

《首都圏のマンション市場動向》

－2019年3月度－

2019.4.17

- ◎ 発売は7.7%減の3,337戸、注目タワーがけん引も3カ月連続の減少。
- ◎ 価格は戸当たり6,552万円、単価94.7万円とともに3カ月連続アップ。

(1) 3月の発売は3,337戸、前年同月(3,617戸)比7.7%減、前月(2,313戸)比44.3%増。

(2) 契約率72.2%、前年同月比2.5ポイントダウン、前月比では6.7ポイントアップ。

'19年2月65.5%、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%。

(3) 1戸当り価格は6,552万円、1㎡当り単価は94.7万円。

前年同月比で戸当り332万円(5.3%)のアップ、㎡単価は4.0万円(4.4%)アップしている。

(4) 販売在庫数は8,267戸、前月末比305戸の減少('19年2月末8,572戸、'18年3月末6,498戸)。

(5) 即日完売物件(4物件247戸)

- | | |
|--------------------------|------------------------------------|
| ① パークコート文京小石川 ザタワー 1期 | (文京区、178戸、平均13,234万円、平均2.3倍、最高12倍) |
| ② ルネ南砂町リバーフィール 3期1・2次 | (江東区、30戸、平均5,021万円、平均1倍、最高1倍) |
| ③ リビオシティ・ルネ葛西 5期(終) | (江戸川区、25戸、平均4,555万円、平均2.8倍、最高18倍) |
| ④ メイツ東船橋 2期14・15次・3期1・2次 | (船橋市、14戸、平均3,989万円、平均1倍、最高1倍) |

(6) 3月の超高層物件(20階以上)は20物件952戸(11.7%減)、契約率80.4%(前年同月22物件1,078戸、契約率84.6%)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3月度）

1. 3月の新規発売戸数は3,337戸である。対前年同月（3,617戸）比7.7%減、対前月（2,313戸）比44.3%増である。
2. 3月の地域別発売戸数は東京都区部1,548戸（全体比46.4%、前年同月比2.3%増）、都下313戸（同9.4%、0.9%減）、神奈川県842戸（同25.2%、16.1%減）、埼玉県308戸（同9.2%、33.3%増）、千葉県326戸（同9.8%、41.0%減）となっている。東京都のシェアは55.8%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,410戸で、月間契約率は72.2%。前月の65.5%に比べて6.7ポイントアップ、前年同月の74.7%に比べて2.5ポイントダウンとなっている。
4. 3月の地域別契約率は都区部73.3%、都下77.6%、神奈川県66.7%、埼玉県68.8%、千葉県79.4%である。
5. 3月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,552万円、94.7万円である。
2019年2月は6,292万円、91.1万円であったので、前月比総額では260万円（4.1%）のアップ、㎡単価は3.6万円（4.0%）アップしている。
2018年3月は6,220万円、90.7万円であったので、前年同月比総額では332万円（5.3%）のアップ、㎡単価は4.0万円（4.4%）アップしている。
6. 3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7,744万円、118.1万円（9.2%アップ、7.1%アップ）、都下6,435万円、90.6万円（32.1%アップ、31.1%アップ）、神奈川県5,502万円、78.6万円（12.4%ダウン、10.7%ダウン）、埼玉県4,757万円、68.0万円（14.2%アップ、15.4%アップ）、千葉県5,409万円、66.4万円（1.0%アップ、9.4%ダウン）。
7. 即日完売は247戸（全体の7.4%）で、フラット35登録物件戸数は3,120戸（同93.5%）であった。
8. 3月末現在の翌月繰越販売在庫数は8,267戸で、2019年2月末現在の8,572戸に比べて305戸の減少。2018年3月末残戸数は6,498戸。
9. なお、2019年4月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'18年4月2,342戸、'17年4月2,741戸、'16年4月1,978戸、'15年4月2,286戸）。

II. 新規物件特性分析（2019年3月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	195	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	3,337	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	2,410	戸	(契約率72.2%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	3,642	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	8,267	戸	(2019年分残1,841戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	247	戸	(即日完売率7.4%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	3,120	戸	(F35登録物件率93.5%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	17.1	戸	
1. 総 発 売 額 ……	21,863,233.2	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	6,552	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	94.7	万円	(3.3㎡当り 312.6万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	82,905.05	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	40,615.98	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	314,668.42	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	230,775	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	69.16	㎡	
1. 総 棟 数 ……	201	棟	
1. 総 階 高 ……	2,534	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.6	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	107.6	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	13	7	13	7								
1 K	19	14	19	14								
1 L K												
1 D K	5	4	5	4								
1 L D K	218	140	170	102	10	9	38	29				
2 K												
2 L K												
2 D K	1	1	1	1								
2 L D K	521	397	385	295	49	41	72	48	9	7	6	6
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,307	1,657	872	645	215	161	660	434	282	195	278	222
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	252	190	82	66	39	32	72	51	17	10	42	31
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取 その他	1		1									
合計	3,337	2,410	1,548	1,134	313	243	842	562	308	212	326	259

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	4	3	1	1			3	2				
3,000 "	36	25	5	3	3	2	24	18	2	1	2	1
3,300 "	40	23	22	9	2	2	9	9	1	1	6	2
3,500 "	81	43	35	20	1	1	14	10	21	6	10	6
3,700 "	101	56	16	13	18	11	22	16	33	8	12	8
4,000 "	133	93	48	38	4	3	43	29	21	16	17	7
4,300 "	156	111	47	32	13	8	43	25	28	26	25	20
4,500 "	144	122	43	36	16	15	43	34	25	21	17	16
4,700 "	135	100	30	23	10	7	45	34	26	20	24	16
5,000 "	281	218	91	64	23	22	78	54	46	41	43	37
5,500 "	391	289	133	88	38	33	123	90	49	36	48	42
6,000 "	354	260	133	93	27	21	102	72	28	17	64	57
6,500 "	248	161	90	64	33	27	106	60	13	8	6	2
7,000 "	256	169	129	88	22	17	86	49	11	9	8	6
8,000 "	365	251	221	153	56	41	70	42	2	1	16	14
9,000 "	215	151	159	113	18	13	24	13	2	1	12	11
9,999 "	119	98	104	86	3	1	4	3			8	8
10,000 以上	253	217	216	190	26	19	3	2			8	6
20,000 以上	18	15	18	15								
30,000 以上	7	5	7	5								
合計	3,337	2,410	1,548	1,134	313	243	842	562	308	212	326	259

《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2019年3月度 －

2019.4.17

◎ 発売戸数は359戸、契約率38.2%。

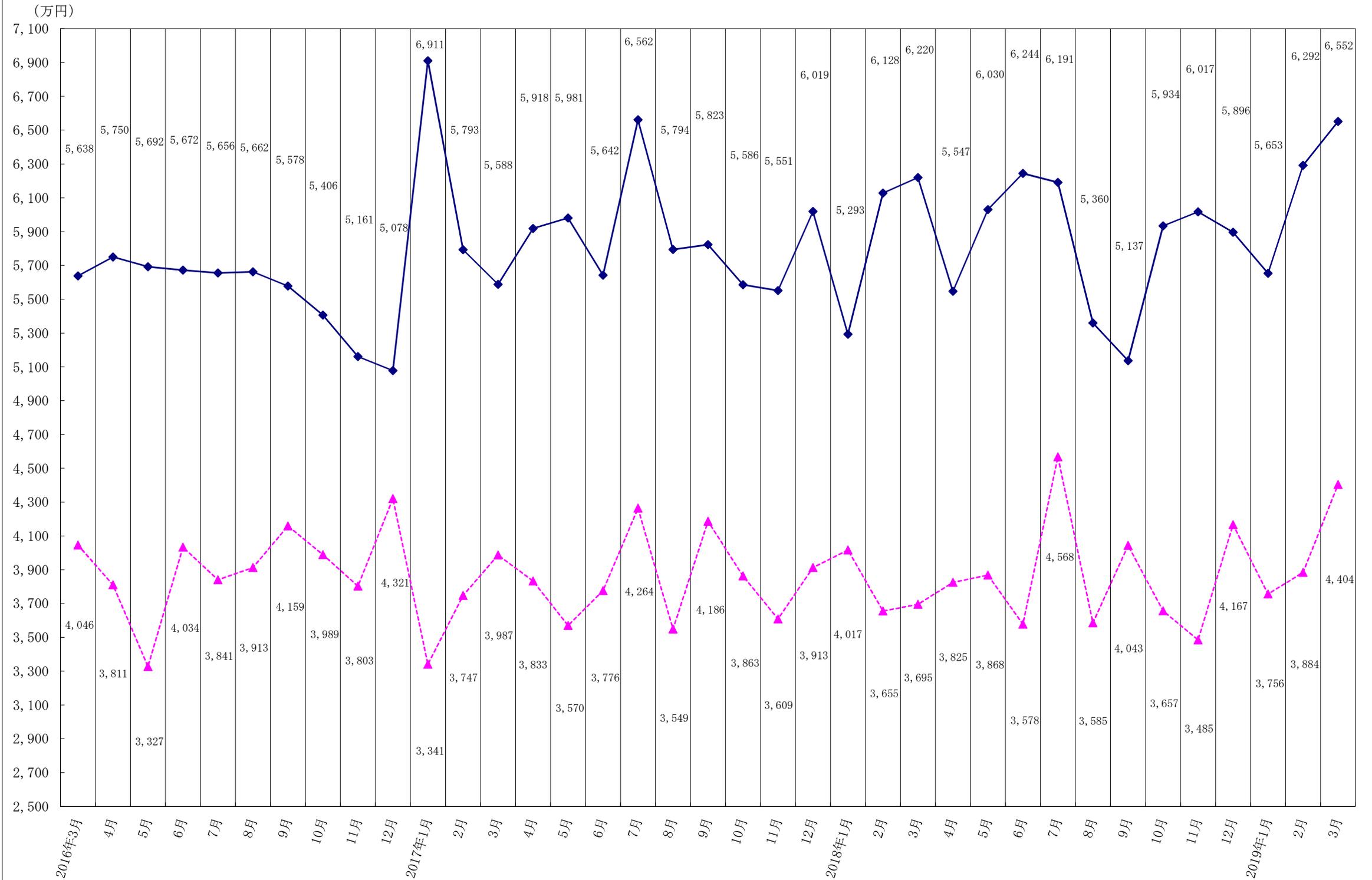
1. 3月の新規発売戸数は359戸である。対前年同月(311戸)比15.4%増、対前月(327戸)比9.8%増。
2. 3月の地域別発売戸数は東京都123戸(全体比34.3%)、千葉県81戸(同22.6%)、埼玉県87戸(同24.2%)、神奈川県68戸(同18.9%)となっている。茨城県の供給は0戸であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は137戸で、月間契約率は38.2%。前月の33.6%に比べて4.6ポイントアップ、前年同月の45.0%に比べて6.8ポイントダウンしている。
4. 3月の地域別契約率は東京都44.7%、千葉県38.3%、埼玉県13.8%、神奈川県57.4%、茨城県－%である。
5. 3月の1戸当り平均価格は5,015.9万円である。
2019年2月は4,793.0万円であったので、前月比総額では222.9万円(4.7%)アップしている。
2018年3月は5,481.8万円であったので、前年同月比総額では465.9万円(8.5%)ダウンしている。
6. 3月の地域別平均価格は東京都6,826.7万円、千葉県3,905.7万円、埼玉県3,766.1万円、神奈川県4,662.0万円、茨城県－万円。
7. 即日完売は11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856戸で、2019年2月末現在の900戸に比べて44戸の減。
2018年3月末在庫数は833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 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3月～2019年3月



図－2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年3月～2019年3月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

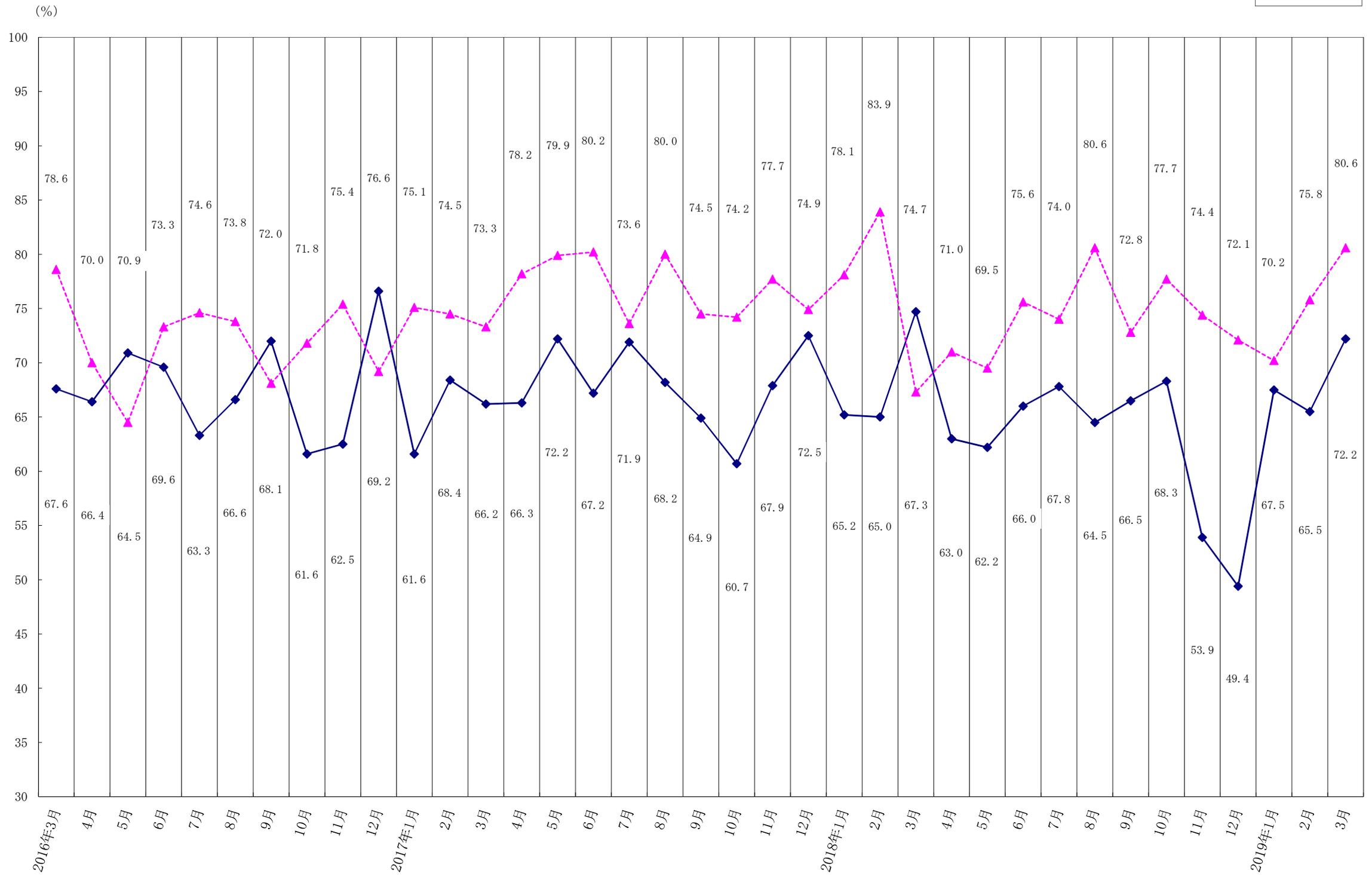


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年3月～2019年3月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

