

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2019年5月度－

2019.6.17

- ◎ 発売は10.4%減の2,206戸。都区部が36.3%減と大きく落ち込む。
- ◎ 価格は戸当たり6,093万円、単価89.4万円で単価は5カ月ぶりに下落。

- (1) 5月の発売は2,206戸、前年同月(2,462戸)比10.4%減、前月(1,421戸)比55.2%増。
- (2) 契約率60.0%、前年同月比2.2ポイントダウン、前月比では4.3ポイントダウン。  
'19年4月64.3%、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%。
- (3) 1戸当り価格は6,093万円、1㎡当り単価は89.4万円。  
前年同月比で戸当り63万円(1.0%)のアップ、㎡単価は0.1万円(0.1%)ダウンしている。
- (4) 販売在庫数は7,655戸、前月末比93戸の減少('19年4月末7,748戸、'18年5月末6,377戸)。
- (5) 即日完売物件(5物件22戸)
  - ① イニシア高輪プレシヤスコート 1期4次・2期1次 (港区、3戸、平均12,078万円、平均1倍、最高1倍)
  - ② プラウド恵比寿ヒルサイドガーデン 3期 (渋谷区、4戸、平均17,528万円、平均1倍、最高1倍)
  - ③ メイツ東船橋 3期4・5次 (船橋市、10戸、平均3,803万円、平均1倍、最高1倍)
  - ④ イニシア松戸 2・3期 (松戸市、4戸、平均3,756万円、平均1倍、最高1倍)
- (6) 5月の超高層物件(20階以上)は21物件350戸(3.3%減)、契約率45.1%(前年同月19物件362戸、契約率67.1%)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5月度）

1. 5月の新規発売戸数は2,206戸である。対前年同月（2,462戸）比10.4%減、対前月（1,421戸）比55.2%増である。
2. 5月の地域別発売戸数は東京都区部781戸（全体比35.4%、前年同月比36.3%減）、都下344戸（同15.6%、48.3%増）、神奈川県476戸（同21.6%、23.3%増）、埼玉県275戸（同12.5%、0.7%増）、千葉県330戸（同15.0%、4.3%減）となっている。東京都のシェアは51.0%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,323戸で、月間契約率は60.0%。前月の64.3%に比べて4.3ポイントダウン、前年同月の62.2%に比べて2.2ポイントダウンとなっている。
4. 5月の地域別契約率は都区部65.8%、都下39.5%、神奈川県52.3%、埼玉県58.5%、千葉県79.7%である。
5. 5月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,093万円、89.4万円である。  
2019年4月は5,895万円、93.1万円であったので、前月比総額では198万円（3.4%）のアップ、㎡単価は3.7万円（4.0%）ダウンしている。  
2018年5月は6,030万円、89.5万円であったので、前年同月比総額では63万円（1.0%）のアップ、㎡単価は0.1万円（0.1%）ダウンしている。
6. 5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7,921万円、121.0万円（10.4%アップ、8.3%アップ）、都下5,625万円、81.4万円（7.5%アップ、8.8%アップ）、神奈川県5,090万円、76.3万円（16.1%ダウン、10.2%ダウン）、埼玉県4,929万円、70.8万円（12.6%アップ、9.4%アップ）、千葉県4,673万円、62.8万円（24.0%アップ、20.5%アップ）。
7. 即日完売は22戸（全体の1.0%）で、フラット35登録物件戸数は2,095戸（同95.0%）であった。
8. 5月末現在の翌月繰越販売在庫数は7,655戸で、2019年4月末現在の7,748戸に比べて93戸の減少。2018年5月末残戸数は6,377戸。
9. なお、2019年6月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'18年6月2,659戸、'17年6月2,284戸、'16年6月3,050戸、'15年6月3,503戸）。

## II. 新規物件特性分析（2019年5月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	171	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,206	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,323	戸	(契約率60.0%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,299	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	7,655	戸	(2019年分残2,499戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	22	戸	(即日完売率1.0%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,095	戸	(F35登録物件率95.0%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	12.9	戸	
1. 総 発 売 額 ……	13,441,658.7	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	6,093	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	89.4	万円	(3.3㎡当り 295.0万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	60,621.91	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	29,592.40	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	195,761.38	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	150,367	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	68.16	㎡	
1. 総 棟 数 ……	178	棟	
1. 総 階 高 ……	2,214	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.4	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	71.2	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.5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	13	7	12	6							1	1
1 L K												
1 D K	37	16	13	9	12		8	4	4	3		
1 L D K	147	102	96	70			51	32				
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	293	192	184	128	28	19	51	25	28	19	2	1
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,546	900	447	284	281	106	322	165	225	132	271	213
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	169	105	28	16	23	11	44	23	18	7	56	48
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	2,206	1,323	781	514	344	136	476	249	275	161	330	263

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	14	8					12	6			2	2
3,000 "	43	20	2	2	14	2	24	14	1	1	2	1
3,300 "	26	14	2	1	4	2	14	7	5	4	1	
3,500 "	64	34	7	2	1		27	15	26	15	3	2
3,700 "	59	39	6	5	1	1	25	16	13	6	14	11
4,000 "	97	67	5	3	7	2	34	18	10	6	41	38
4,300 "	121	81	22	14	4	1	16	12	18	4	61	50
4,500 "	89	55	15	9	14	3	21	13	18	11	21	19
4,700 "	107	60	12	7	18	5	26	12	18	11	33	25
5,000 "	189	100	32	23	40	5	38	17	22	11	57	44
5,500 "	278	167	59	41	55	15	55	31	60	41	49	39
6,000 "	290	172	86	63	60	24	56	25	58	37	30	23
6,500 "	199	117	72	45	59	32	40	23	19	12	9	5
7,000 "	184	108	97	62	36	24	42	18	5	1	4	3
8,000 "	188	102	129	72	23	14	32	15	1		3	1
9,000 "	100	71	84	61	6	4	9	5	1	1		
9,999 "	47	27	41	24	1	1	5	2				
10,000 以上	95	67	94	66	1	1						
20,000 以上	12	10	12	10								
30,000 以上	4	4	4	4								
合計	2,206	1,323	781	514	344	136	476	249	275	161	330	263

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2019年5月度 －

2019.6.17

## ◎ 発売戸数は227戸、契約率16.3%。

1. 5月の新規発売戸数は227戸である。対前年同月(353戸)比35.7%減、対前月(275戸)比17.5%減。
2. 5月の地域別発売戸数は東京都69戸(全体比30.4%)、千葉県79戸(同34.8%)、埼玉県53戸(同23.3%)、神奈川県26戸(同11.5%)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37戸で、月間契約率は16.3%。前月の34.2%に比べて17.9ポイントダウン、前年同月の48.4%に比べて32.1ポイントダウンしている。
4. 5月の地域別契約率は東京都29.0%、千葉県10.1%、埼玉県3.8%、神奈川県26.9%、茨城県－%である。
5. 5月の1戸当り平均価格は4,646.7万円である。  
2019年4月は4,568.9万円であったので、前月比総額では77.8万円(1.7%)アップしている。  
2018年5月は5,093.3万円であったので、前年同月比総額では446.6万円(8.8%)ダウンしている。
6. 5月の地域別平均価格は東京都5,958.7万円、千葉県3,723.6万円、埼玉県4,152.8万円、神奈川県4,976.7万円、茨城県一万円。
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772戸で、2019年4月末現在の810戸に比べて38戸の減。  
2018年5月末在庫数は775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5月～2019年5月

● 首都圏  
▲ 近畿圏

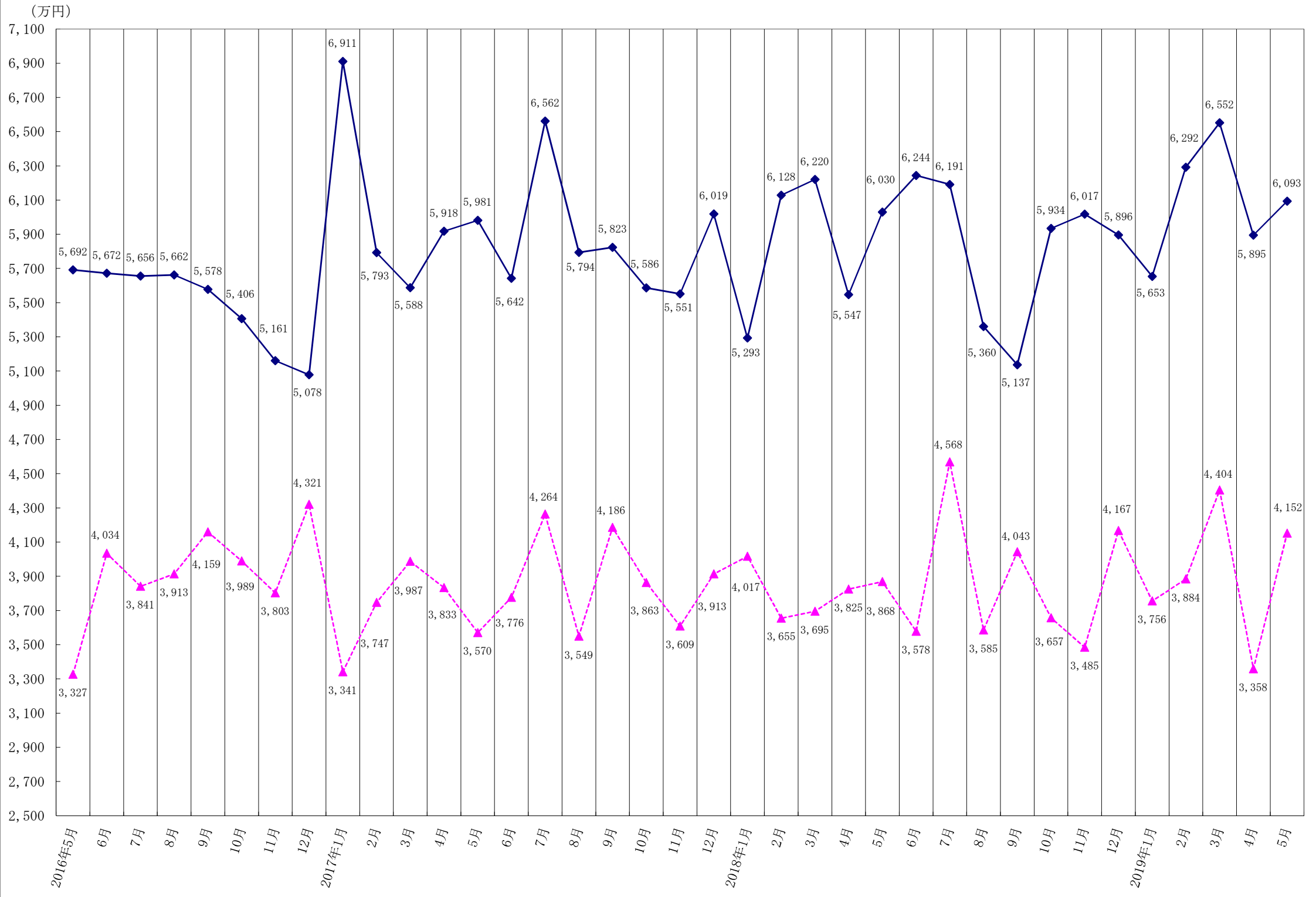


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年5月～2019年5月

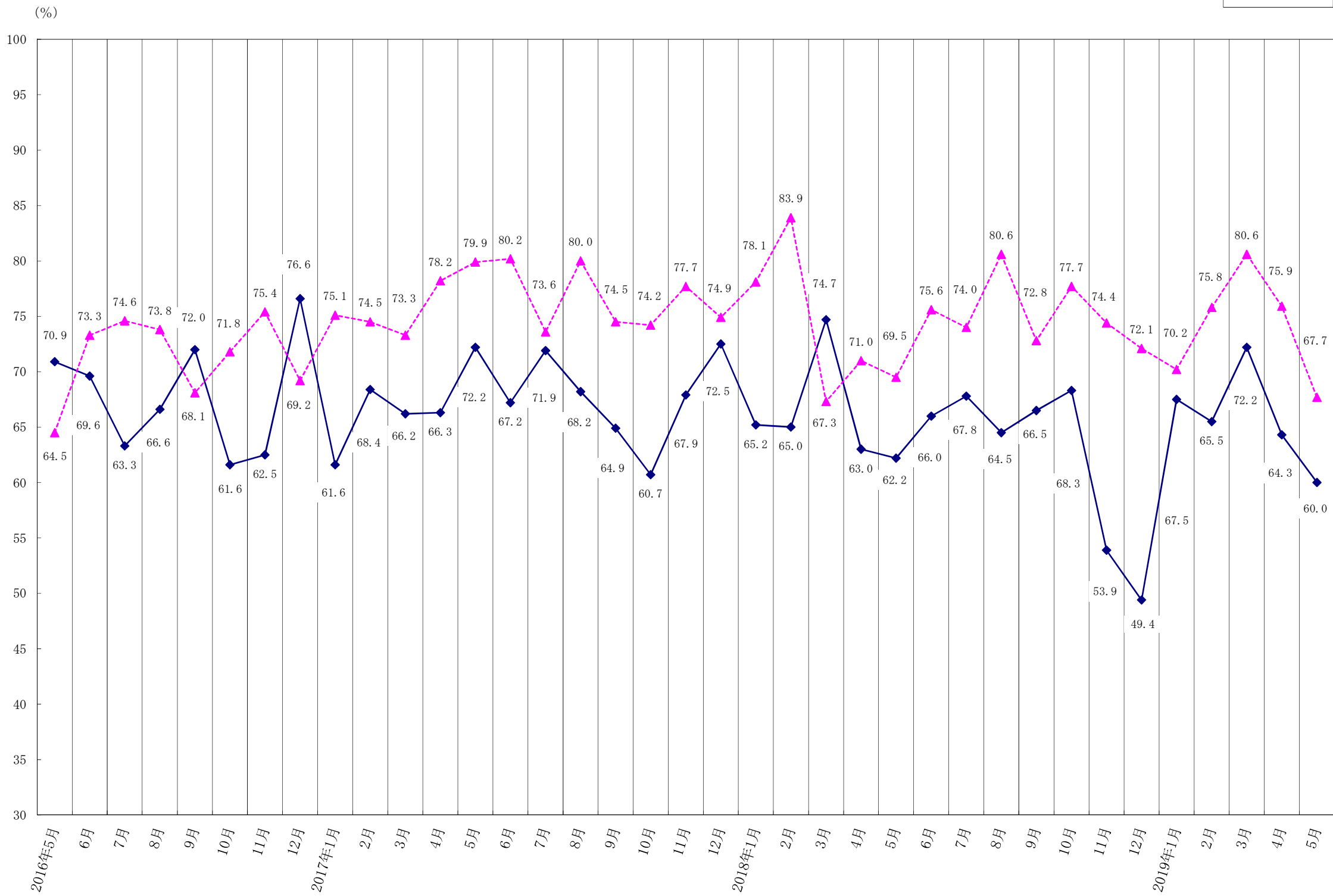
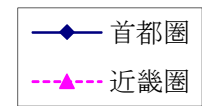


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年5月～2019年5月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

