

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2018年11月度－

2018.12.17

- ◎ 発売は2.8%増の3,461戸と3カ月連続増。契約率は53.9%。
- ◎ 戸当たり6,017万円、㎡単価89.7万円、ともに2カ月連続の上昇。

- (1) 11月の発売は3,461戸、前年同月（3,366戸）比2.8%増、前月（2,845戸）比21.7%増。
- (2) 契約率53.9%、前年同月比14.0ポイントダウン、前月比では14.4ポイントダウン。  
'18年10月68.3%、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%。
- (3) 1戸当たり価格は6,017万円、1㎡当り単価は89.7万円。  
前年同月比で戸当たり466万円（8.4%）のアップ、㎡単価は6.2万円（7.4%）アップしている。
- (4) 販売在庫数は6,749戸、前月末比751戸の増加（'18年10月末5,998戸、'17年11月末6,240戸）。
- (5) 即日完売物件（9物件435戸）
  - ① プラウドシティ吉祥寺 1期1次 (三鷹市、140戸、平均5,734万円、平均1.07倍、最高2倍)
  - ② グランドメゾン新川崎加瀬山 1期 (幸区、23戸、平均5,672万円、平均1.08倍、最高3倍)
  - ③ コスギ サード アヴェニュー ザ・レジデンス 1期 (中原区、174戸、平均7,642万円、平均2.1倍、最高12倍)
  - ④ ルネ本厚木 1期 (厚木市、80戸、平均4,262万円、平均1.45倍、最高8倍)
- (6) 11月の超高層物件（20階以上）は22物件581戸（105.3%増）、契約率45.6%（前年同月19物件283戸、契約率53.0%）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11月度）

1. 11月の新規発売戸数は3,461戸である。対前年同月（3,366戸）比2.8%増、対前月（2,845戸）比21.7%増である。
2. 11月の地域別発売戸数は東京都区部1,388戸（全体比40.1%、前年同月比13.4%減）、都下364戸（同10.5%、0.3%減）、神奈川県918戸（同26.5%、69.4%増）、埼玉県404戸（同11.7%、前年同月と同数）、千葉県387戸（同11.2%、14.4%減）となっている。東京都のシェアは50.6%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,866戸で、月間契約率は53.9%。前月の68.3%に比べて14.4ポイントダウン、前年同月の67.9%に比べて14.0ポイントダウンとなっている。
4. 11月の地域別契約率は都区部47.2%、都下58.0%、神奈川県67.2%、埼玉県38.9%、千葉県58.4%である。
5. 11月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,017万円、89.7万円である。  
2018年10月は5,934万円、88.8万円であったので、前月比総額では83万円（1.4%）のアップ、㎡単価は0.9万円（1.0%）アップしている。  
2017年11月は5,551万円、83.5万円であったので、前年同月比総額では466万円（8.4%）のアップ、㎡単価は6.2万円（7.4%）アップしている。
6. 11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7,652万円、123.7万円（22.3%アップ、23.3%アップ）、都下5,428万円、76.3万円（11.3%アップ、5.4%アップ）、神奈川県5,322万円、75.7万円（3.7%ダウン、2.4%ダウン）、埼玉県4,001万円、57.6万円（20.0%ダウン、18.9%ダウン）、千葉県4,458万円、61.9万円（8.5%アップ、6.9%アップ）。
7. 即日完売は435戸（全体の12.6%）で、フラット35登録物件戸数は3,257戸（同94.1%）であった。
8. 11月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,749戸で、2018年10月末現在の5,998戸に比べて751戸の増加。2017年11月末残戸数は6,240戸。
9. なお、2018年12月の発売戸数は7,000戸の見込みである（'17年12月6,480戸、'16年12月7,007戸、'15年12月6,189戸、'14年12月9,389戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2018年11月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	231	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	3,461	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,866	戸	(契約率53.9%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,710	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,749	戸	(2018年分残5,248戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	435	戸	(即日完売率12.6%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	3,257	戸	(F35登録物件率94.1%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	15.0	戸	
1. 総 発 売 額 ……	20,823,889.2	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	6,017	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	89.7	万円	(3.3㎡当り 295.9万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	92,309.58	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	42,906.97	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	301,957.79	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	232,204	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	67.09	㎡	
1. 総 棟 数 ……	249	棟	
1. 総 階 高 ……	3,122	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.5	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	111.6	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.5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	42	11	42	11								
1 K	23	16	23	16								
1 L K												
1 D K	4	1	4	1								
1 L D K	272	155	239	126	4	3	18	15			11	11
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	582	309	395	180	39	24	95	79	33	6	20	20
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,342	1,251	667	313	301	172	730	457	330	131	314	178
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	196	123	18	8	20	12	75	66	41	20	42	17
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	3,461	1,866	1,388	655	364	211	918	617	404	157	387	226

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	6	3	2	2					4	1		
3,000 "	95	50	14	10	2	2	7	5	60	23	12	10
3,300 "	105	47	5	5	1		17	14	64	16	18	12
3,500 "	148	71	19	16	7	5	41	23	52	18	29	9
3,700 "	156	77	15	12	10	4	54	40	31	8	46	13
4,000 "	263	150	40	26	20	5	96	74	38	11	69	34
4,300 "	234	131	23	14	31	7	88	70	34	9	58	31
4,500 "	139	80	22	15	16	4	53	37	18	7	30	17
4,700 "	147	90	46	29	11	2	56	30	10	7	24	22
5,000 "	209	110	59	28	21	11	91	51	16	6	22	14
5,500 "	314	169	122	53	80	55	69	33	21	11	22	17
6,000 "	382	221	150	54	88	79	86	45	43	31	15	12
6,500 "	237	153	95	49	28	21	93	68	5	3	16	12
7,000 "	224	95	165	65	14	3	36	20	3	2	6	5
8,000 "	348	172	231	91	25	8	71	54	4	3	17	16
9,000 "	164	88	121	54	10	5	32	28	1	1		
9,999 "	88	42	74	31			13	10			1	1
10,000 以上	174	98	157	82			15	15			2	1
20,000 以上	22	15	22	15								
30,000 以上	6	4	6	4								
合計	3,461	1,866	1,388	655	364	211	918	617	404	157	387	226

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2018年11月度－

2018.12.17

## ◎ 発売戸数は506戸、契約率45.1%。

1. 11月の新規発売戸数は506戸である。対前年同月(573戸)比11.7%減、対前月(337戸)比50.1%増。
2. 11月の地域別発売戸数は東京都110戸(全体比21.7%)、千葉県174戸(同34.4%)、埼玉県130戸(同25.7%)、神奈川県85戸(同16.8%)となっている。茨城県の供給は7戸(同1.4%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は228戸で、月間契約率は45.1%。前月の47.5%に比べて2.4ポイントダウン、前年同月の46.1%に比べて1.0ポイントダウンしている
4. 11月の地域別契約率は東京都55.5%、千葉県35.1%、埼玉県25.4%、神奈川県78.8%、茨城県85.7%である。
5. 11月の1戸当り平均価格は4,961.0万円である。  
2018年10月は5,798.9万円であったので、前月比総額では837.9万円(14.4%)ダウンしている。  
2017年11月は5,052.5万円であったので、前年同月比総額では91.5万円(1.8%)ダウンしている。
6. 11月の地域別平均価格は東京都6,289.5万円、千葉県3,638.4万円、埼玉県4,097.3万円、神奈川県7,306.8万円、茨城県4,517.1万円。
7. 即日完売は4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898戸で、2018年10月末現在の831戸に比べて67戸の増。  
2017年11月末在庫数は903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11月～2018年11月

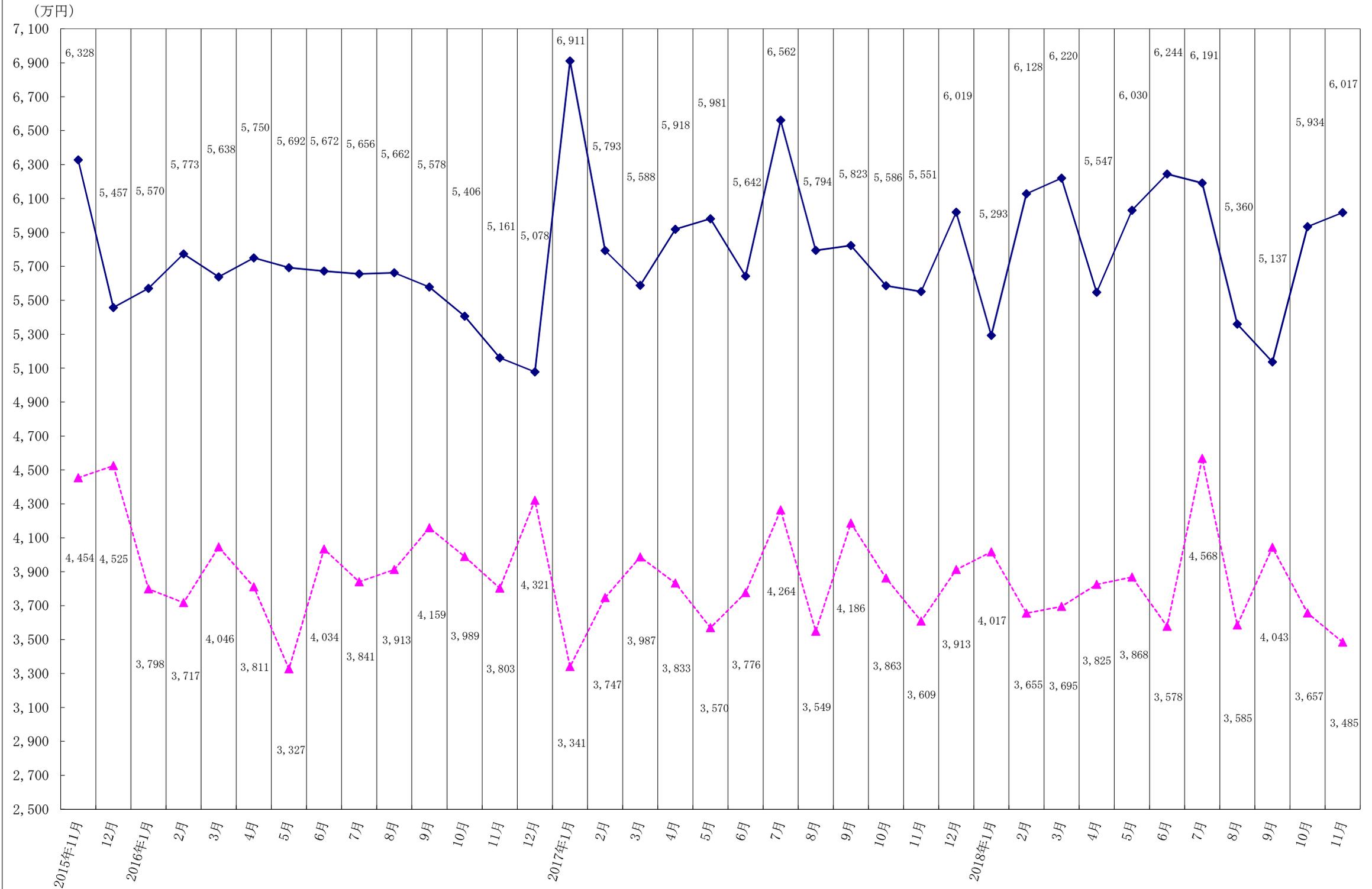
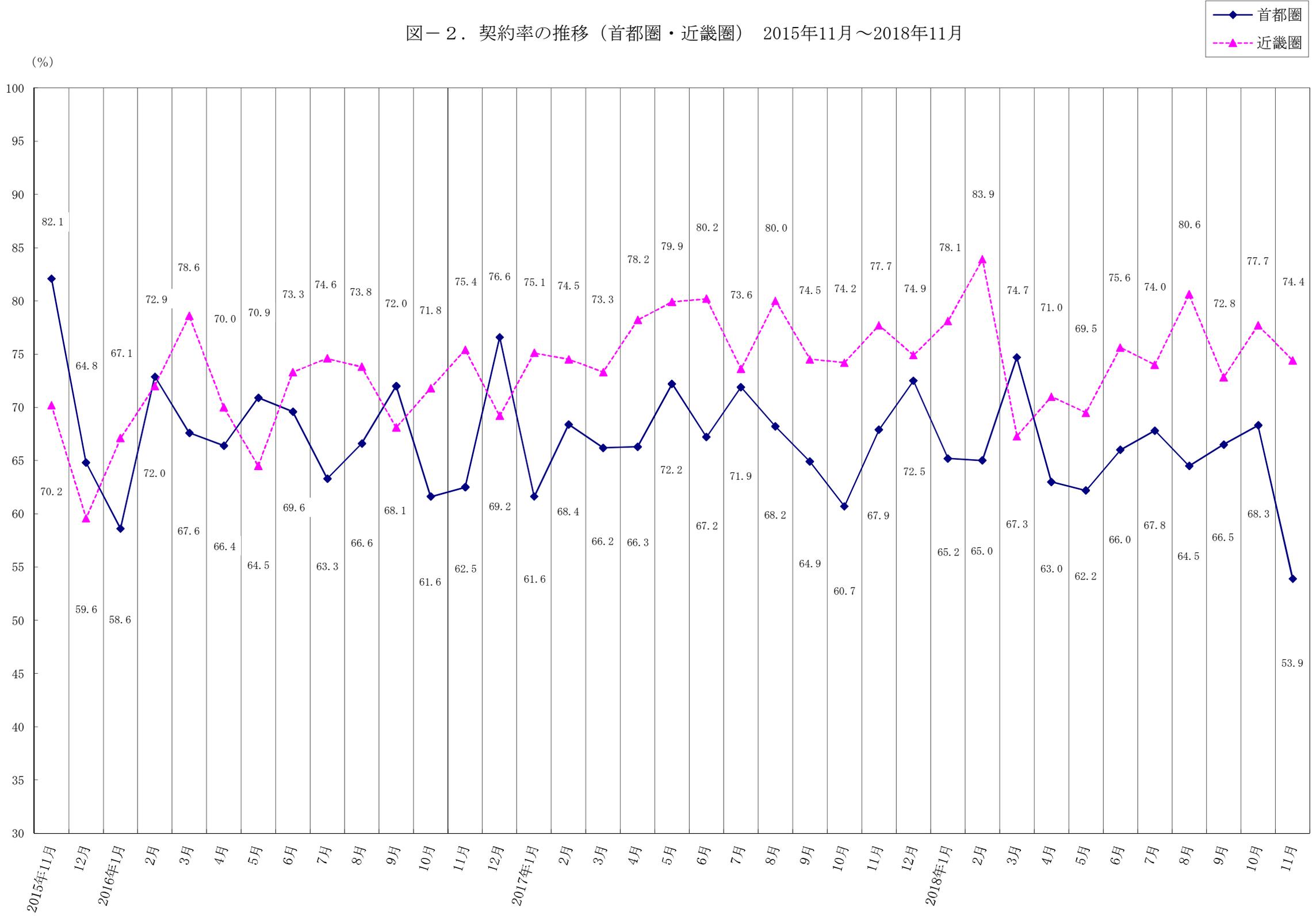


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年11月～2018年11月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年11月～2018年11月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

