

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2019年1月度－

2019.2.19

- ◎ 発売は1.8%減の1,900戸。平均価格5,653万円、㎡単価81.3万円。
- ◎ 初月契約率は2.3Pアップの67.5%。在庫は前月末比512戸減。

(1) 1月の発売は1,900戸、前年同月(1,934戸)比1.8%減、前月(7,462戸)比74.5%減。

(2) 契約率67.5%、前年同月比2.3ポイントアップ、前月比では18.1ポイントアップ。

'18年12月49.4%、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%。

(3) 1戸当り価格は5,653万円、1㎡当り単価は81.3万円。

前年同月比で戸当り360万円(6.8%)のアップ、㎡単価は2.6万円(3.3%)アップしている。

(4) 販売在庫数は9,040戸、前月末比512戸の減少('18年12月末9,552戸、'18年1月末6,875戸)。

(5) 即日完売物件(3物件13戸)

- ① グローバル ザ・プレイス東高円寺 2期6次(終) (杉並区、1戸、平均4,458万円、先着順)
- ② プレサンス ロジェ 西葛西 1期 (江戸川区、9戸、平均5,381万円、先着順)
- ③ グランドメゾン新川崎加瀬山 1期3次 (幸区、3戸、平均6,313万円、平均1倍、最高1倍)

(6) 1月の超高層物件(20階以上)は15物件130戸(10.2%増)、契約率59.2%(前年同月14物件118戸、契約率54.2%)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（2019年1月度）

1. 1月の新規発売戸数は1,900戸である。対前年同月（1,934戸）比1.8%減、対前月（7,462戸）比74.5%減である。
2. 1月の地域別発売戸数は東京都区部606戸（全体比31.9%、前年同月比36.5%減）、都下161戸（同8.5%、30.6%減）、神奈川県311戸（同16.4%、3.3%増）、埼玉県584戸（同30.7%、134.5%増）、千葉県238戸（同12.5%、20.2%増）となっている。東京都のシェアは40.4%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,283戸で、月間契約率は67.5%。前月の49.4%に比べて18.1ポイントアップ、前年同月の65.2%に比べて2.3ポイントアップとなっている。
4. 1月の地域別契約率は都区部58.7%、都下68.9%、神奈川県68.2%、埼玉県71.4%、千葉県78.6%である。
5. 1月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,653万円、81.3万円である。  
2018年12月は5,896万円、86.2万円であったので、前月比総額では243万円（4.1%）のダウン、㎡単価は4.9万円（5.7%）ダウンしている。  
2018年1月は5,293万円、78.7万円であったので、前年同月比総額では360万円（6.8%）のアップ、㎡単価は2.6万円（3.3%）アップしている。
6. 1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7,577万円、119.8万円（22.3%アップ、22.0%アップ）、都下4,823万円、67.9万円（0.3%ダウン、2.0%ダウン）、神奈川県5,084万円、71.4万円（1.0%アップ、0.4%アップ）、埼玉県5,013万円、68.3万円（29.1%アップ、24.9%アップ）、千葉県3,634万円、49.7万円（0.5%ダウン、1.4%アップ）。
7. 即日完売は13戸（全体の0.7%）で、フラット35登録物件戸数は1,756戸（同92.4%）であった。
8. 1月末現在の翌月繰越販売在庫数は9,040戸で、2018年12月末現在の9,552戸に比べて512戸の減少。2018年1月末残戸数は6,875戸。
9. なお、2019年2月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'18年2月2,490戸、'17年2月2,310戸、'16年2月2,237戸、'15年2月2,598戸）。

## Ⅱ. 新規物件特性分析（2019年1月末現在）

|                     |              |      |                  |
|---------------------|--------------|------|------------------|
| 1. 対 象 物 件 ……       | 147          | 物件   |                  |
| 1. 発 売 戸 数 ……       | 1,900        | 戸    |                  |
| 1. 売 却 戸 数 ……       | 1,283        | 戸    | (契約率67.5%)       |
| 1. 全 売 却 戸 数 ……     | 2,412        | 戸    |                  |
| 1. 全 残 戸 数 ……       | 9,040        | 戸    | (2019年分残617戸)    |
| 1. 即 日 完 売 戸 数 ……   | 13           | 戸    | (即日完売率0.7%)      |
| 1. フラット35登録物件戸数 ……  | 1,756        | 戸    | (F35登録物件率92.4%)  |
| 1. 1物件当り平均戸数 ……     | 12.9         | 戸    |                  |
| 1. 総 発 売 額 ……       | 10,741,588.7 | 万円   |                  |
| 1. 1戸当り平均価格 ……      | 5,653        | 万円   |                  |
| 1. 1㎡当り分譲単価 ……      | 81.3         | 万円   | (3.3㎡当り 268.2万円) |
| 1. 総 敷 地 面 積 ……     | 55,717.41    | ㎡    |                  |
| 1. 総 建 築 面 積 ……     | 26,261.88    | ㎡    |                  |
| 1. 総 建 築 延 面 積 ……   | 166,176.55   | ㎡    |                  |
| 1. 総 有 効 分 譲 面 積 …… | 132,172      | ㎡    |                  |
| 1. 1戸当り平均専有面積 ……    | 69.56        | ㎡    |                  |
| 1. 総 棟 数 ……         | 156          | 棟    |                  |
| 1. 総 階 高 ……         | 1,851        | 階    |                  |
| 1. 1棟当り平均階高 ……      | 11.9         | 階    |                  |
| 1. 1日当り分譲戸数 ……      | 61.3         | 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       | 4     | 3     | 4   | 3   |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 1 K         | 6     | 3     | 5   | 3   | 1   |     |      |     |     |     |     |     |
| 1 L K       |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 1 D K       | 12    | 3     | 12  | 3   |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 1 L D K     | 91    | 57    | 81  | 54  | 1   | 1   | 6    | 2   |     |     | 3   |     |
| 2 K         |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 2 L K       |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 2 D K       | 12    | 6     | 12  | 6   |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 2 L D K     | 196   | 133   | 155 | 107 | 8   | 5   | 14   | 7   | 9   | 5   | 10  | 9   |
| 3 K         |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 3 L K       |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 3 D K       |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 3 L D K     | 1,396 | 950   | 314 | 168 | 132 | 91  | 264  | 183 | 494 | 358 | 192 | 150 |
| 4 K         |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 4 L K       |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 4 D K       |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 4 L D K     | 183   | 128   | 23  | 12  | 19  | 14  | 27   | 20  | 81  | 54  | 33  | 28  |
| 5 K         |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 5 D K       |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 5 L D K     |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 6 K 以上      |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 複合間取<br>その他 |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 合計          | 1,900 | 1,283 | 606 | 356 | 161 | 111 | 311  | 212 | 584 | 417 | 238 | 187 |

## 1.価格帯別戸数

|           |       |       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|-----------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2,500万円以下 | 6     | 5     | 3   | 3   | 1   |     |     |     |     |     | 2   | 2   |
| 3,000 "   | 60    | 48    | 14  | 7   | 2   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | 42  | 38  |
| 3,300 "   | 50    | 31    | 7   | 3   | 1   |     | 1   | 1   | 3   | 2   | 38  | 25  |
| 3,500 "   | 74    | 59    | 7   | 5   | 7   | 7   | 3   | 3   | 28  | 18  | 29  | 26  |
| 3,700 "   | 149   | 90    | 12  | 6   | 15  | 14  | 17  | 10  | 67  | 24  | 38  | 36  |
| 4,000 "   | 206   | 130   | 37  | 19  | 42  | 35  | 60  | 43  | 37  | 9   | 30  | 24  |
| 4,300 "   | 98    | 74    | 22  | 15  | 12  | 12  | 30  | 25  | 18  | 13  | 16  | 9   |
| 4,500 "   | 84    | 63    | 10  | 7   | 4   | 3   | 25  | 19  | 20  | 14  | 25  | 20  |
| 4,700 "   | 76    | 65    | 14  | 12  | 3   | 2   | 29  | 25  | 22  | 19  | 8   | 7   |
| 5,000 "   | 159   | 111   | 52  | 34  | 9   | 5   | 26  | 18  | 66  | 54  | 6   |     |
| 5,500 "   | 275   | 198   | 70  | 47  | 19  | 6   | 33  | 19  | 152 | 126 | 1   |     |
| 6,000 "   | 201   | 153   | 49  | 33  | 16  | 9   | 29  | 18  | 107 | 93  |     |     |
| 6,500 "   | 88    | 51    | 32  | 19  | 15  | 10  | 18  | 6   | 22  | 16  | 1   |     |
| 7,000 "   | 79    | 41    | 42  | 21  | 7   | 4   | 11  | 5   | 18  | 11  | 1   |     |
| 8,000 "   | 122   | 70    | 77  | 42  | 5   | 1   | 19  | 12  | 20  | 15  | 1   |     |
| 9,000 "   | 42    | 20    | 35  | 15  | 1   | 1   | 4   | 2   | 2   | 2   |     |     |
| 9,999 "   | 31    | 19    | 28  | 16  | 1   | 1   | 2   | 2   |     |     |     |     |
| 10,000 以上 | 87    | 47    | 82  | 44  | 1   |     | 3   | 3   | 1   |     |     |     |
| 20,000 以上 | 8     | 6     | 8   | 6   |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 30,000 以上 | 5     | 2     | 5   | 2   |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 合計        | 1,900 | 1,283 | 606 | 356 | 161 | 111 | 311 | 212 | 584 | 417 | 238 | 187 |

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2019年1月度 －

2019.2.19

## ◎ 発売戸数は269戸、契約率26.0%。

1. 1月の新規発売戸数は269戸である。対前年同月(283戸)比4.9%減、対前月(549戸)比51.0%減。
2. 1月の地域別発売戸数は東京都48戸(全体比17.8%)、千葉県50戸(同18.6%)、埼玉県136戸(同50.6%)、神奈川県28戸(同10.4%)となっている。茨城県の供給は7戸(同2.6%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は70戸で、月間契約率は26.0%。前月の55.2%に比べて29.2ポイントダウン、前年同月の24.7%に比べて1.3ポイントアップしている。
4. 1月の地域別契約率は東京都37.5%、千葉県14.0%、埼玉県25.0%、神奈川県17.9%、茨城県85.7%である。
5. 1月の1戸当り平均価格は4,969.6万円である。  
2018年12月は5,606.9万円であったので、前月比総額では637.3万円(11.4%)ダウンしている。  
2018年1月は4,605.1万円であったので、前年同月比総額では364.5万円(7.9%)アップしている。
6. 1月の地域別平均価格は東京都7,068.1万円、千葉県3,668.2万円、埼玉県4,574.6万円、神奈川県5,834.1万円、茨城県4,090.0万円。
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926戸で、2018年12月末現在の932戸に比べて6戸の減。  
2018年1月末在庫数は922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)原則として総戸数が10戸以上の物件

株式会社 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） 2016年1月～2019年1月

◆ 首都圏  
▲ 近畿圏

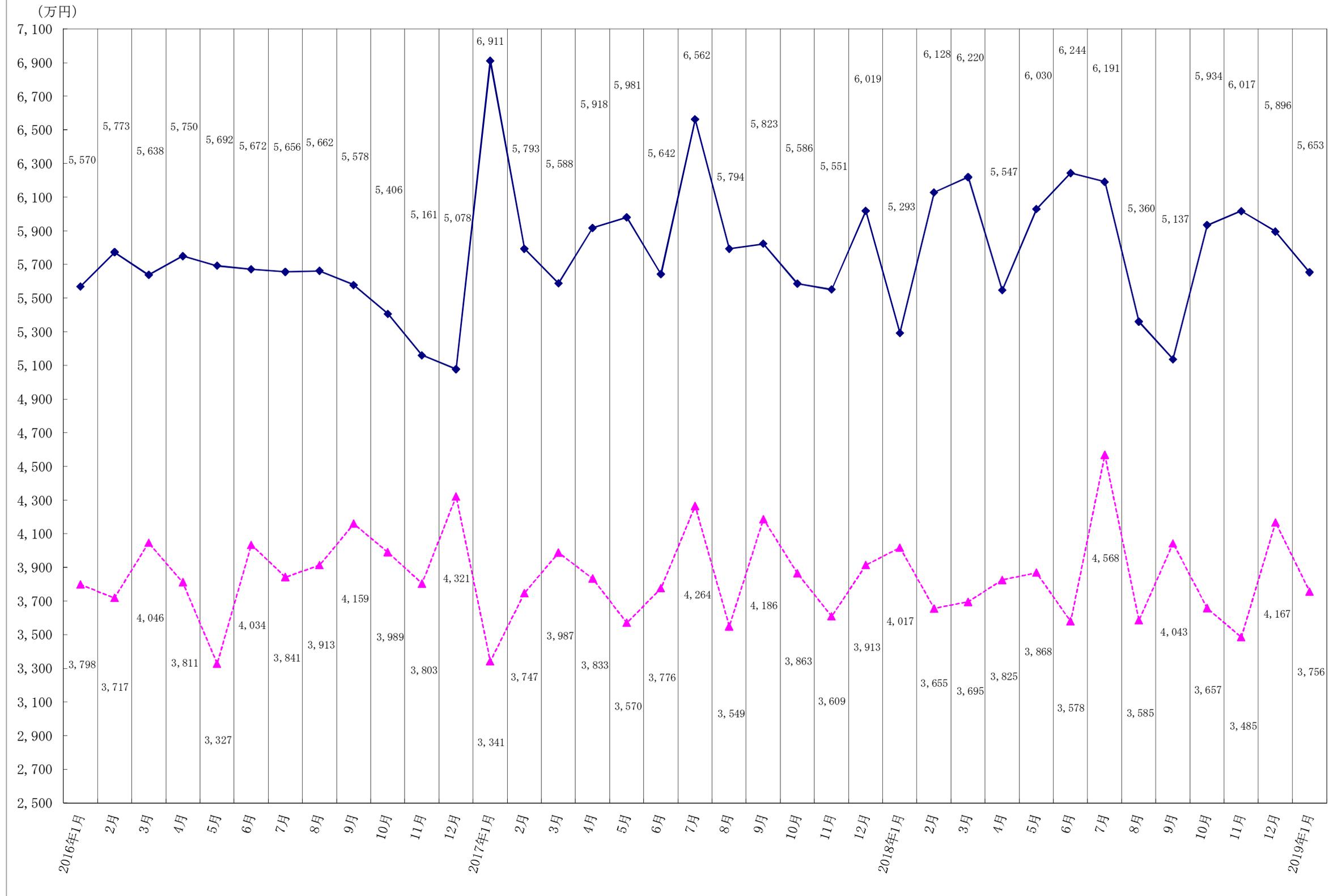


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年1月～2019年1月

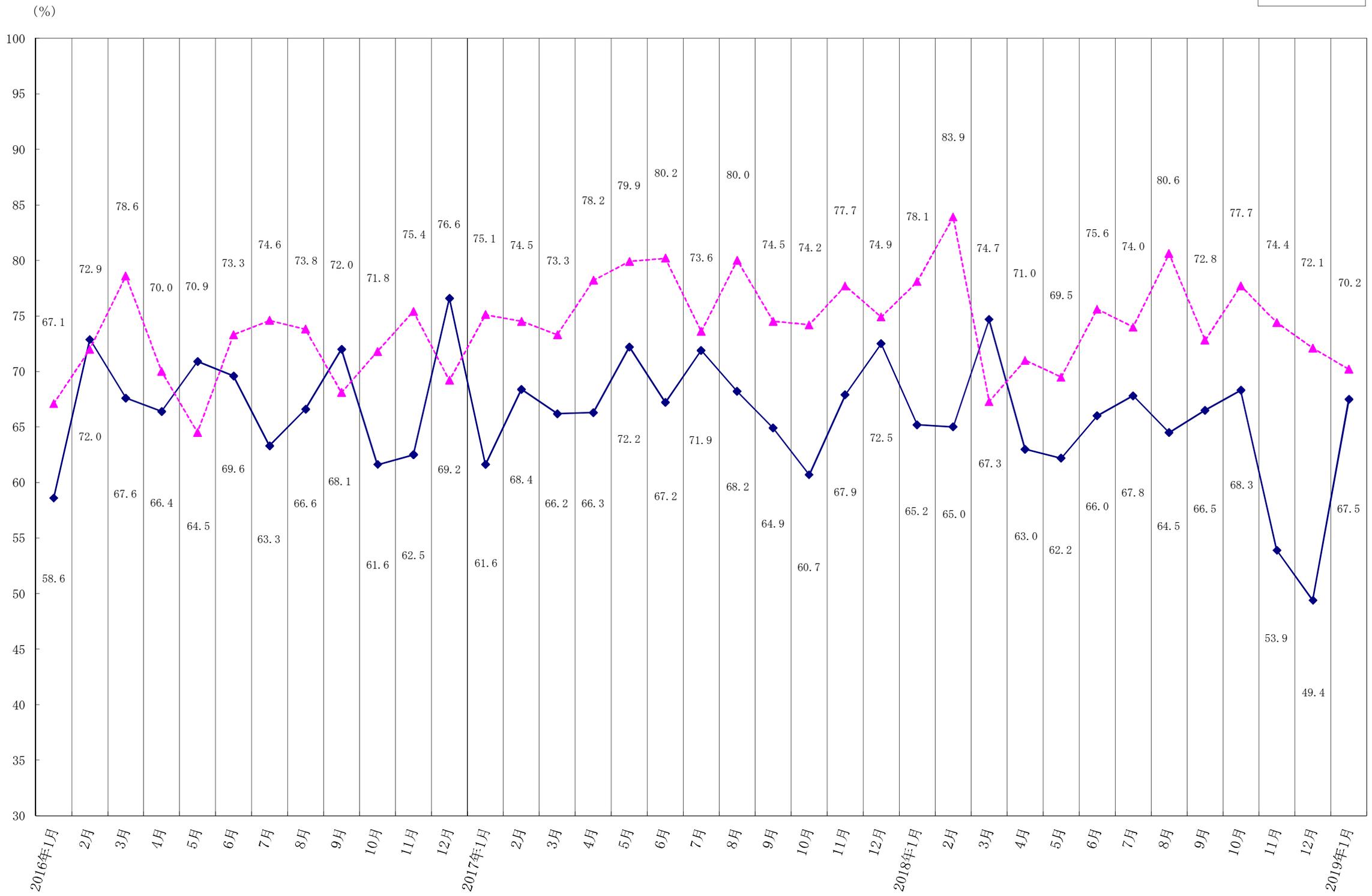


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年1月～2019年1月

(戸数)

■首都圏  
□近畿圏

