

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2018年12月度－

2019.1.22

- ◎ 発売は15.2%増の7,462戸。戸当たり5,896万円、㎡単価86.2万円。
- ◎ 初月契約率は49.4%と1991年8月(49.7%)以来の50%割れに。

(1) 12月の発売は7,462戸、前年同月(6,480戸)比15.2%増、前月(3,461戸)比115.6%増。

(2) 契約率49.4%、前年同月比23.1ポイントダウン、前月比では4.5ポイントダウン。

'18年11月53.9%、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%。

(3) 1戸当り価格は5,896万円、1㎡当り単価は86.2万円。

前年同月比で戸当り123万円(2.0%)のダウン、㎡単価は0.2万円(0.2%)ダウンしている。

(4) 販売在庫数は9,552戸、前月末比2,803戸の増加('18年11月末6,749戸、'17年12月末7,106戸)。

(5) 即日完売物件(5物件38戸)

- ① ガーラ・レジデンス船堀 1期 (江戸川区、15戸、平均4,402万円、先着順)
- ② ローレルコート府中白糸台 1期 (府中市、12戸、平均4,581万円、平均1倍、最高1倍)
- ③ グランドメゾン新川崎加瀬山 1期2次 (幸区、3戸、平均5,767万円、平均1倍、最高1倍)
- ④ メイツ東船橋 2期7・8次 (船橋市、5戸、平均3,980万円、平均1倍、最高1倍)

(6) 12月の超高層物件(20階以上)は28物件1,597戸(8.5%減)、契約率31.4%(前年同月23物件1,746戸、契約率89.3%)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12月度）

1. 12月の新規発売戸数は7,462戸である。対前年同月（6,480戸）比15.2%増、対前月（3,461戸）比115.6%増である。
2. 12月の地域別発売戸数は東京都区部2,504戸（全体比33.6%、前年同月比23.2%増）、都下617戸（同8.3%、62.8%増）、神奈川県2,461戸（同33.0%、5.0%増）、埼玉県953戸（同12.8%、26.7%増）、千葉県927戸（同12.4%、4.6%減）となっている。東京都のシェアは41.8%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は3,685戸で、月間契約率は49.4%。前月の53.9%に比べて4.5ポイントダウン、前年同月の72.5%に比べて23.1ポイントダウンとなっている。
4. 12月の地域別契約率は都区部43.7%、都下41.2%、神奈川県65.5%、埼玉県40.6%、千葉県36.4%である。
5. 12月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,896万円、86.2万円である。  
2018年11月は6,017万円、89.7万円であったので、前月比総額では121万円（2.0%）のダウン、㎡単価は3.5万円（3.9%）ダウンしている。  
2017年12月は6,019万円、86.4万円であったので、前年同月比総額では123万円（2.0%）のダウン、㎡単価は0.2万円（0.2%）ダウンしている。
6. 12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7,751万円、124.3万円（2.9%アップ、5.8%アップ）、都下5,183万円、72.4万円（11.5%アップ、9.2%アップ）、神奈川県5,361万円、76.0万円（14.6%ダウン、12.2%ダウン）、埼玉県4,381万円、63.1万円（3.8%アップ、7.3%アップ）、千葉県4,334万円、57.4万円（3.9%アップ、0.2%アップ）。
7. 即日完売は38戸（全体の0.5%）で、フラット35登録物件戸数は7,310戸（同98.0%）であった。
8. 12月末現在の翌月繰越販売在庫数は9,552戸で、2018年11月末現在の6,749戸に比べて2,803戸の増加。2017年12月末残戸数は7,106戸。
9. なお、2019年1月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'18年1月1,934戸、'17年1月1,384戸、'16年12月1,494戸、'15年1月1,679戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2018年12月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	303	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	7,462	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	3,685	戸	(契約率49.4%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	4,659	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	9,552	戸	(2018年分残8,349戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	38	戸	(即日完売率0.5%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	7,310	戸	(F35登録物件率98.0%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	24.6	戸	
1. 総 発 売 額 ……	43,992,698.2	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,896	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	86.2	万円	(3.3㎡当り 284.6万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	<u>221,056.47</u>	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	<u>93,478.58</u>	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	<u>667,006.95</u>	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>510,074</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	68.36	㎡	
1. 総 棟 数 ……	319	棟	
1. 総 階 高 ……	3,806	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.9	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	240.7	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	発売	契約
ワンルーム	43	12	38	10			5	2				
1 K	12	8	12	8								
1 L K												
1 D K	20	2	4	2			16					
1 L D K	604	310	421	252	4	2	108	44	26		45	12
2 K	50	1	50	1								
2 L K												
2 D K	14	9	4	3			10	6				
2 L D K	1,116	478	712	291	111	27	148	88	58	26	87	46
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	5,194	2,649	1,220	499	458	199	2,003	1,355	805	331	708	265
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	408	215	42	27	44	26	171	118	64	30	87	14
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取 その他	1	1	1	1								
合計	7,462	3,685	2,504	1,094	617	254	2,461	1,613	953	387	927	337

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	30	6					20	3			10	3
3,000 "	132	37	13	11	3	3	44	11	46	3	26	9
3,300 "	157	60	24	17	12	8	42	19	56	6	23	10
3,500 "	219	97	34	28	11	8	48	20	72	25	54	16
3,700 "	281	133	49	43	12	7	46	18	77	41	97	24
4,000 "	592	208	75	51	82	51	110	43	167	32	158	31
4,300 "	652	356	95	73	91	62	207	118	142	53	117	50
4,500 "	458	249	103	48	39	27	152	100	64	36	100	38
4,700 "	412	219	67	44	34	9	153	97	57	28	101	41
5,000 "	573	325	122	68	50	22	225	158	78	29	98	48
5,500 "	825	465	241	112	90	24	379	263	63	40	52	26
6,000 "	796	410	228	65	69	18	357	241	75	51	67	35
6,500 "	480	296	120	58	40	8	291	208	23	19	6	3
7,000 "	410	219	201	80	18	1	170	131	10	5	11	2
8,000 "	665	266	465	130	36	3	146	122	11	10	7	1
9,000 "	256	114	190	74	19	2	39	32	8	6		
9,999 "	219	51	201	37	3		15	14				
10,000 以上	228	116	199	97	8	1	17	15	4	3		
20,000 以上	42	33	42	33								
30,000 以上	35	25	35	25								
合計	7,462	3,685	2,504	1,094	617	254	2,461	1,613	953	387	927	337

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2018年12月度－

2019.1.22

## ◎ 発売戸数は549戸、契約率55.2%。

1. 12月の新規発売戸数は549戸である。対前年同月(843戸)比34.9%減、対前月(506戸)比8.5%増。
2. 12月の地域別発売戸数は東京都128戸(全体比23.3%)、千葉県127戸(同23.1%)、埼玉県113戸(同20.6%)、神奈川県172戸(同31.3%)となっている。茨城県の供給は9戸(同1.6%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は303戸で、月間契約率は55.2%。前月の45.1%に比べて10.1ポイントアップ、前年同月の74.0%に比べて18.8ポイントダウンしている
4. 12月の地域別契約率は東京都70.3%、千葉県33.9%、埼玉県29.2%、神奈川県77.3%、茨城県44.4%である。
5. 12月の1戸当り平均価格は5,606.9万円である。  
2018年11月は4,961.0万円であったので、前月比総額では645.9万円(13.0%)アップしている。  
2017年12月は5,260.8万円であったので、前年同月比総額では346.1万円(6.6%)アップしている。
6. 12月の地域別平均価格は東京都8,239.4万円、千葉県4,021.0万円、埼玉県4,460.3万円、神奈川県5,627.3万円、茨城県4,550.0万円。
7. 即日完売は0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932戸で、2018年11月末現在の898戸に比べて34戸の増。  
2017年12月末在庫数は920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12月～2018年12月

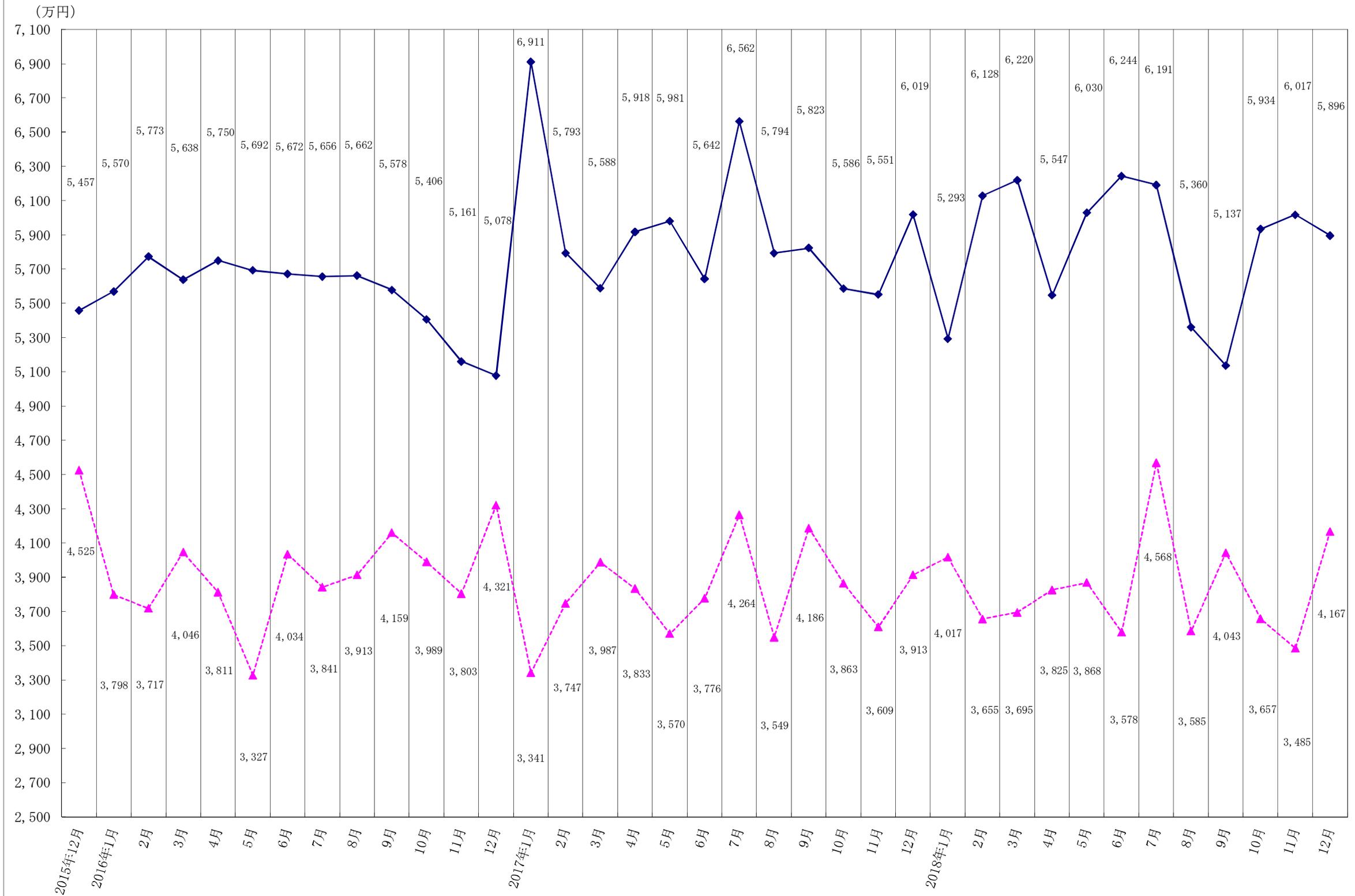


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年12月～2018年12月

—◆— 首都圏  
 -▲- 近畿圏

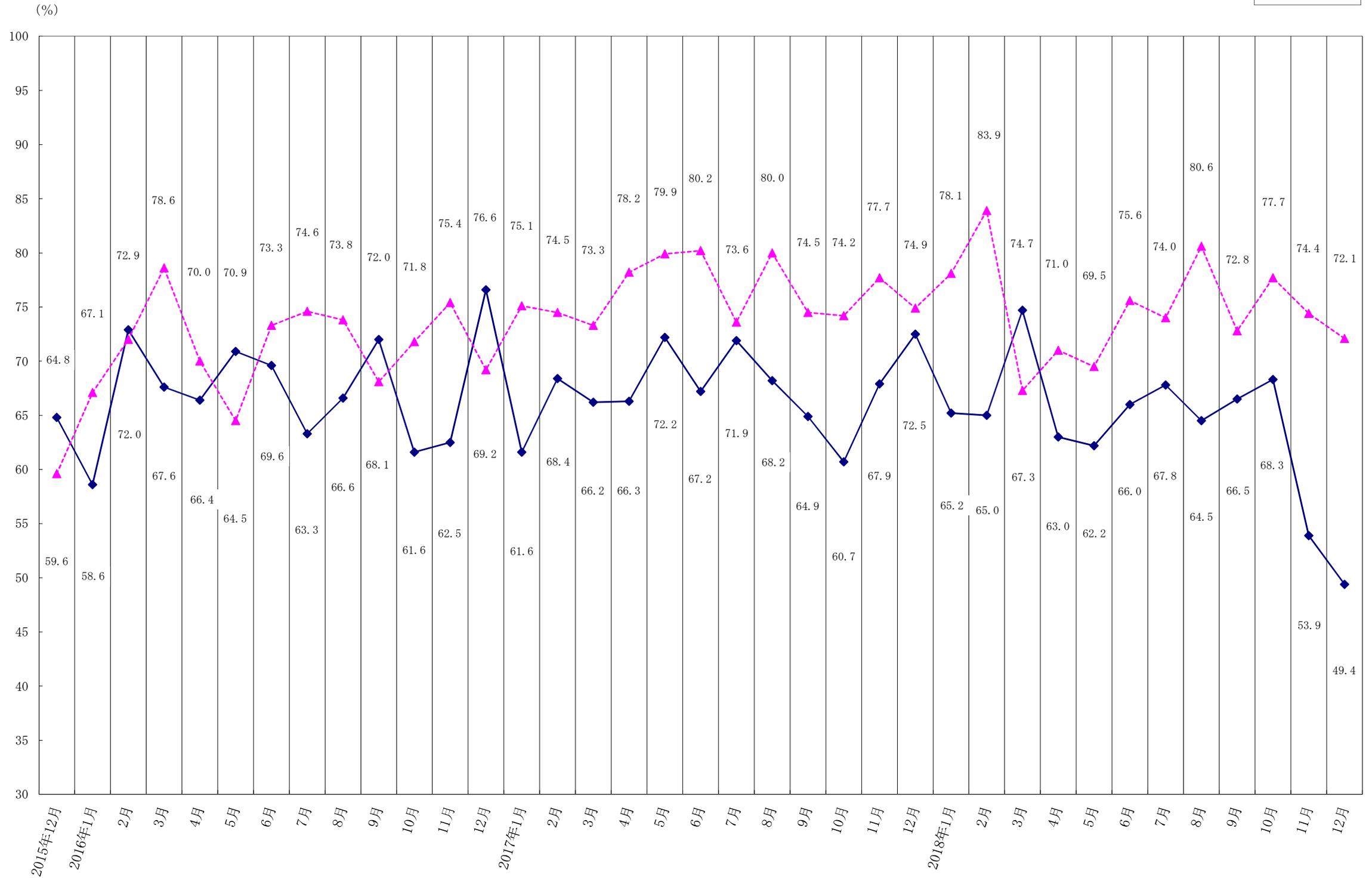


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年12月～2018年12月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

