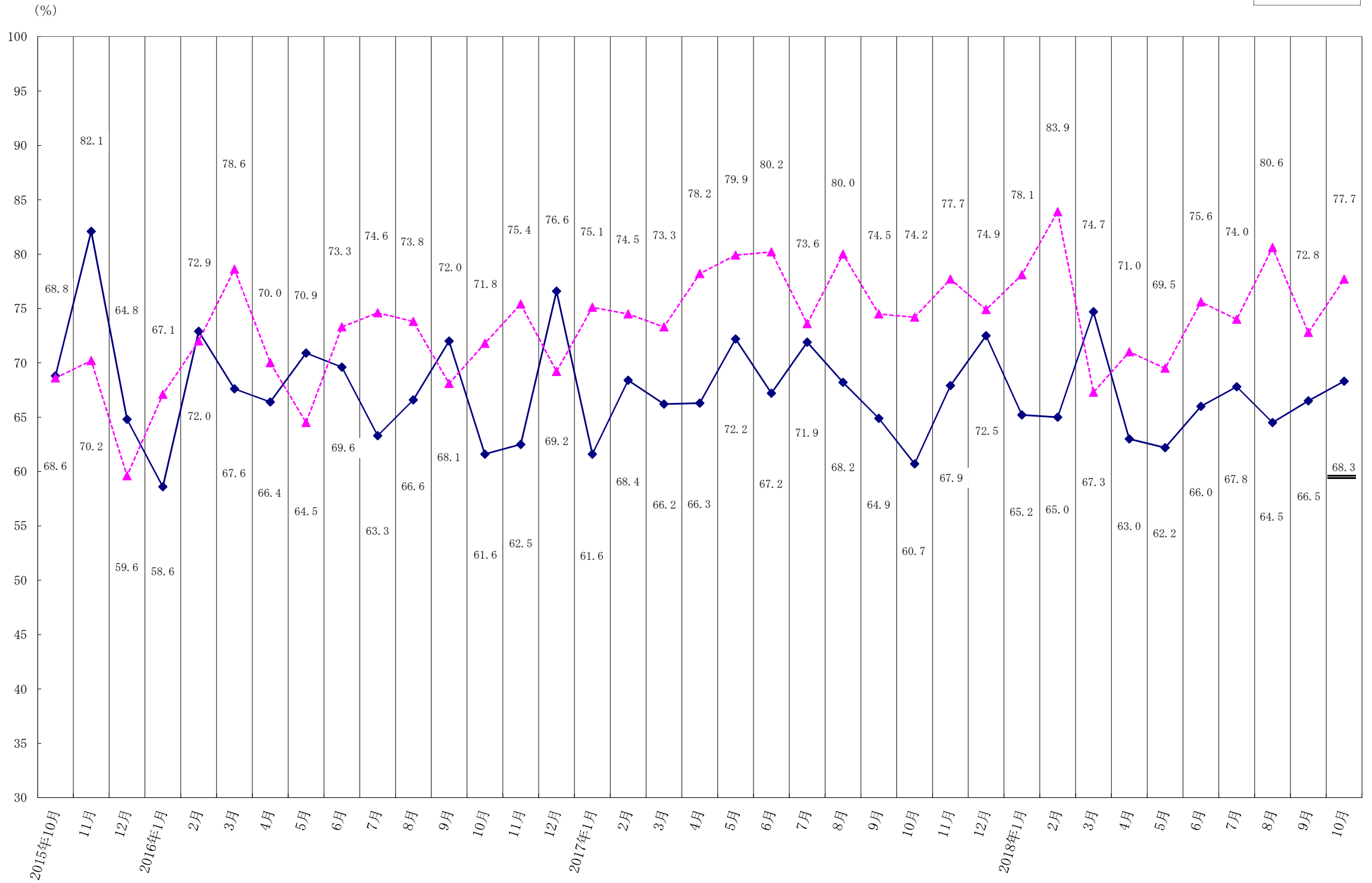


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年10月～2018年10月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

