

《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戸当たり価格は6,093万円、1m²当たり単価は89.4万円。

前年同月比で戸当たり63万円(1.0%)のアップ、m²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アスコート 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戸当たり平均価格、1m²当たり単価は、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、m²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、m²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、1m²当た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物件当たり平均戸数 | 12.9 | 戸 |
| 1. 総発売額 | 13,441,658.7 | 万円 |
| 1. 1戸当たり平均価格 | 6,093 | 万円 |
| 1. 1m ² 当たり分譲単価 | 89.4 | 万円 (3.3m ² 当たり 295.0万円) |
| 1. 総敷地面積 | 60,621.91 | m ² |
| 1. 総建築面積 | 29,592.40 | m ² |
| 1. 総建築延面積 | 195,761.38 | m ² |
| 1. 総有効分譲面積 | 150,367 | m ² |
| 1. 1戸当たり平均専有面積 | 68.16 | m ² |
| 1. 総棟数 | 178 | 棟 |
| 1. 総階高 | 2,214 | 階 |
| 1. 1棟当たり平均階高 | 12.4 | 階 |
| 1. 1日当たり分譲戸数 | 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 索 | 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

《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%、茨城県ー%である。
5. 5月の1戸当たり平均価格は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

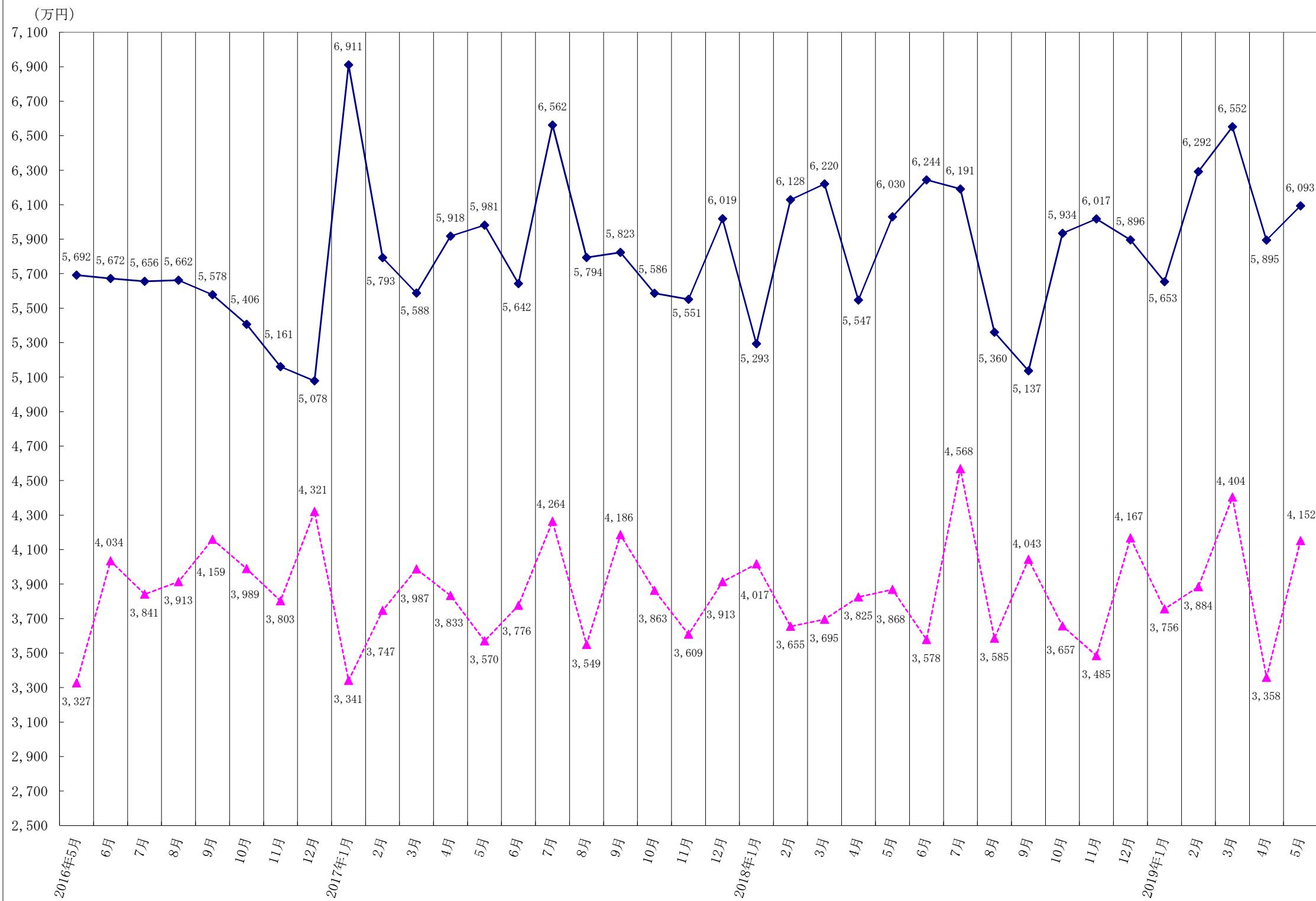
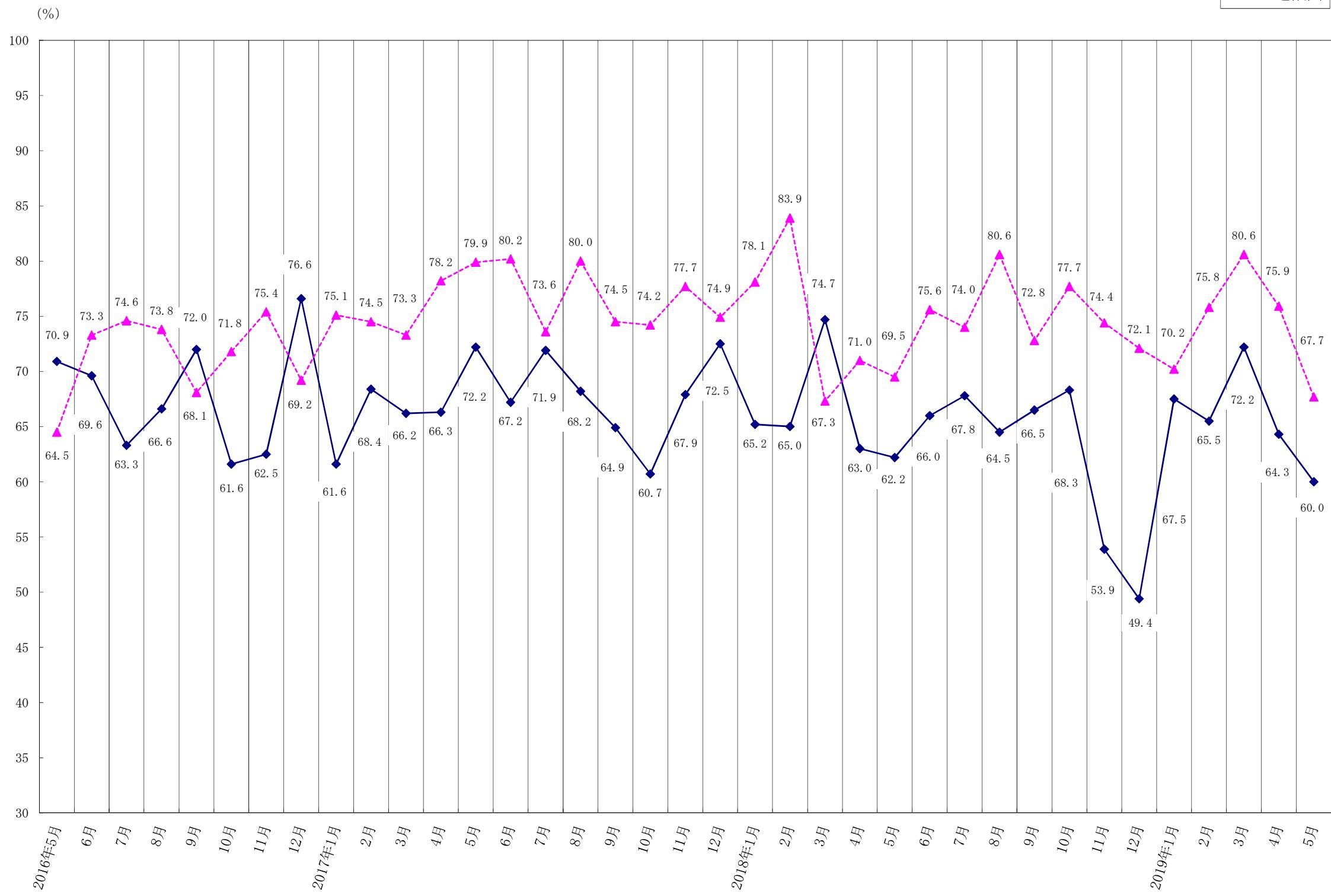


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年5月～2019年5月

■ 首都圏
△ 近畿圏



(戸数)

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

