

※下線部に修正が入りました。

1 回目は一重下線

2 回目は二重下線(ファミリー → 投資用)

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2019年2月度－

2019.3.18

◎ 発売は 2,313 戸、7.1%減と 2 カ月連続の減少。平均価格 6,292 万円。

◎ 在庫は前月末比 468 戸減の 8,572 戸、1 月に続いて大幅に圧縮。

(1) 2月の発売は 2,313 戸、前年同月 (2,490 戸) 比 7.1%減、前月 (1,900 戸) 比 21.7%増。

(2) 契約率 65.5%、前年同月比 0.5 ポイントアップ、前月比では 2.0 ポイントダウン。

'19年1月 67.5%、'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%。

(3) 1戸当り価格は 6,292 万円、1 m<sup>2</sup>当り単価は 91.1 万円。

前年同月比で戸当り 164 万円 (2.7%) のアップ、m<sup>2</sup>単価は 2.2 万円 (2.5%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 8,572 戸、前月末比 468 戸の減少 ('19年1月末 9,040 戸、'18年2月末 6,563 戸)。

(5) 即日完売物件 (4 物件 40 戸)

- |                    |                                      |
|--------------------|--------------------------------------|
| ① グラン レ・ジェイド等々力 1期 | (世田谷区、9 戸、平均 7,831 万円、先着順)           |
| ② ザ・ロアハウス吉祥寺 3期(終) | (武蔵野市、2 戸、平均 7,598 万円、平均 1 倍、最高 1 倍) |
| ③ ディアスタ横浜瀬谷 1期     | (瀬谷区、20 戸、平均 4,309 万円、平均 1 倍、最高 1 倍) |
| ④ メイツ東船橋 2期9～13次   | (船橋市、9 戸、平均 3,981 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)  |

(6) 2月の超高層物件 (20 階以上) は 19 物件 399 戸 (2.2%減)、契約率 50.4% (前年同月 16 物件 408 戸、契約率 70.8%) 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2月度）

1. 2月の新規発売戸数は2,313戸である。対前年同月（2,490戸）比7.1%減、対前月（1,900戸）比21.7%増である。
2. 2月の地域別発売戸数は東京都区部912戸（全体比39.4%、前年同月比17.4%減）、都下156戸（同6.7%、55.8%減）、神奈川県776戸（同33.4%、40.6%増）、埼玉県396戸（同17.0%、69.2%増）、千葉県73戸（同3.1%、70.4%減）となっている。東京都のシェアは46.2%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,515戸で、月間契約率は65.5%。前月の67.5%に比べて2.0ポイントダウン、前年同月の65.0%に比べて0.6ポイントアップとなっている。
4. 2月の地域別契約率は都区部71.7%、都下60.9%、神奈川県61.9%、埼玉県59.3%、千葉県69.9%である。
5. 2月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,292万円、91.1万円である。  
2019年1月は5,653万円、81.3万円であったので、前月比総額では639万円（11.3%）のアップ、㎡単価は9.8万円（12.1%）アップしている。  
2018年2月は6,128万円、88.9万円であったので、前年同月比総額では164万円（2.7%）のアップ、㎡単価は2.2万円（2.5%）アップしている。
6. 2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7,880万円、118.3万円（9.1%アップ、6.1%アップ）、都下5,387万円、78.1万円（11.7%ダウン、10.1%ダウン）、神奈川県5,514万円、77.7万円（0.8%ダウン、2.8%アップ）、埼玉県4,907万円、69.7万円（12.7%アップ、11.7%アップ）、千葉県4,187万円、58.7万円（1.1%ダウン、4.1%アップ）。
7. 即日完売は40戸（全体の1.7%）で、フラット35登録物件戸数は2,238戸（同96.8%）であった。
8. 2月末現在の翌月繰越販売在庫数は8,572戸で、2019年1月末現在の9,040戸に比べて468戸の減少。2018年2月末残戸数は6,563戸。
9. なお、2019年3月の発売戸数は3,500戸の見込みである（'18年3月3,617戸、'17年3月3,408戸、'16年3月2,693戸、'15年3月4,457戸）。

## II. 新規物件特性分析（2019年2月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	<u>183</u>	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	<u>2,313</u>	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	<u>1,515</u>	戸	( <u>契約率65.5%</u> )
1. 全 売 却 戸 数 ……	<u>2,781</u>	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	8,572	戸	(2019年分残1,266戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	40	戸	(即日完売率1.7%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	<u>2,238</u>	戸	(F35登録物件率96.8%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	12.6	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>14,554,376.2</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	<u>6,292</u>	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	91.1	万円	(3.3㎡当り <u>300.8万円</u> )
1. 総 敷 地 面 積 ……	<u>61,852.46</u>	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	<u>30,022.42</u>	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	<u>210,773.25</u>	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>159,697</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	<u>69.04</u>	㎡	
1. 総 棟 数 ……	<u>191</u>	棟	
1. 総 階 高 ……	<u>2,316</u>	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.1	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	<u>74.6</u>	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	<u>6.1</u>	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	1	1	1	1								
1 K	22	21	22	21								
1 L K												
1 D K	10	10	10	10								
1 L D K	118	83	102	75	4	2	8	5			4	1
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	409	279	243	183	12	6	125	72	25	15	4	3
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,634	1,044	501	337	133	83	608	375	331	203	61	46
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	119	77	33	27	7	4	35	28	40	17	4	1
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,313	1,515	912	654	156	95	776	480	396	235	73	51

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	4	4	3	3	1	1						
3,000 "	32	27	21	21	4	3	4	3	1		2	
3,300 "	56	40	11	10	1	1	21	16	20	10	3	3
3,500 "	56	35	9	6			21	14	24	14	2	1
3,700 "	58	39	7	5	5	4	24	18	17	8	5	4
4,000 "	92	70	25	22	5	4	27	22	24	13	11	9
4,300 "	142	100	22	18	12	11	56	43	30	13	22	15
4,500 "	104	71	21	11	10	6	39	33	22	11	12	10
4,700 "	99	56	20	12	6	3	49	26	21	12	3	3
5,000 "	191	123	37	30	19	11	73	42	53	34	9	6
5,500 "	290	159	53	31	21	10	130	58	84	60	2	
6,000 "	252	160	71	51	34	21	80	49	65	39	2	
6,500 "	228	150	67	52	18	11	129	79	14	8		
7,000 "	182	127	125	93	9	5	44	26	4	3		
8,000 "	193	127	134	89	7	3	43	30	9	5		
9,000 "	120	87	88	66	2		22	16	8	5		
9,999 "	56	41	51	38	2	1	3	2				
10,000 以上	141	94	131	91			10	3				
20,000 以上	16	4	15	4			1					
30,000 以上	1	1	1	1								
合計	2,313	1,515	912	654	156	95	776	480	396	235	73	51

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2019年2月度 －

2019.3.18

## ◎ 発売戸数は327戸、契約率33.6%。

1. 2月の新規発売戸数は327戸である。対前年同月(355戸)比7.9%減、対前月(269戸)比21.6%増。
2. 2月の地域別発売戸数は東京都69戸(全体比21.1%)、千葉県92戸(同28.1%)、埼玉県129戸(同39.4%)、神奈川県30戸(同9.2%)となっている。茨城県の供給は7戸(同2.1%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は110戸で、月間契約率は33.6%。前月の26.0%に比べて7.6ポイントアップ、前年同月の58.9%に比べて25.3ポイントダウンしている。
4. 2月の地域別契約率は東京都46.4%、千葉県28.3%、埼玉県26.4%、神奈川県40.0%、茨城県85.7%である。
5. 2月の1戸当り平均価格は4,793.0万円である。  
2019年1月は4,969.6万円であったので、前月比総額では176.6万円(3.6%)ダウンしている。  
2018年2月は5,258.8万円であったので、前年同月比総額では465.8万円(8.9%)ダウンしている。
6. 2月の地域別平均価格は東京都6,992.0万円、千葉県3,525.3万円、埼玉県4,057.2万円、神奈川県6,893.2万円、茨城県4,338.6万円。
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900戸で、2019年1月末現在の926戸に比べて26戸の減。  
2018年2月末在庫数は863戸。

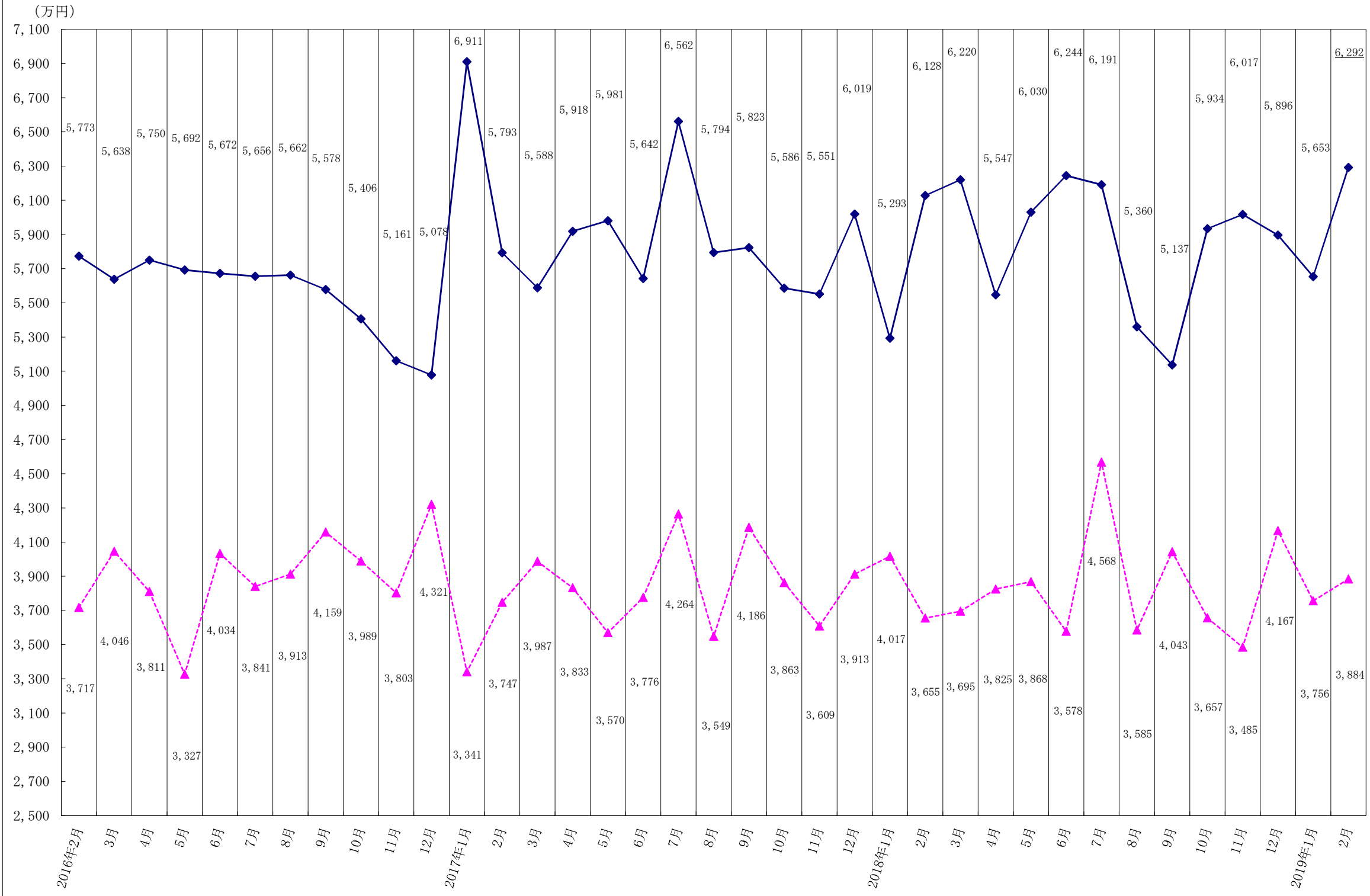
### ◎調査対象

- (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

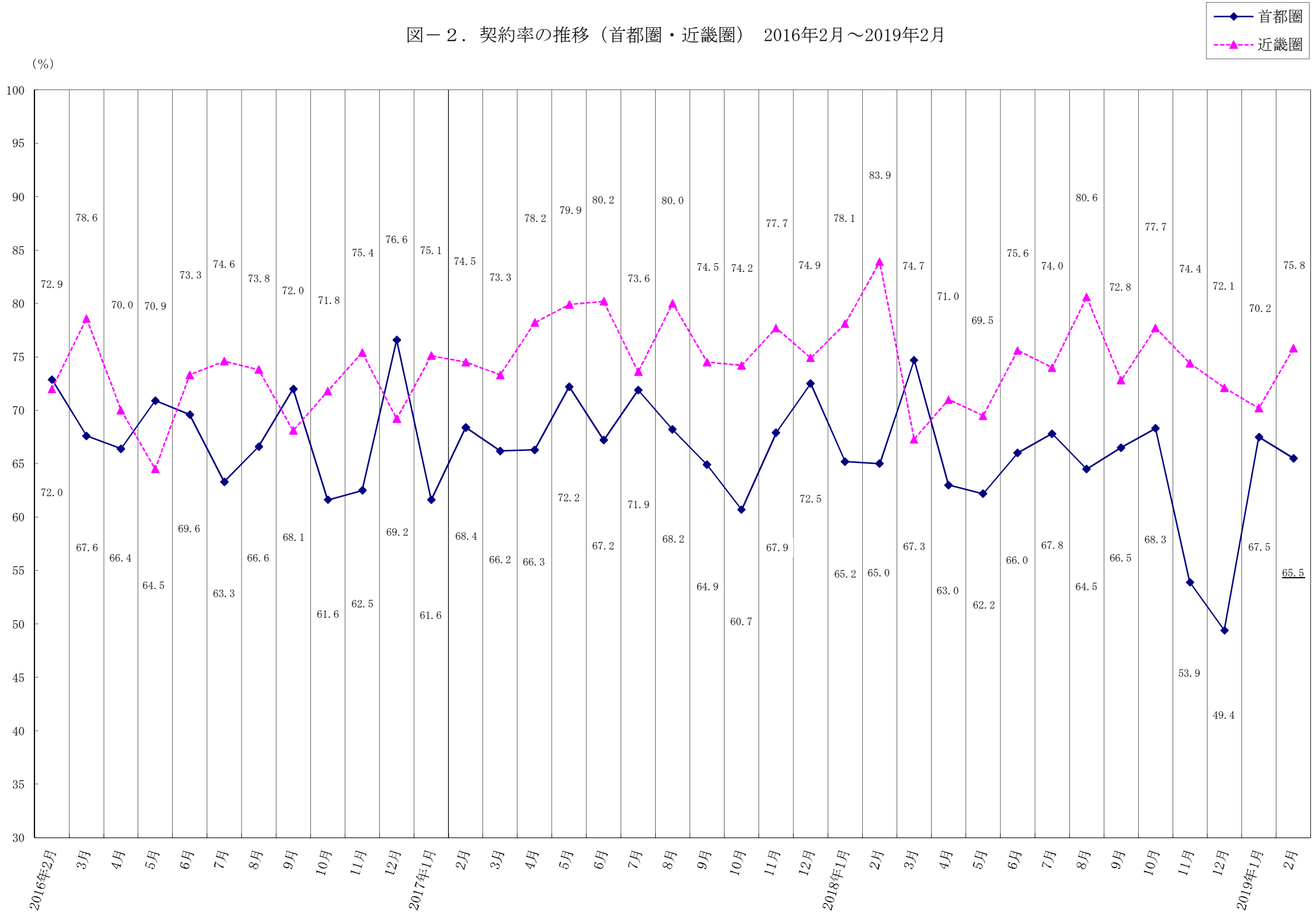
株式会社 不動産経済研究所  
東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル 7F  
TEL.03-3225-5301 FAX.03-3225-5330  
<http://www.fudousankeizai.co.jp>

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2016年2月～2019年2月

—◆— 首都圏  
 -▲- 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年2月～2019年2月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年2月～2019年2月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

