

《首都圏のマンション市場動向》

－2019年4月度－

2019.5.21

- ◎ 発売は39.3%減の1,421戸にとどまる。契約率は64.3%と再び60%台に。
- ◎ 価格は戸当たり5,895万円、単価93.1万円とともに4カ月連続の上昇。

(1) 4月の発売は1,421戸、前年同月(2,342戸)比39.3%減、前月(3,337戸)比57.4%減。

(2) 契約率64.3%、前年同月比1.3ポイントアップ、前月比では7.9ポイントダウン。

'19年3月72.2%、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) 1戸当り価格は5,895万円、1㎡当り単価は93.1万円。

前年同月比で戸当り348万円(6.3%)のアップ、㎡単価は13.1万円(16.4%)アップしている。

(4) 販売在庫数は7,748戸、前月末比519戸の減少('19年3月末8,267戸、'18年4月末6,443戸)。

(5) 即日完売物件(2物件12戸)

- ① ガーラ・レジデンス稲城長沼 1期 (稲城市、9戸、平均4,261万円、先着順)
- ② メイツ東船橋 3期3次 (船橋市、3戸、平均4,015万円、平均1倍、最高1倍)

(6) 4月の超高層物件(20階以上)は13物件130戸(61.5%減)、契約率55.4%(前年同月16物件338戸、契約率63.6%)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4月度）

1. 4月の新規発売戸数は1,421戸である。対前年同月（2,342戸）比39.3%減、対前月（3,337戸）比57.4%減である。
2. 4月の地域別発売戸数は東京都区部726戸（全体比51.1%、前年同月比21.9%減）、都下169戸（同11.9%、49.6%減）、神奈川県306戸（同21.5%、12.6%減）、埼玉県122戸（同8.6%、67.6%減）、千葉県98戸（同6.9%、72.1%減）となっている。東京都のシェアは63.0%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は914戸で、月間契約率は64.3%。前月の72.2%に比べて7.9ポイントダウン、前年同月の63.0%に比べて1.3ポイントアップとなっている。
4. 4月の地域別契約率は都区部66.8%、都下48.5%、神奈川県66.0%、埼玉県72.1%、千葉県58.2%である。
5. 4月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,895万円、93.1万円である。
2019年3月は6,552万円、94.7万円であったので、前月比総額では657万円（10.0%）のダウン、㎡単価は1.6万円（1.7%）ダウンしている。
2018年4月は5,547万円、80.0万円であったので、前年同月比総額では348万円（6.3%）のアップ、㎡単価は13.1万円（16.4%）アップしている。
6. 4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 6,857万円、114.7万円（1.4%アップ、10.2%アップ）、都下5,385万円、77.2万円（1.5%アップ、4.3%アップ）、神奈川県4,927万円、76.8万円（1.8%アップ、11.6%アップ）、埼玉県4,702万円、66.2万円（3.5%ダウン、2.4%ダウン）、千葉県4,162万円、63.1万円（4.2%アップ、18.2%アップ）。
7. 即日完売は12戸（全体の0.8%）で、フラット35登録物件戸数は1,347戸（同94.8%）であった。
8. 4月末現在の翌月繰越販売在庫数は7,748戸で、2019年3月末現在の8,267戸に比べて519戸の減少。2018年4月末残戸数は6,443戸。
9. なお、2019年5月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'18年5月2,462戸、'17年5月2,603戸、'16年5月3,002戸、'15年5月3,495戸）。

II. 新規物件特性分析（2019年4月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	146	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	1,421	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	914	戸	(契約率64.3%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	1,940	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	7,748	戸	(2019年分残2,025戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	12	戸	(即日完売率0.8%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,347	戸	(F35登録物件率94.8%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	9.7	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>8,377,004.3</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,895	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	93.1	万円	(3.3㎡当り 307.3万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	34,599.88	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	17,012.23	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	114,590.71	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	89,944	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	63.30	㎡	
1. 総 棟 数 ……	156	棟	
1. 総 階 高 ……	1,898	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.2	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	45.8	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.4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 K	59	36	44	21			15	15				
1 L K												
1 D K	33	23	11	3			22	20				
1 L D K	161	106	123	84	5	1	17	8			16	13
2 K												
2 L K												
2 D K	7	5					7	5				
2 L D K	227	166	189	142	11	7	16	8	1	1	10	8
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	866	541	349	231	133	66	211	134	109	78	64	32
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	68	37	10	4	20	8	18	12	12	9	8	4
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	1,421	914	726	485	169	82	306	202	122	88	98	57

1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	41	32	6	4	6	1	20	19			9	8
3,300 "	35	24	13	6	4	2	13	12			5	4
3,500 "	47	29	9	5	2		17	13	10	6	9	5
3,700 "	52	41	9	5			19	18	14	11	10	7
4,000 "	75	49	26	18	4	3	23	15	6	4	16	9
4,300 "	94	60	33	23	17	13	24	14	9	6	11	4
4,500 "	71	46	26	17	14	11	13	8	6	3	12	7
4,700 "	66	45	36	24	9	7	4	3	10	9	7	2
5,000 "	115	80	42	31	16	5	26	21	24	19	7	4
5,500 "	188	108	82	60	24	4	53	27	23	14	6	3
6,000 "	142	90	55	37	33	17	37	23	14	11	3	2
6,500 "	72	39	36	19	14	6	18	10	4	4		
7,000 "	61	31	41	24	3		15	6	2	1		
8,000 "	149	94	116	76	17	9	14	8			2	1
9,000 "	93	54	79	46	5	3	8	4			1	1
9,999 "	48	37	46	36			2	1				
10,000 以上	69	53	68	52	1	1						
20,000 以上	3	2	3	2								
30,000 以上												
合計	1,421	914	726	485	169	82	306	202	122	88	98	57

《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2019年4月度 －

2019.5.21

◎ 発売戸数は275戸、契約率34.2%。

1. 4月の新規発売戸数は275戸である。対前年同月(330戸)比16.7%減、対前月(359戸)比23.4%減。
2. 4月の地域別発売戸数は東京都80戸(全体比29.1%)、千葉県82戸(同29.8%)、埼玉県110戸(同40.0%)、神奈川県3戸(同1.1%)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94戸で、月間契約率は34.2%。前月の38.2%に比べて4.0ポイントダウン、前年同月の41.2%に比べて7.0ポイントダウンしている。
4. 4月の地域別契約率は東京都27.5%、千葉県20.7%、埼玉県48.2%、神奈川県66.7%、茨城県－%である。
5. 4月の1戸当り平均価格は4,568.9万円である。
2019年3月は5,015.9万円であったので、前月比総額では447.0万円(8.9%)ダウンしている。
2018年4月は4,214.0万円であったので、前年同月比総額では354.9万円(8.4%)アップしている。
6. 4月の地域別平均価格は東京都6,169.4万円、千葉県3,471.8万円、埼玉県4,180.6万円、神奈川県6,113.3万円、茨城県－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810戸で、2019年3月末現在の856戸に比べて46戸の減。
2018年4月末在庫数は803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4月～2019年4月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

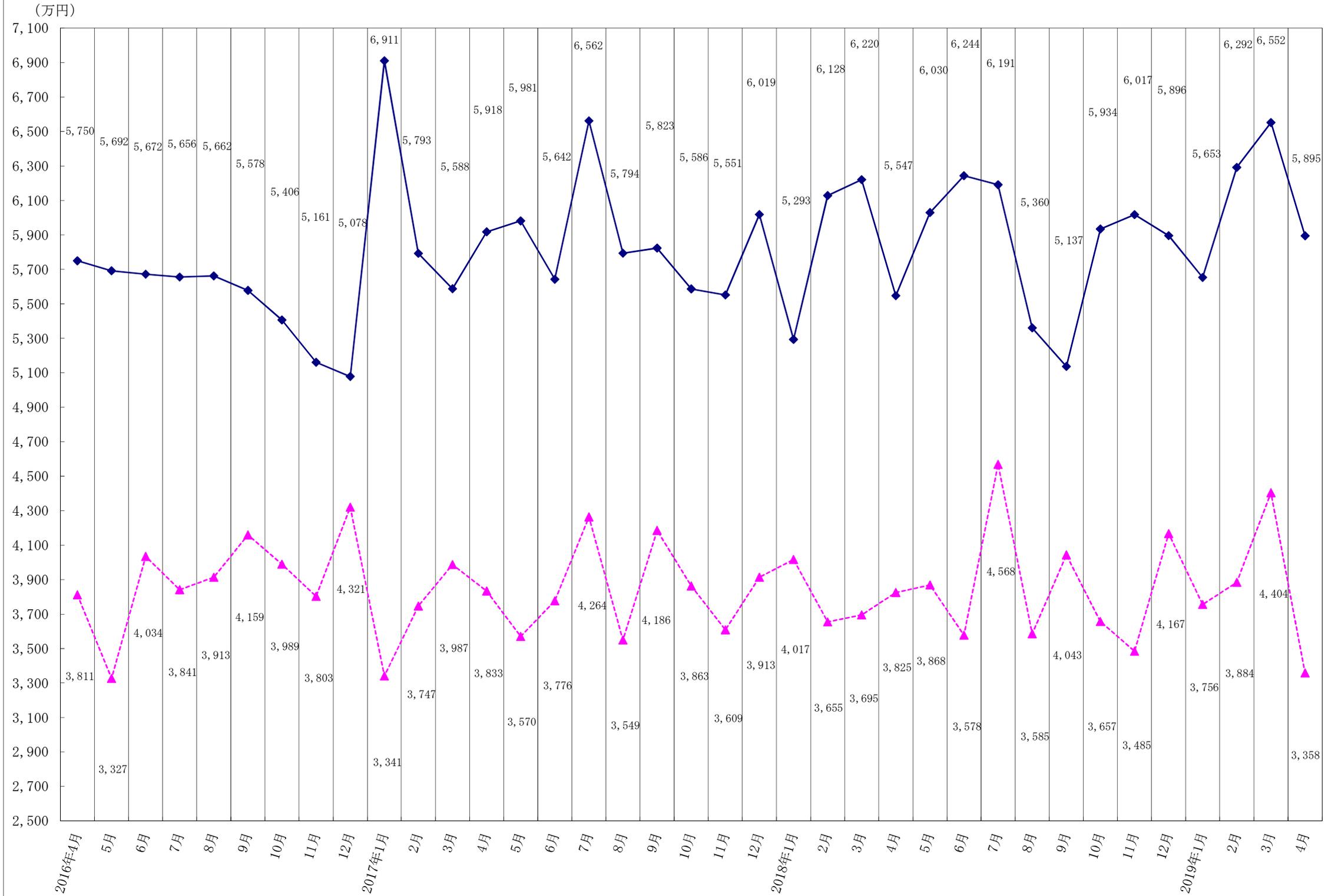


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年4月～2019年4月

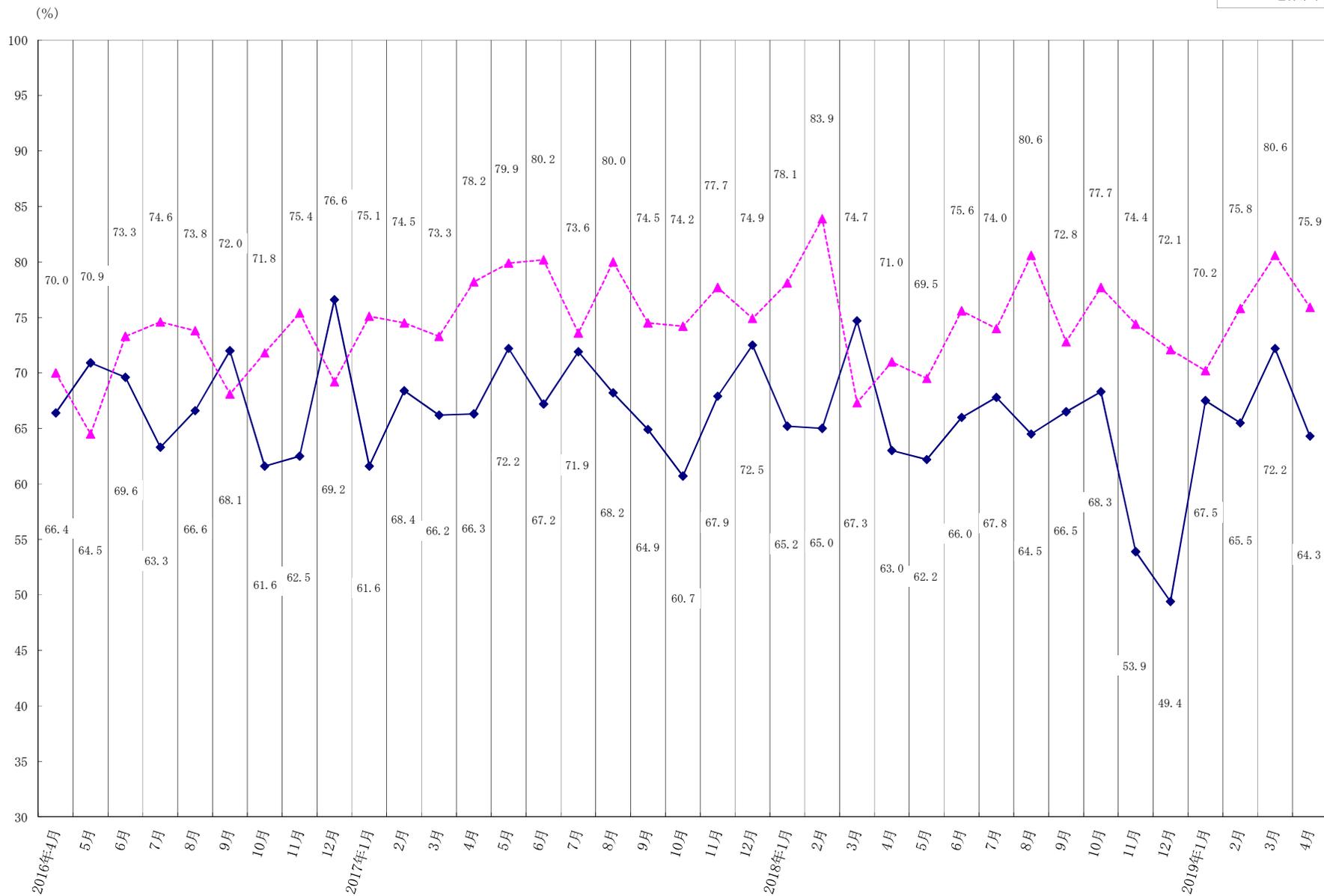


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年4月～2019年4月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

