

《首都圏のマンション市場動向》

－2019年9月度－

2019.10.17

- ◎ 発売3割減の2,359戸、埼玉県以外が減少。契約率も56.8%に低下。
- ◎ 戸当たり5,991万円、㎡単価91.3万円といずれも2カ月連続の上昇。

(1) 9月の発売は2,359戸、前年同月(3,372戸)比30.0%減、前月(1,819戸)比29.7%増。

(2) 契約率56.8%、前年同月比9.7ポイントダウン、前月比では18.6ポイントダウン。

'19年8月75.4%、7月67.9%、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%。

(3) 1戸当り価格は5,991万円、1㎡当り単価は91.3万円。

前年同月比で戸当り854万円(16.6%)のアップ、㎡単価は11.3万円(14.1%)アップしている。

(4) 販売在庫数は6,780戸、前月末比32戸の増加('19年8月末6,748戸、'18年9月末6,050戸)。

(5) 即日完売物件(1物件9戸)

① メイツ東船橋 4期1次

(船橋市、9戸、平均3,789万円、平均1倍、最高1倍)

(6) 9月の超高層物件(20階以上)は17物件273戸(2.8%減)、契約率44.7%(前年同月16物件281戸、契約率55.9%)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9月度）

1. 9月の新規発売戸数は2,359戸である。対前年同月（3,372戸）比30.0%減、対前月（1,819戸）比29.7%増である。
2. 9月の地域別発売戸数は東京都区部1,111戸（全体比47.1%、前年同月比23.8%減）、都下276戸（同11.7%、9.8%減）、神奈川県459戸（同19.5%、30.8%減）、埼玉県384戸（同16.3%、21.5%増）、千葉県129戸（同5.5%、79.5%減）となっている。東京都のシェアは58.8%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,339戸で、月間契約率は56.8%。前月の75.4%に比べて18.6ポイントダウン、前年同月の66.5%に比べて9.7ポイントダウンとなっている。
4. 9月の地域別契約率は都区部54.4%、都下44.6%、神奈川県69.3%、埼玉県50.8%、千葉県76.7%である。
5. 9月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,991万円、91.3万円である。
2019年8月は6,405万円、89.5万円であったので、前月比総額では414万円（6.5%）のダウン、㎡単価は1.8万円（2.0%）アップしている。
2018年9月は5,137万円、80.0万円であったので、前年同月比総額では854万円（16.6%）のアップ、㎡単価は11.3万円（14.1%）アップしている。
6. 9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6,633万円、109.2万円（10.7%アップ、5.9%アップ）、都下6,515万円、96.7万円（28.0%アップ、24.6%アップ）、神奈川県5,469万円、76.6万円（9.2%アップ、4.1%アップ）、埼玉県4,694万円、66.9万円（9.4%アップ、9.0%アップ）、千葉県5,063万円、72.6万円（35.3%アップ、37.2%アップ）。
7. 即日完売は9戸（全体の0.4%）で、フラット35登録物件戸数は2,264戸（同96.0%）であった。
8. 9月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,780戸で、2019年8月末現在の6,748戸に比べて32戸の増加。2018年9月末残戸数は6,050戸。
9. なお、2019年10月の発売戸数は3,000戸の見込みである（'18年10月2,845戸、'17年10月2,817戸、'16年10月2,903戸、'15年10月2,921戸）。

II. 新規物件特性分析（2019年9月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	181	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,359	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,339	戸	(契約率56.8%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,327	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,780	戸	(2019年分残3,439戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	9	戸	(即日完売率0.4%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,264	戸	(F35登録物件率96.0%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	13.0	戸	
1. 総 発 売 額 ……	14,133,602.5	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,991	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	91.3	万円	(3.3㎡当り <u>301.4万円</u>)
1. 総 敷 地 面 積 ……	<u>59,796.79</u>	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	<u>28,945.70</u>	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	<u>202,919.46</u>	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>154,773</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	65.61	㎡	
1. 総 棟 数 ……	187	棟	
1. 総 階 高 ……	2,343	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.5	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	76.1	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.2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	21	15	19	14	2	1						
1 K	31	24	31	24								
1 L K												
1 D K	31	27	30	26					1	1		
1 L D K	200	124	162	112	24	4	14	8				
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	384	242	280	172	45	24	35	25	13	11	11	10
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,598	850	542	226	196	88	392	270	353	179	115	87
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	94	57	47	30	9	6	18	15	17	4	3	2
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,359	1,339	1,111	604	276	123	459	318	384	195	129	99

1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	44	29	30	22	3	2			7	5	4	
3,300 "	21	9	7	5			1	1	11	1	2	2
3,500 "	44	21	12	7			8	4	18	6	6	4
3,700 "	80	29	18	12	1		5	2	49	12	7	3
4,000 "	87	50	22	17	9	4	9	4	37	16	10	9
4,300 "	97	72	31	27	4	1	37	26	18	14	7	4
4,500 "	103	66	36	19	5	2	31	21	26	22	5	2
4,700 "	128	64	63	19	5	1	32	22	20	15	8	7
5,000 "	253	137	115	39	8		71	61	43	25	16	12
5,500 "	359	207	133	70	31	6	107	84	73	36	15	11
6,000 "	268	155	92	48	51	30	46	24	59	34	20	19
6,500 "	240	125	102	45	59	27	43	30	16	6	20	17
7,000 "	167	105	111	64	27	21	18	12	4	1	7	7
8,000 "	209	122	141	87	36	13	31	22	1			
9,000 "	104	51	64	38	23	6	15	5	1	1	1	1
9,999 "	52	33	48	32	1		2		1	1		
10,000 以上	92	56	75	45	13	10	3				1	1
20,000 以上	10	7	10	7								
30,000 以上	1	1	1	1								
合計	2,359	1,339	1,111	604	276	123	459	318	384	195	129	99

《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2019年9月度 －

2019.10.17

◎ 発売戸数は350戸、契約率36.9%。

1. 9月の新規発売戸数は350戸である。対前年同月(444戸)比21.2%減、対前月(320戸)比9.4%増。
2. 9月の地域別発売戸数は東京都112戸(全体比32.0%)、千葉県65戸(同18.6%)、埼玉県90戸(同25.7%)、神奈川県78戸(同22.3%)となっている。茨城県の供給は5戸(同1.4%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は129戸で、月間契約率は36.9%。前月の42.5%に比べて5.6ポイントダウン、前年同月の39.0%に比べて2.1ポイントダウンしている。
4. 9月の地域別契約率は東京都44.6%、千葉県32.3%、埼玉県15.6%、神奈川県55.1%、茨城県20.0%である。
5. 9月の1戸当り平均価格は5,143.9万円である。
2019年8月は5,558.6万円であったので、前月比総額では414.7万円(7.5%)ダウンしている。
2018年9月は4,654.1万円であったので、前年同月比総額では489.8万円(10.5%)アップしている。
6. 9月の地域別平均価格は東京都6,309.8万円、千葉県4,126.8万円、埼玉県3,904.2万円、神奈川県5,783.4万円、茨城県4,586.0万円。
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775戸で、2019年8月末現在の762戸に比べて13戸の増。
2018年9月末在庫数は876戸。

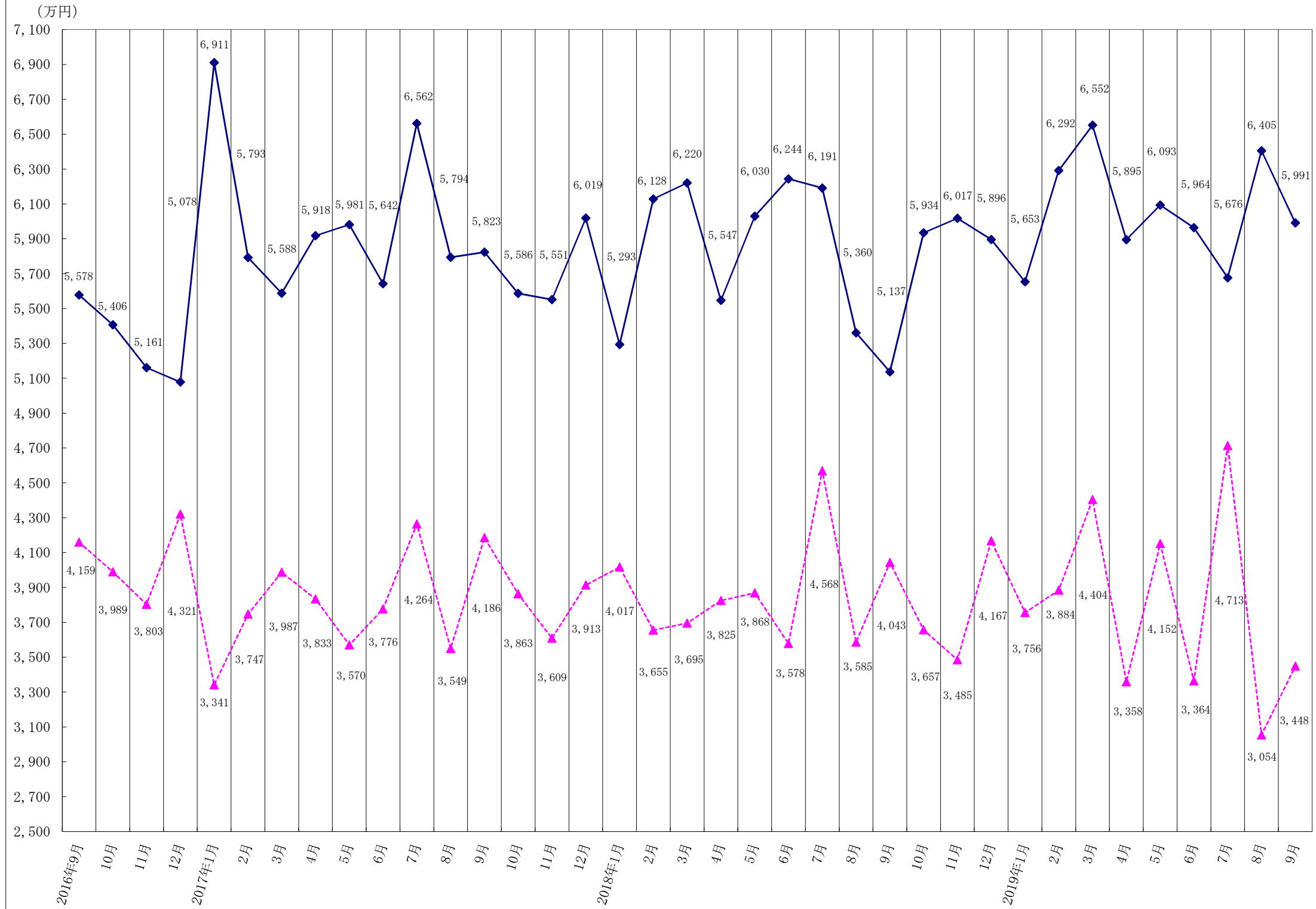
◎調査対象

- (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9月～2019年9月

● 首都圏
▲ 近畿圏



図－2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年9月～2019年9月

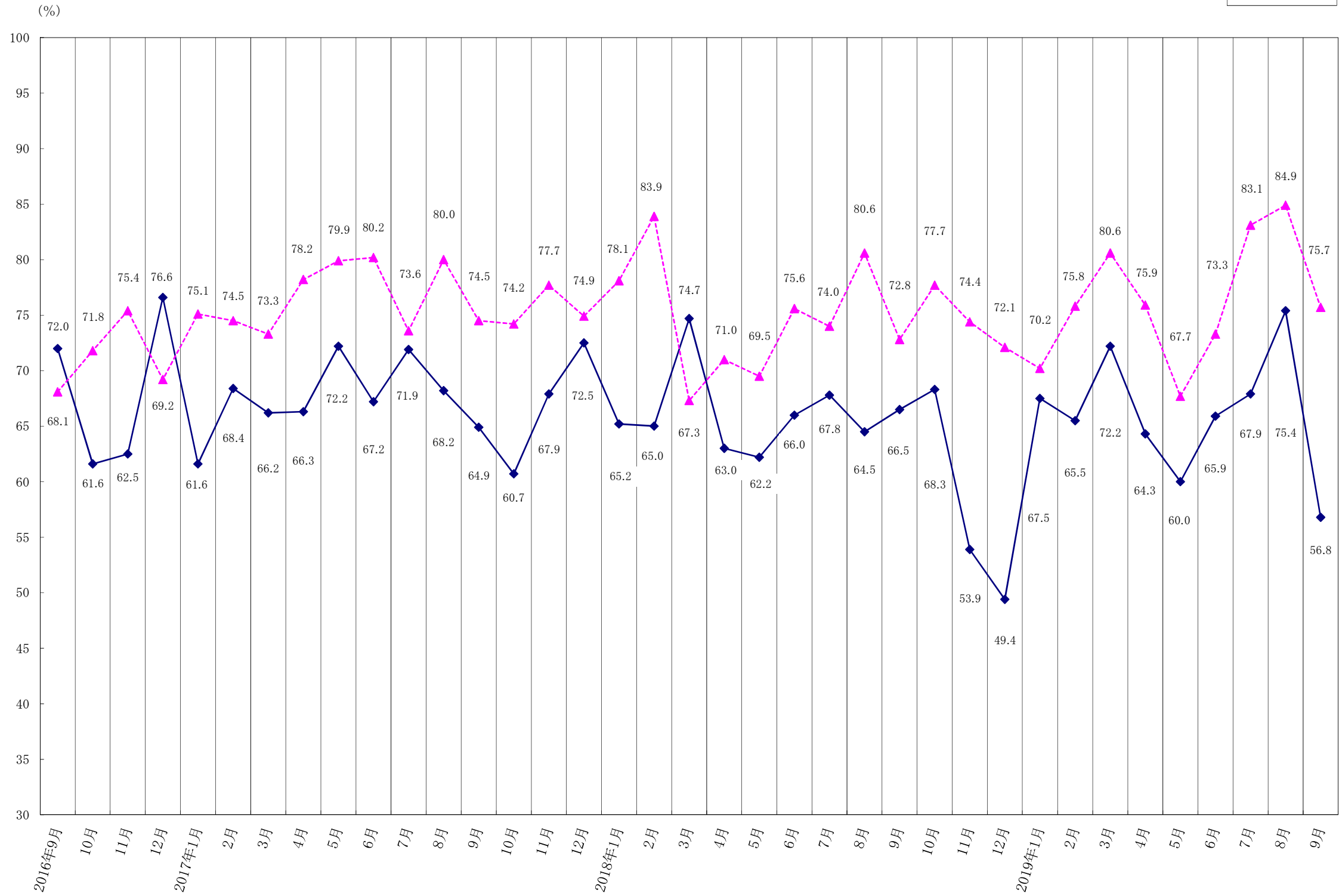
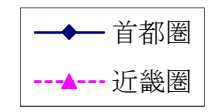


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年9月～2019年9月

■首都圏
□近畿圏

