

《首都圏のマンション市場動向》

—2019 年 6 月度—

2019. 7. 18

- ◎ 発売は 15.0%減の 2,259 戸。神奈川以外のエリアが軒並み減少。
- ◎ 平均価格は 4.5%下落の 5,964 万円と 6 カ月ぶりのダウン。単価 91.9 万円。

(1) 6 月の発売は 2,259 戸、前年同月 (2,659 戸) 比 15.0%減、前月 (2,206 戸) 比 2.4%増。

(2) 契約率 65.9%、前年同月比 0.1 ポイントダウン、前月比では 5.9 ポイントアップ。

'19 年 5 月 60.0%、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%。

(3) 1 戸当り価格は 5,964 万円、1 m²当り単価は 91.9 万円。

前年同月比で戸当り 280 万円 (4.5%) のダウン、m²単価は 0.9 万円 (1.0%) ダウンしている。

(4) 販売在庫数は 7,438 戸、前月末比 217 戸の減少 ('19 年 5 月末 7,655 戸、'18 年 6 月末 6,368 戸)。

(5) 即日完売物件 (3 物件 14 戸)

- ① イニシア青砥 2 期 (終) (葛飾区、3 戸、平均 4,700 万円、平均 2 倍、最高 4 倍)
- ② クレストプライムレジデンス アベニュー参番街(矢向) 4 期 (幸区、7 戸、平均 5,162 万円、先着順)
- ③ メイツ東船橋 3 期 6 次 (船橋市、4 戸、平均 3,753 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)

(6) 6 月の超高層物件 (20 階以上) は 21 物件 455 戸 (18.5%増)、契約率 66.4% (前年同月 16 物件 384 戸、契約率 62.5%) 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6月度）

1. 6月の新規発売戸数は2,259戸である。対前年同月（2,659戸）比15.0%減、対前月（2,206戸）比2.4%増である。
2. 6月の地域別発売戸数は東京都区部892戸（全体比39.5%、前年同月比37.6%減）、都下137戸（同6.1%、18.0%減）、神奈川県617戸（同27.3%、48.7%増）、埼玉県290戸（同12.8%、7.1%減）、千葉県323戸（同14.3%、3.9%減）となっている。東京都のシェアは45.6%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,488戸で、月間契約率は65.9%。前月の60.0%に比べて5.9ポイントアップ、前年同月の66.0%に比べて0.1ポイントダウンとなっている。
4. 6月の地域別契約率は都区部66.6%、都下56.9%、神奈川県62.9%、埼玉県74.8%、千葉県65.3%である。
5. 6月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,964万円、91.9万円である。
2019年5月は6,093万円、89.4万円であったので、前月比総額では129万円（2.1%）のダウン、㎡単価は2.5万円（2.8%）アップしている。
2018年6月は6,244万円、92.8万円であったので、前年同月比総額では280万円（4.5%）のダウン、㎡単価は0.9万円（1.0%）ダウンしている。
6. 6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7,673万円、126.0万円（1.4%アップ、6.1%アップ）、都下5,410万円、76.8万円（16.9%アップ、16.9%アップ）、神奈川県5,226万円、79.9万円（2.4%アップ、11.1%アップ）、埼玉県4,551万円、67.9万円（18.0%アップ、20.8%アップ）、千葉県4,158万円、58.8万円（17.7%ダウン、13.0%ダウン）。
7. 即日完売は14戸（全体の0.6%）で、フラット35登録物件戸数は2,189戸（同96.9%）であった。
8. 6月末現在の翌月繰越販売在庫数は7,438戸で、2019年5月末現在の7,655戸に比べて217戸の減少。2018年6月末残戸数は6,368戸。
9. なお、2019年7月の発売戸数は3,000戸の見込みである（'18年7月2,986戸、'17年7月3,426戸、'16年7月3,317戸、'15年7月4,785戸）。

II. 新規物件特性分析（2019年6月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	160	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,259	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,488	戸	(契約率65.9%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,476	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	7,438	戸	(2019年分残2,834戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	14	戸	(即日完売率0.6%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,189	戸	(F35登録物件率96.9%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	14.1	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>13,472,619.9</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,964	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	91.9	万円	(3.3㎡当り 303.3万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	55,877.08	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	26,132.80	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	<u>194,224.69</u>	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>146,588</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	64.89	㎡	
1. 総 棟 数 ……	167	棟	
1. 総 階 高 ……	2,223	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	13.3	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	72.9	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.7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 K	39	8	39	8								
1 L K												
1 D K	34	12	28	7					6	5		
1 L D K	224	157	125	89	2	2	78	55			19	11
2 K												
2 L K												
2 D K	4	3					4	3				
2 L D K	461	363	313	247	8	5	77	58	42	38	21	15
3 K												
3 L K												
3 D K	1	1									1	1
3 L D K	1,370	870	359	231	111	59	431	256	225	160	244	164
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	124	73	27	12	16	12	27	16	16	13	38	20
5 K												
5 D K												
5 L D K	1	1							1	1		
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	2,259	1,488	892	594	137	78	617	388	290	217	323	211

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	3	3									3	3
3,000 "	25	14	3	2	1	1			4	2	17	9
3,300 "	52	31	13	5	1	1	4	2	19	18	15	5
3,500 "	87	47	23	8	1	1	15	8	14	12	34	18
3,700 "	93	61	17	7	1	1	23	18	15	9	37	26
4,000 "	168	123	27	15	9	7	64	59	25	15	43	27
4,300 "	191	136	36	18	13	11	73	54	32	20	37	33
4,500 "	132	86	28	17	11	9	31	18	26	14	36	28
4,700 "	131	97	22	14	7	6	30	21	39	33	33	23
5,000 "	211	147	54	35	17	9	55	34	52	46	33	23
5,500 "	244	146	79	41	24	10	92	60	32	26	17	9
6,000 "	197	108	66	42	22	9	82	40	16	12	11	5
6,500 "	142	84	70	43	6	4	57	31	8	5	1	1
7,000 "	124	57	66	34	7	3	43	18	2	1	6	1
8,000 "	145	90	98	68	12	4	32	16	3	2		
9,000 "	81	63	63	52	3	1	12	8	3	2		
9,999 "	58	42	54	41	1		3	1				
10,000 以上	160	139	158	138	1	1	1					
20,000 以上	10	9	10	9								
30,000 以上	5	5	5	5								
合計	2,259	1,488	892	594	137	78	617	388	290	217	323	211

《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2019年6月度 －

2019.7.18

◎ 発売戸数は378戸、契約率49.2%。

1. 6月の新規発売戸数は378戸である。対前年同月(546戸)比30.8%減、対前月(227戸)比66.5%増。
2. 6月の地域別発売戸数は東京都124戸(全体比32.8%)、千葉県147戸(同38.9%)、埼玉県42戸(同11.1%)、神奈川県63戸(同16.7%)となっている。茨城県の供給は2戸(同0.5%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は186戸で、月間契約率は49.2%。前月の16.3%に比べて32.9ポイントアップ、前年同月の54.6%に比べて5.4ポイントダウンしている。
4. 6月の地域別契約率は東京都68.5%、千葉県40.8%、埼玉県28.6%、神奈川県46.0%、茨城県0.0%である。
5. 6月の1戸当り平均価格は5,240.5万円である。
2019年5月は4,646.7万円であったので、前月比総額では593.8万円(12.8%)アップしている。
2018年6月は5,374.3万円であったので、前年同月比総額では133.8万円(2.5%)ダウンしている。
6. 6月の地域別平均価格は東京都6,982.8万円、千葉県3,868.5万円、埼玉県4,243.9万円、神奈川県5,693.0万円、茨城県4,740.0万円。
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762戸で、2019年5月末現在の772戸に比べて10戸の減。
2018年6月末在庫数は768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6月～2019年6月

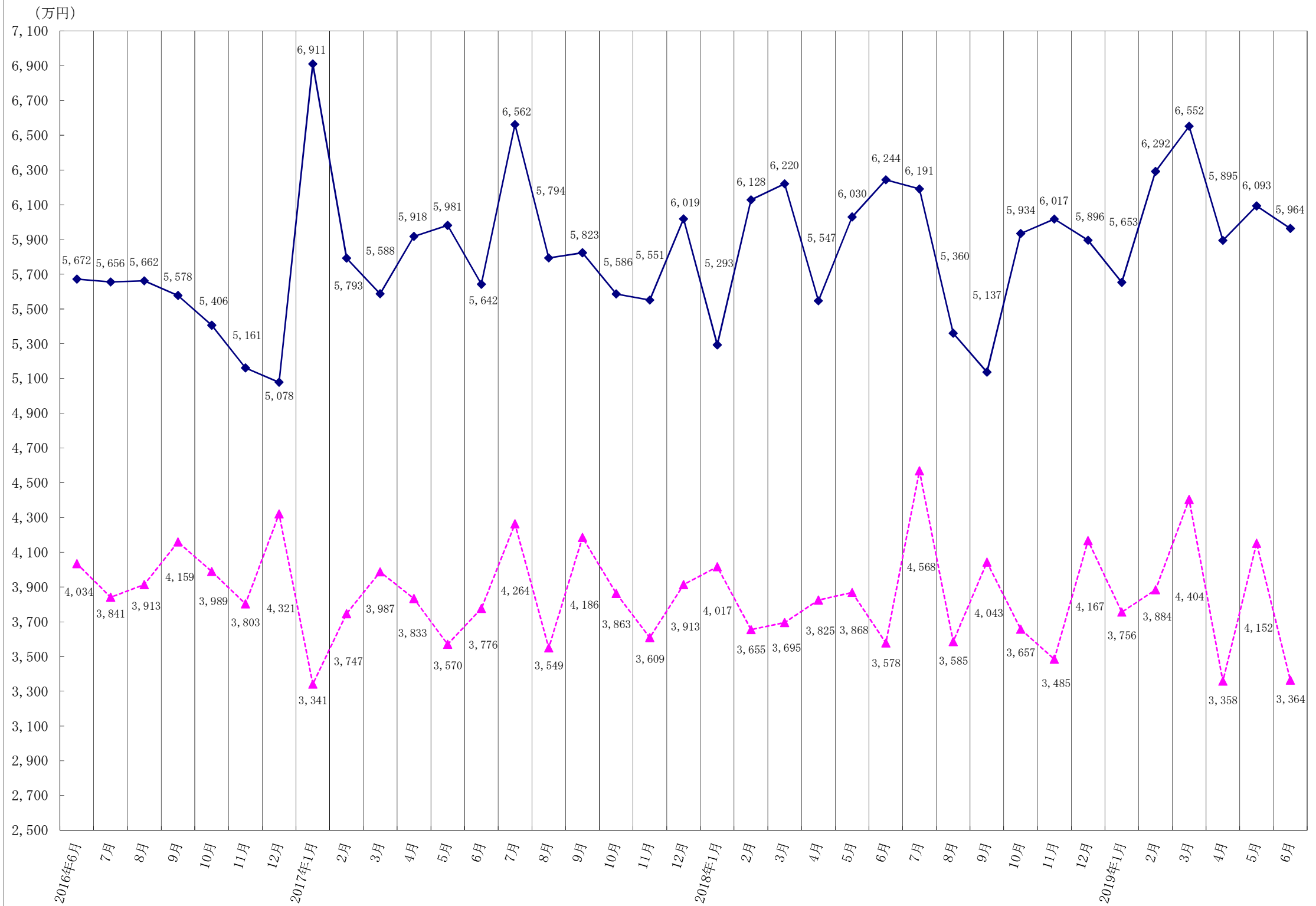
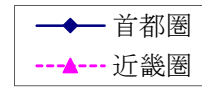


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年6月～2019年6月

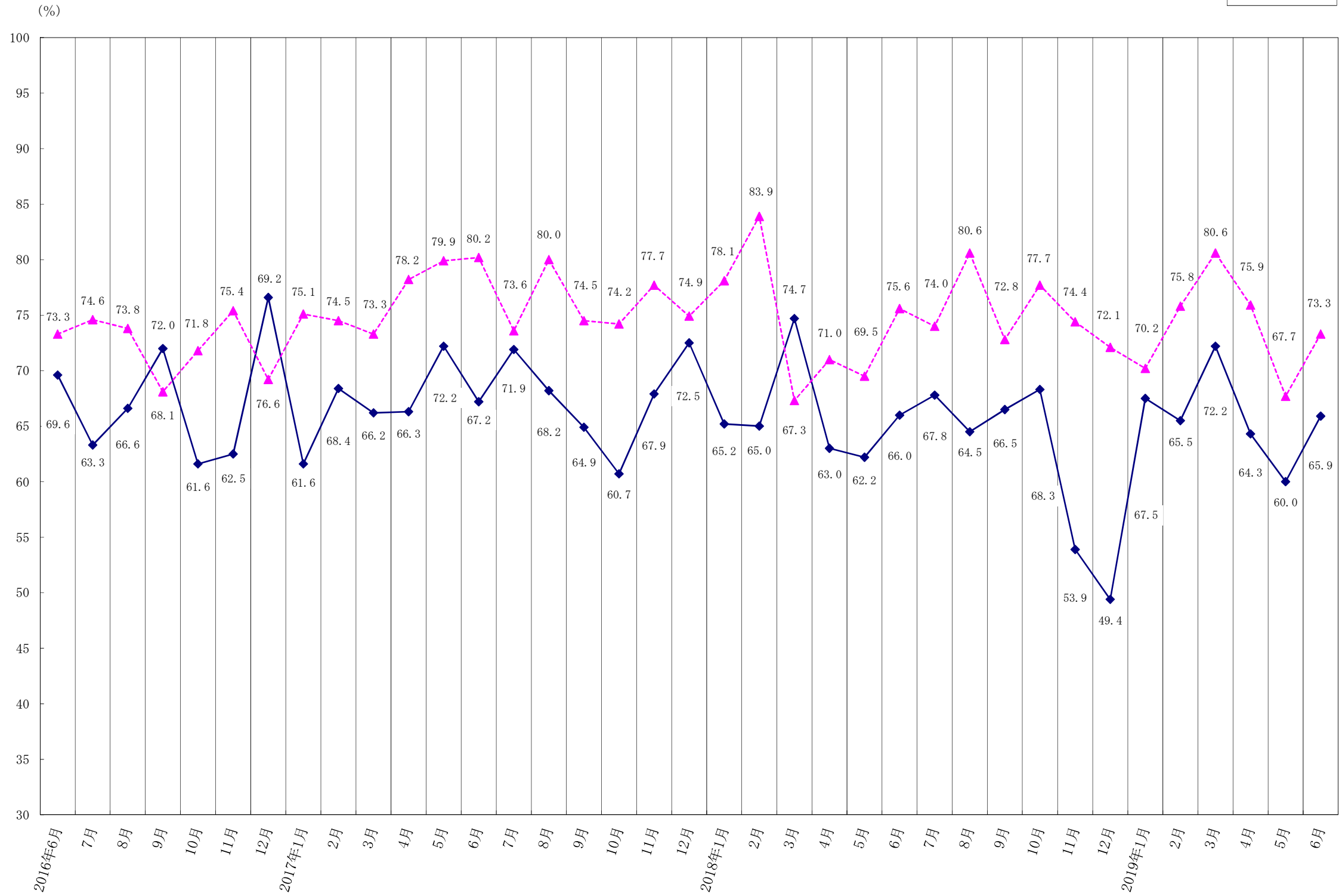
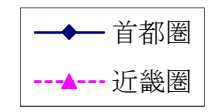


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年6月～2019年6月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

