

《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 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

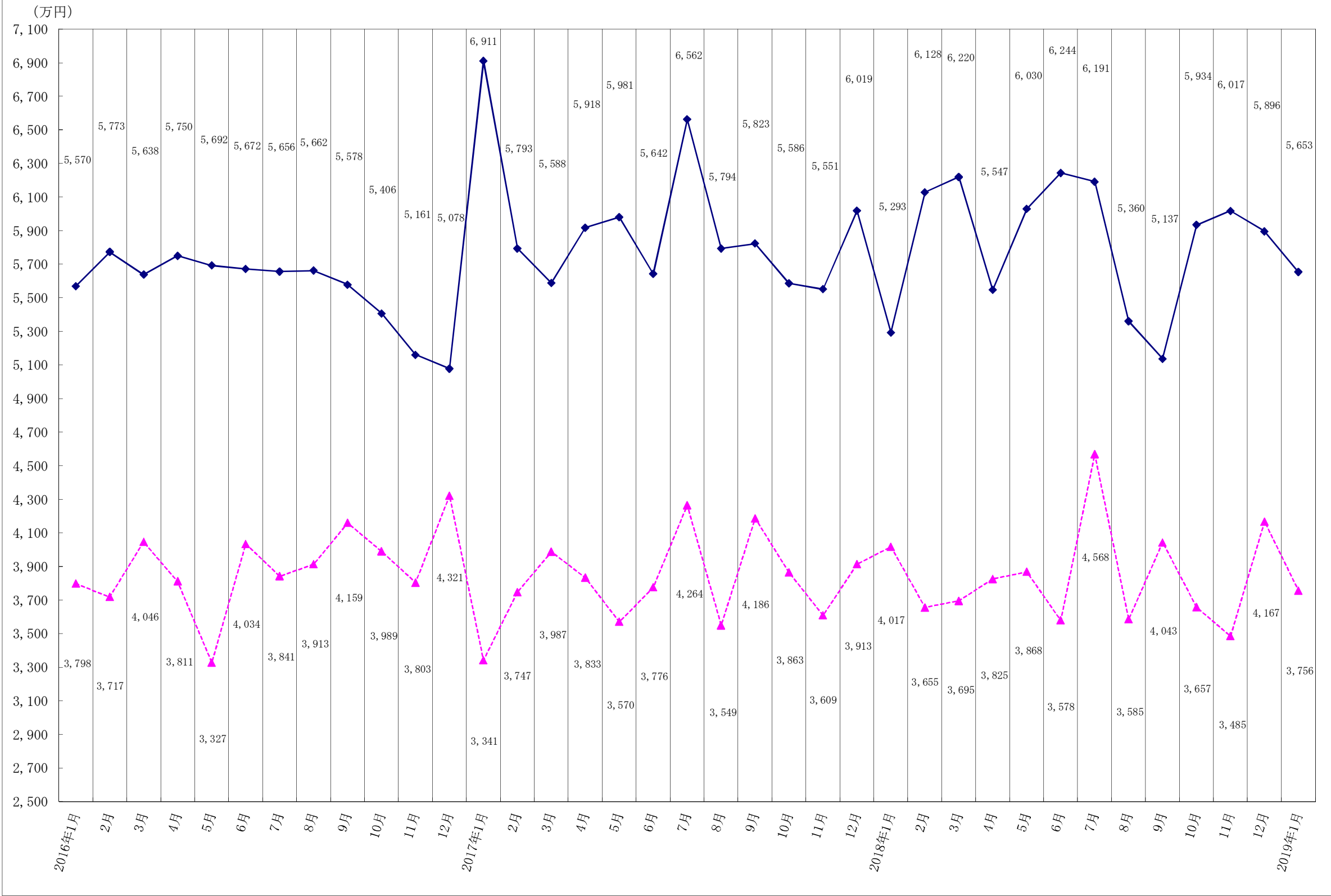


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年1月～2019年1月

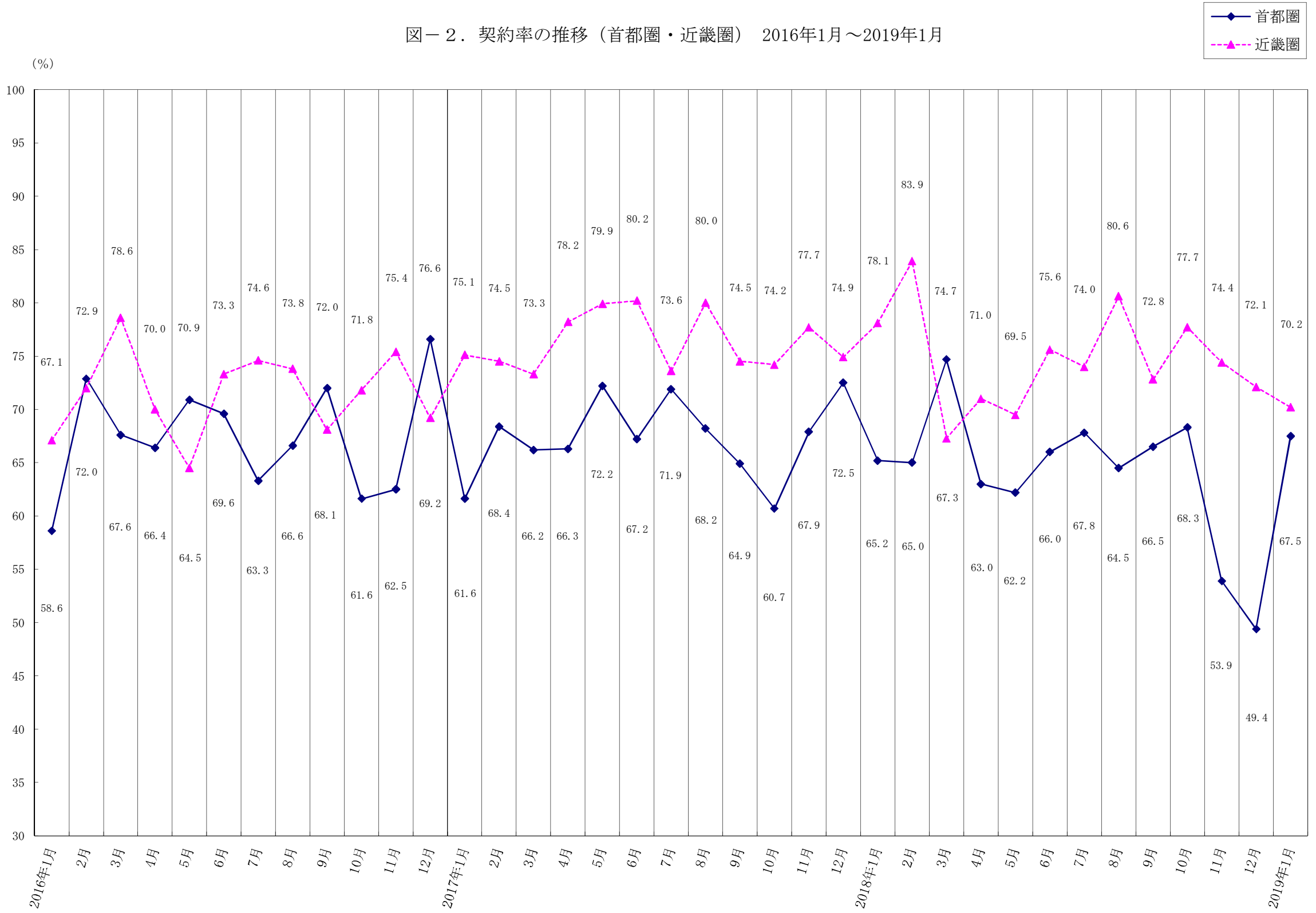


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年1月～2019年1月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

