

## 《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㎡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、㎡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<br>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

—◆— 首都圏  
-▲- 近畿圏

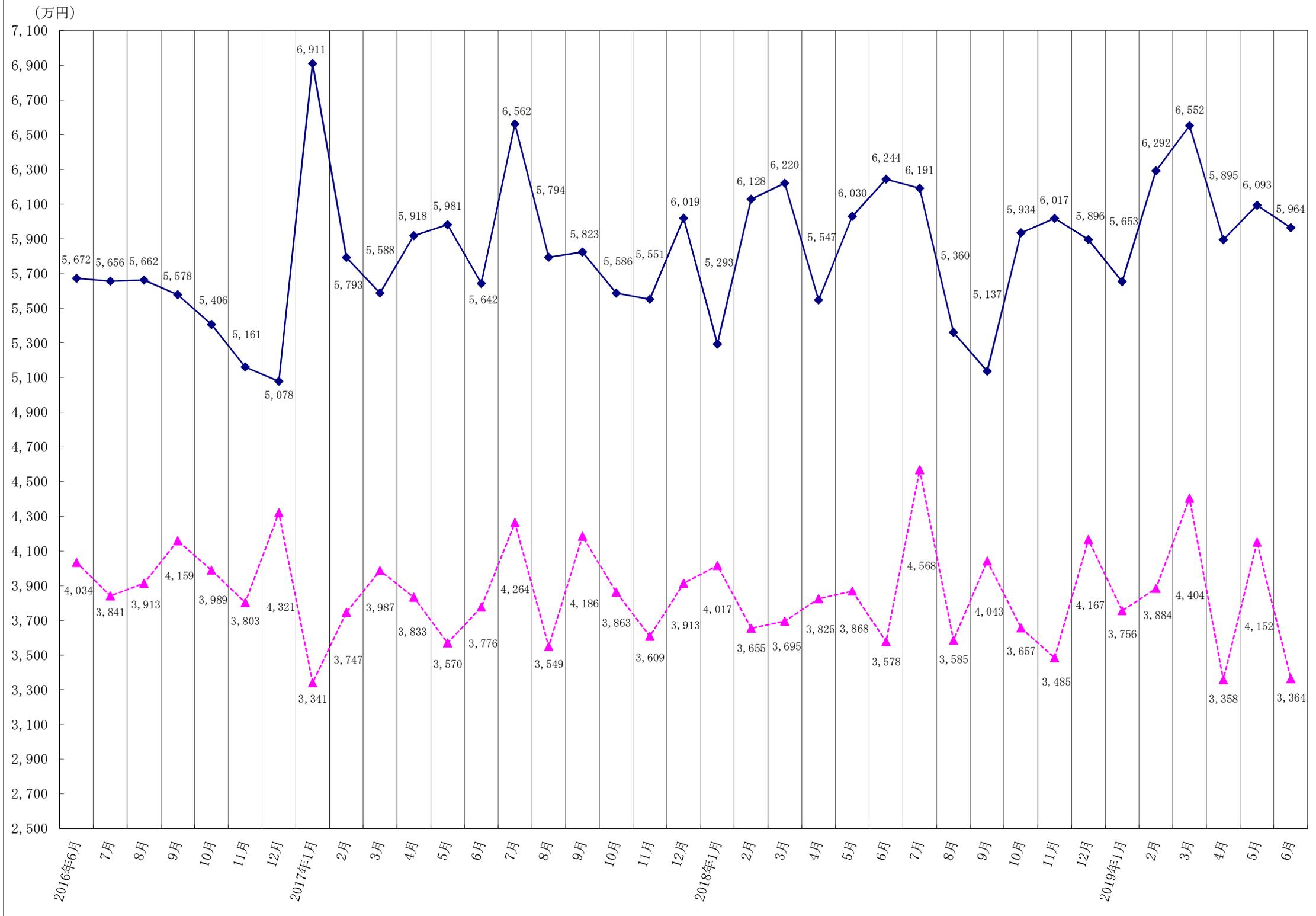


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年6月～2019年6月

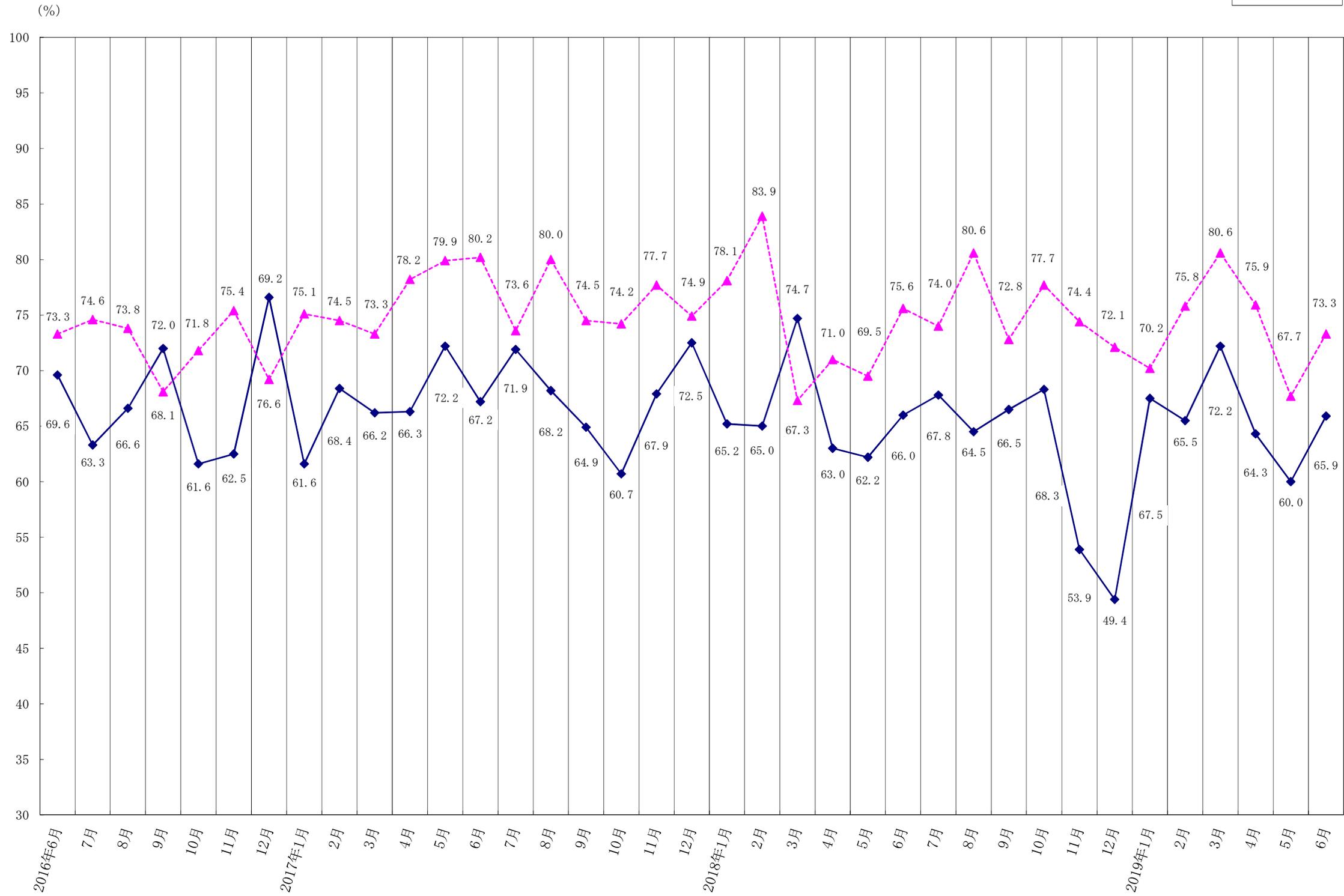
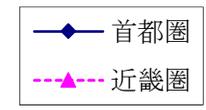


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年6月～2019年6月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

