

《首都圏のマンション市場動向》

－2019年7月度－

2019. 8. 19

- ◎ 発売は 35.3%減の 1,932 戸。都下 55.3%減など全エリアが減少。
- ◎ 平均価格は 5,676 万円、㎡単価 86.0 万円、いずれも下落続く。

- (1) 7月の発売は 1,932 戸、前年同月 (2,986 戸) 比 35.3%減、前月 (2,259 戸) 比 14.5%減。
- (2) 契約率 67.9%、前年同月比 0.1 ポイントアップ、前月比では 2.0 ポイントアップ。
'19年6月 65.9%、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%。
- (3) 1戸当り価格は 5,676 万円、1㎡当り単価は 86.0 万円。
前年同月比で戸当り 515 万円 (8.3%) のダウン、㎡単価は 5.7 万円 (6.2%) ダウンしている。
- (4) 販売在庫数は 7,115 戸、前月末比 323 戸の減少 ('19年6月末 7,438 戸、'18年7月末 6,262 戸)。
- (5) 即日完売物件はなし。
- (6) 7月の超高層物件 (20階以上) は 17 物件 143 戸 (76.5%減)、契約率 62.2% (前年同月 24 物件 609 戸、契約率 71.9%) 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7月度）

1. 7月の新規発売戸数は1,932戸である。対前年同月（2,986戸）比35.3%減、対前月（2,259戸）比14.5%減である。
2. 7月の地域別発売戸数は東京都区部922戸（全体比47.7%、前年同月比35.8%減）、都下187戸（同9.7%、55.3%減）、神奈川県361戸（同18.7%、37.1%減）、埼玉県268戸（同13.9%、7.3%減）、千葉県194戸（同10.0%、27.6%減）となっている。東京都のシェアは57.4%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,311戸で、月間契約率は67.9%。前月の65.9%に比べて2.0ポイントアップ、前年同月の67.8%に比べて0.1ポイントアップとなっている。
4. 7月の地域別契約率は都区部66.4%、都下61.0%、神奈川県64.3%、埼玉県76.1%、千葉県76.8%である。
5. 7月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,676万円、86.0万円である。
2019年6月は5,964万円、91.9万円であったので、前月比総額では288万円（4.8%）のダウン、㎡単価は5.9万円（6.4%）ダウンしている。
2018年7月は6,191万円、91.7万円であったので、前年同月比総額では515万円（8.3%）のダウン、㎡単価は5.7万円（6.2%）ダウンしている。
6. 7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6,540万円、106.7万円（10.0%ダウン、6.9%ダウン）、都下5,207万円、74.6万円（1.0%ダウン、0.4%アップ）、神奈川県5,290万円、77.7万円（5.9%ダウン、0.1%ダウン）、埼玉県4,664万円、64.4万円（6.5%ダウン、11.4%ダウン）、千葉県4,141万円、57.3万円（5.2%ダウン、4.2%ダウン）。
7. 即日完売物件はなかった。フラット35登録物件戸数は1,880戸（同97.3%）であった。
8. 7月末現在の翌月繰越販売在庫数は7,115戸で、2019年6月末現在の7,438戸に比べて323戸の減少。2018年7月末残戸数は6,262戸。
9. なお、2019年8月の発売戸数は2,000戸の見込みである（'18年8月1,502戸、'17年8月2,101戸、'16年8月1,966戸、'15年8月2,610戸）。

II. 新規物件特性分析 (2019年7月末現在)

1. 対象物件	158	物件	
1. 発売戸数	1,932	戸	
1. 売却戸数	1,311	戸	(契約率67.9%)
1. 全売却戸数	2,255	戸	
1. 全残戸数	7,115	戸	(2019年分残2,942戸)
1. 即日完売戸数	0	戸	(即日完売率0.0%)
1. フラット35登録物件戸数	1,880	戸	(F35登録物件率97.3%)
1. 1物件当り平均戸数	12.2	戸	
1. 総発売額	10,966,806.3	万円	
1. 1戸当り平均価格	5,676	万円	
1. 1㎡当り分譲単価	86.0	万円	(3.3㎡当り 283.8万円)
1. 総敷地面積	52,515.63	㎡	
1. 総建築面積	25,640.01	㎡	
1. 総建築延面積	164,422.94	㎡	
1. 総有効分譲面積	127,533	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積	66.01	㎡	
1. 総棟数	168	棟	
1. 総階高	2,124	階	
1. 1棟当り平均階高	12.6	階	
1. 1日当り分譲戸数	62.3	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	5	2	5	2								
1 K	61	59	61	59								
1 L K												
1 D K	31	24	31	24								
1 L D K	112	75	93	66	8	1	11	8				
2 K												
2 L K												
2 D K	3	3	2	2			1	1				
2 L D K	289	208	202	149	18	13	51	34	6	3	12	9
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,322	857	493	288	149	91	283	178	229	171	168	129
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	109	83	35	22	12	9	15	11	33	30	14	11
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	1,932	1,311	922	612	187	114	361	232	268	204	194	149

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1				1							
3,000 "	68	61	58	55	4	2			2	1	4	3
3,300 "	29	21	4	2	5	1	2	2	5	4	13	12
3,500 "	63	50	2	1	12	12	8	4	16	14	25	19
3,700 "	64	48	6	3	16	15	4	3	14	9	24	18
4,000 "	130	104	14	10	13	12	16	11	37	33	50	38
4,300 "	99	83	21	19	8	6	20	14	32	30	18	14
4,500 "	99	74	32	21	7	5	31	21	13	13	16	14
4,700 "	112	76	38	23	8	5	42	29	14	11	10	8
5,000 "	178	109	78	43	11	5	46	28	30	22	13	11
5,500 "	267	157	94	55	21	10	81	49	65	40	6	3
6,000 "	194	130	95	64	25	12	41	28	27	23	6	3
6,500 "	170	104	103	68	29	14	28	19	7	1	3	2
7,000 "	119	73	88	57	8	5	17	9	3	1	3	1
8,000 "	165	104	134	86	14	9	14	7	2	1	1	1
9,000 "	82	47	69	39	4	1	7	5	1	1	1	1
9,999 "	45	32	41	29	1		2	2			1	1
10,000 以上	42	33	40	32			2	1				
20,000 以上	1	1	1	1								
30,000 以上	4	4	4	4								
合計	1,932	1,311	922	612	187	114	361	232	268	204	194	149

《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2019年7月度 －

2019.8.19

◎ 発売戸数は375戸、契約率49.1%。

1. 7月の新規発売戸数は375戸である。対前年同月(460戸)比18.5%減、対前月(378戸)比0.8%減。
2. 7月の地域別発売戸数は東京都149戸(全体比39.7%)、千葉県20戸(同5.3%)、埼玉県113戸(同30.1%)、神奈川県93戸(同24.8%)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184戸で、月間契約率は49.1%。前月の49.2%に比べて0.1ポイントダウン、前年同月の50.2%に比べて1.1ポイントダウンしている。
4. 7月の地域別契約率は東京都36.9%、千葉県40.0%、埼玉県41.6%、神奈川県79.6%、茨城県－%である。
5. 7月の1戸当り平均価格は5,667.4万円である。
2019年6月は5,240.5万円であったので、前月比総額では426.9万円(8.1%)アップしている。
2018年7月は5,889.0万円であったので、前年同月比総額では221.6万円(3.8%)ダウンしている。
6. 7月の地域別平均価格は東京都6,869.9万円、千葉県3,944.5万円、埼玉県4,091.3万円、神奈川県6,026.3万円、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764戸で、2019年6月末現在の762戸に比べて2戸の増。
2018年7月末在庫数は783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7月～2019年7月

● 首都圏
▲ 近畿圏

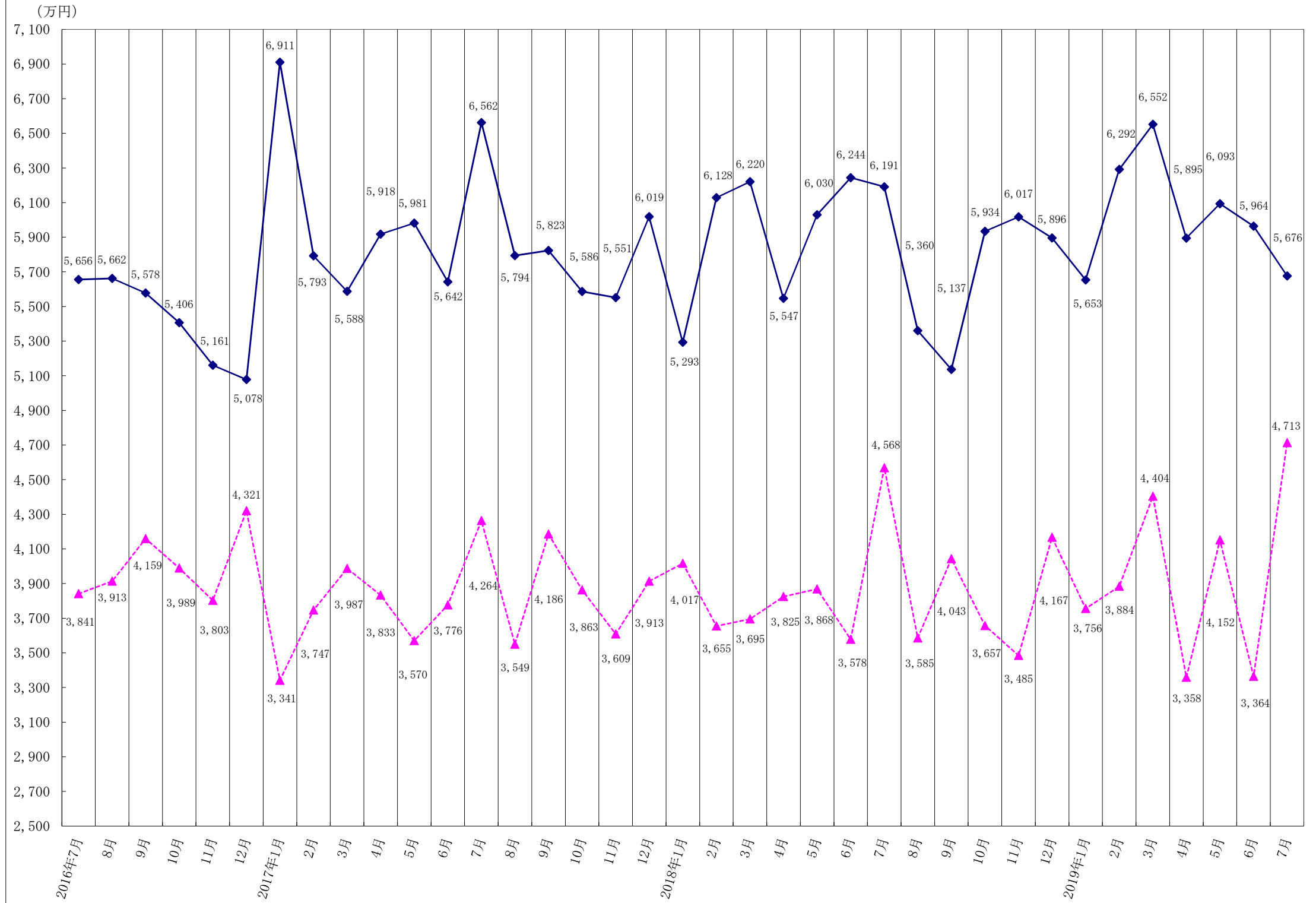


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年7月～2019年7月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

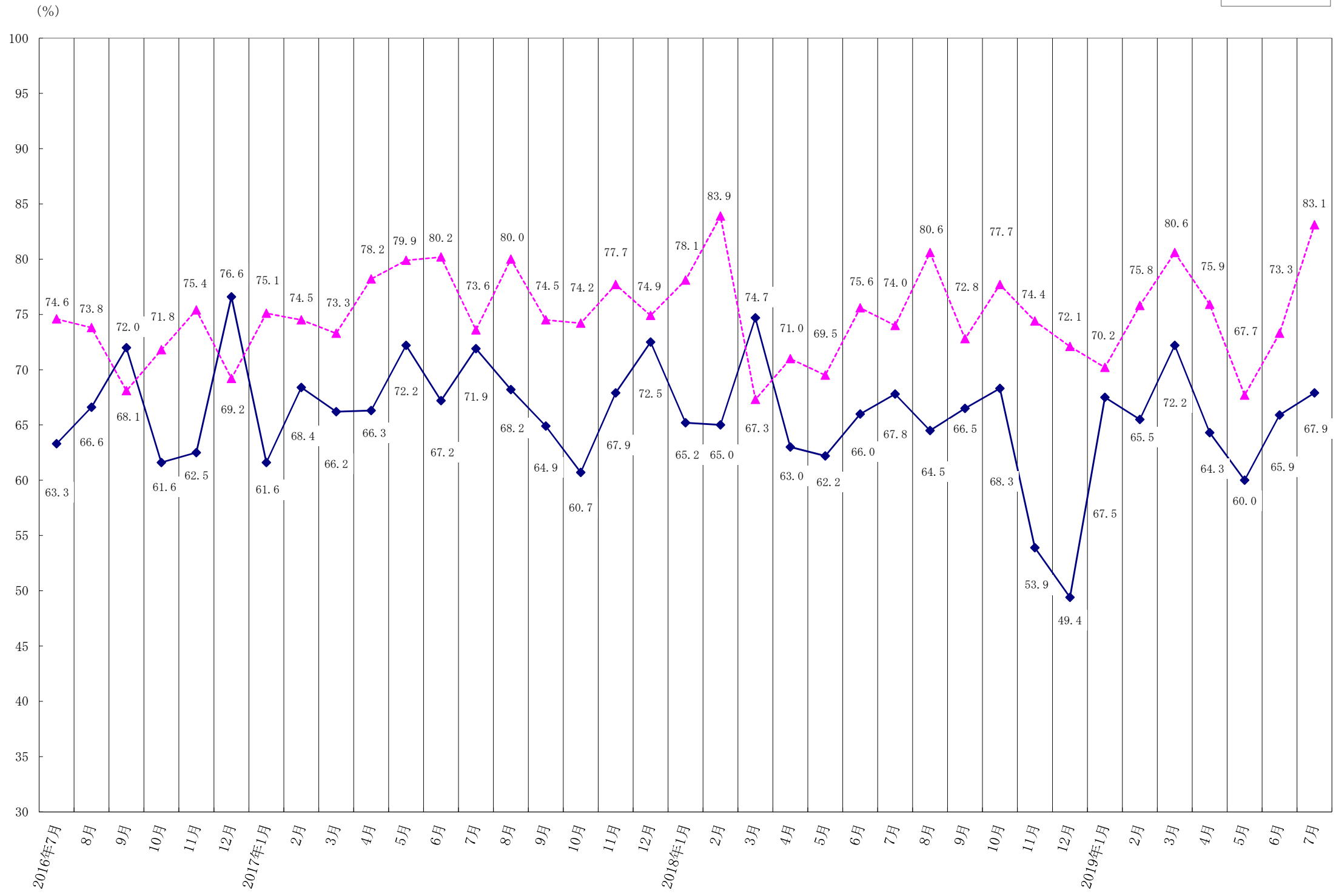


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年7月～2019年7月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

