

《首都圏のマンション市場動向》

－2019年10月度－

2019.11.18

◎ 発売 2,007 戸、29.5%減と 2 カ月連続の大幅減。契約率も 42.6%と低調。

◎ 戸当たり 5,992 万円、m²単価 91.4 万円。在庫は 7,000 戸に増加。

(1) 10月の発売は2,007戸、前年同月(2,845戸)比29.5%減、前月(2,359戸)比14.9%減。

(2) 契約率42.6%、前年同月比25.7ポイントダウン、前月比では14.2ポイントダウン。

'19年9月56.8%、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%。

(3) 1戸当り価格は5,992万円、1m²当り単価は91.4万円。

前年同月比で戸当り58万円(1.0%)のアップ、m²単価は2.6万円(2.9%)アップしている。

(4) 販売在庫数は7,000戸、前月末比220戸の増加('19年9月末6,780戸、'18年10月末5,998戸)。

(5) 即日完売物件(1物件2戸)

① パークコート青山一丁目 3期3次 (港区、2戸、平均21,390万円、先着順)

(6) 10月の超高層物件(20階以上)は15物件445戸(1.1%増)、契約率25.4%(前年同月21物件440戸、契約率65.0%)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10月度）

1. 10月の新規発売戸数は2,007戸である。対前年同月（2,845戸）比29.5%減、対前月（2,359戸）比14.9%減である。
2. 10月の地域別発売戸数は東京都区部1,030戸（全体比51.3%、前年同月比29.5%減）、都下100戸（同5.0%、54.8%減）、神奈川県516戸（同25.7%、15.2%増）、埼玉県192戸（同9.6%、56.3%減）、千葉県169戸（同8.4%、38.5%減）となっている。東京都のシェアは56.3%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は855戸で、月間契約率は42.6%。前月の56.8%に比べて14.2ポイントダウン、前年同月の68.3%に比べて25.7ポイントダウンとなっている。
4. 10月の地域別契約率は都区部35.0%、都下30.0%、神奈川県54.7%、埼玉県42.2%、千葉県59.8%である。
5. 10月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,992万円、91.4万円である。
2019年9月は5,991万円、91.3万円であったので、前月比総額では1万円（0.02%）のアップ、㎡単価は0.1万円（0.1%）アップしている。
2018年10月は5,934万円、88.8万円であったので、前年同月比総額では58万円（1.0%）のアップ、㎡単価は2.6万円（2.9%）アップしている。
6. 10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7,002万円、113.1万円（0.3%アップ、1.0%アップ）、都下5,336万円、85.2万円（2.2%アップ、13.9%アップ）、神奈川県5,179万円、74.4万円（5.0%ダウン、1.2%アップ）、埼玉県4,536万円、65.6万円（9.7%アップ、10.3%アップ）、千葉県4,358万円、59.6万円（5.0%ダウン、6.9%ダウン）。
7. 即日完売は2戸（全体の0.1%）で、フラット35登録物件戸数は1,830戸（同91.2%）であった。
8. 10月末現在の翌月繰越販売在庫数は7,000戸で、2019年9月末現在の6,780戸に比べて220戸の増加。2018年10月末残戸数は5,998戸。
9. なお、2019年11月の発売戸数は3,500戸の見込みである（'18年11月3,461戸、'17年11月3,366戸、'16年11月2,701戸、'15年11月3,496戸）。

II. 新規物件特性分析（2019年10月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	151	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,007	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	855	戸	(契約率42.6%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	1,787	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	7,000	戸	(2019年分残3,971戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	2	戸	(即日完売率0.1%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,830	戸	(F35登録物件率91.2%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	13.3	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>12,025,705.3</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,992	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	91.4	万円	(3.3㎡当り 301.6万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	<u>47,204.29</u>	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	<u>21,049.68</u>	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	<u>173,418.67</u>	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	131,580	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	65.56	㎡	
1. 総 棟 数 ……	158	棟	
1. 総 階 高 ……	2,107	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	13.3	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	64.7	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.9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		
ワンルーム	8	4	4	3	4	1						
1 K	24	11	24	11								
1 L K												
1 D K	21	11	21	11								
1 L D K	212	79	185	59	14	7	13	13				
2 K												
2 L K												
2 D K	1						1					
2 L D K	295	119	217	84	12	5	43	22	21	7	2	1
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,328	561	539	183	70	17	416	211	159	69	144	81
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	118	70	40	10			43	36	12	5	23	19
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	2,007	855	1,030	361	100	30	516	282	192	81	169	101

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1				1							
3,000 "	41	32	5	5	3	1	2		5	4	26	22
3,300 "	29	19	9	3	3	3	2	2	1	1	14	10
3,500 "	84	56	23	13	2	2	32	23	14	9	13	9
3,700 "	107	68	20	8	1		47	40	26	14	13	6
4,000 "	93	49	13	8	3	1	43	27	28	10	6	3
4,300 "	120	61	40	17	4	2	36	16	24	16	16	10
4,500 "	85	33	36	8	4	3	28	16	8	4	9	2
4,700 "	130	42	60	17	8	4	37	10	12	5	13	6
5,000 "	164	57	72	15	6	3	59	25	14	8	13	6
5,500 "	241	66	90	16	25	2	78	32	27	5	21	11
6,000 "	193	63	103	28	21	6	43	17	12	3	14	9
6,500 "	143	56	90	34	8	1	29	19	14	2	2	
7,000 "	127	53	92	39	3	1	23	11	7		2	2
8,000 "	188	63	150	37	5	1	26	20			7	5
9,000 "	113	32	99	23	2		12	9				
9,999 "	44	21	31	10	1		12	11				
10,000 以上	90	75	83	71			7	4				
20,000 以上	11	7	11	7								
30,000 以上	3	2	3	2								
合計	2,007	855	1,030	361	100	30	516	282	192	81	169	101

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2019年10月度－

2019.11.18

◎ 発売戸数は360戸、契約率26.9％。

1. 10月の新規発売戸数は360戸である。対前年同月(337戸)比6.8%増、対前月(350戸)比2.9%増。
2. 10月の地域別発売戸数は東京都76戸(全体比21.1%)、千葉県134戸(同37.2%)、埼玉県129戸(同35.8%)、神奈川県21戸(同5.8%)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97戸で、月間契約率は26.9%。前月の36.9%に比べて10.0ポイントダウン、前年同月の47.5%に比べて20.6ポイントダウンしている。
4. 10月の地域別契約率は東京都53.9%、千葉県11.9%、埼玉県27.9%、神奈川県19.0%、茨城県－%である。
5. 10月の1戸当り平均価格は4,721.6万円である。
2019年9月は5,143.9万円であったので、前月比総額では422.3万円(8.2%)ダウンしている。
2018年10月は5,798.9万円であったので、前年同月比総額では1,077.3万円(18.6%)ダウンしている。
6. 10月の地域別平均価格は東京都6,886.1万円、千葉県4,166.6万円、埼玉県4,112.3万円、神奈川県4,171.4万円、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842戸で、2019年9月末現在の775戸に比べて67戸の増。
2018年10月末在庫数は831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10月～2019年10月

◆ 首都圏
▲ 近畿圏

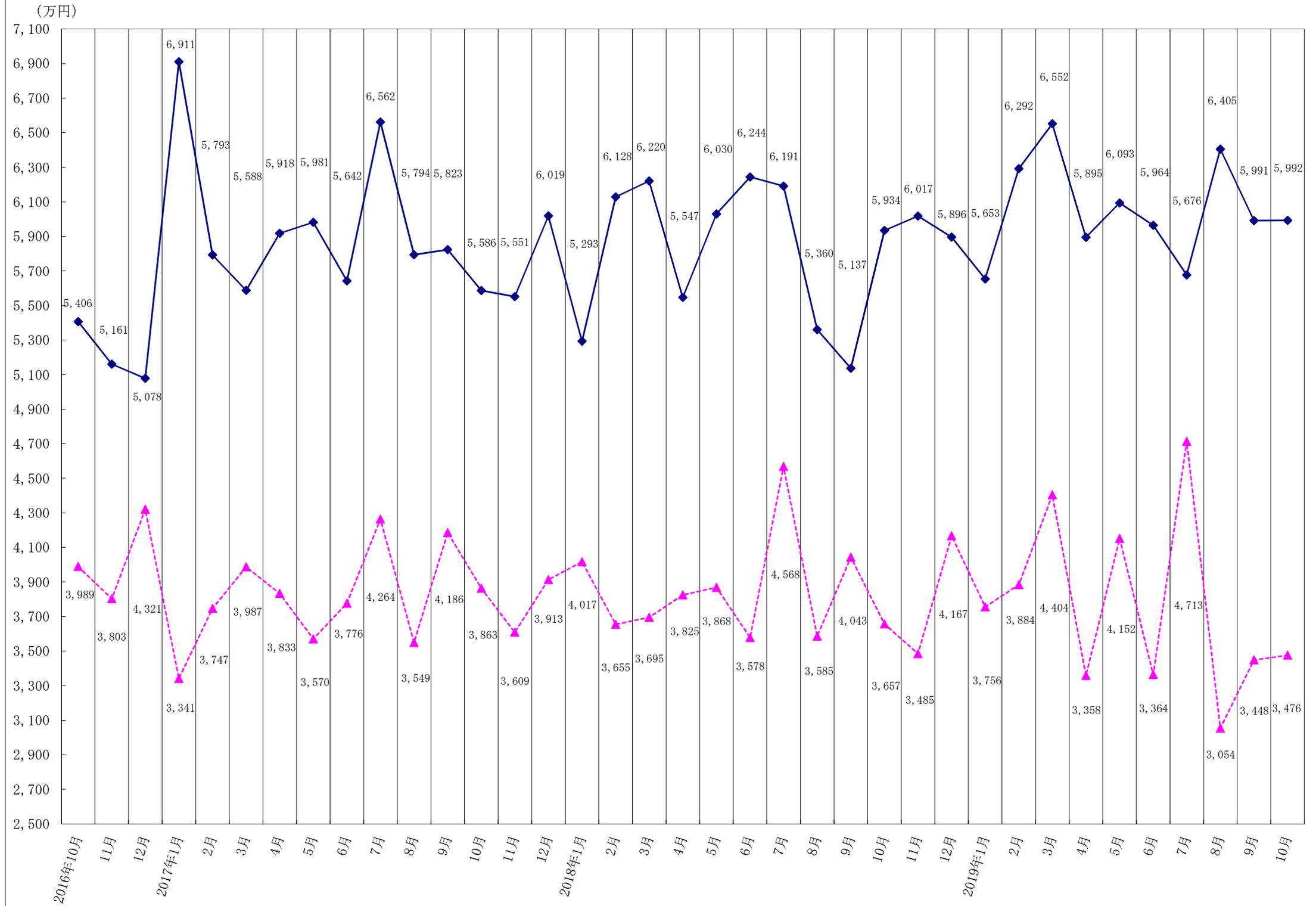


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年10月～2019年10月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

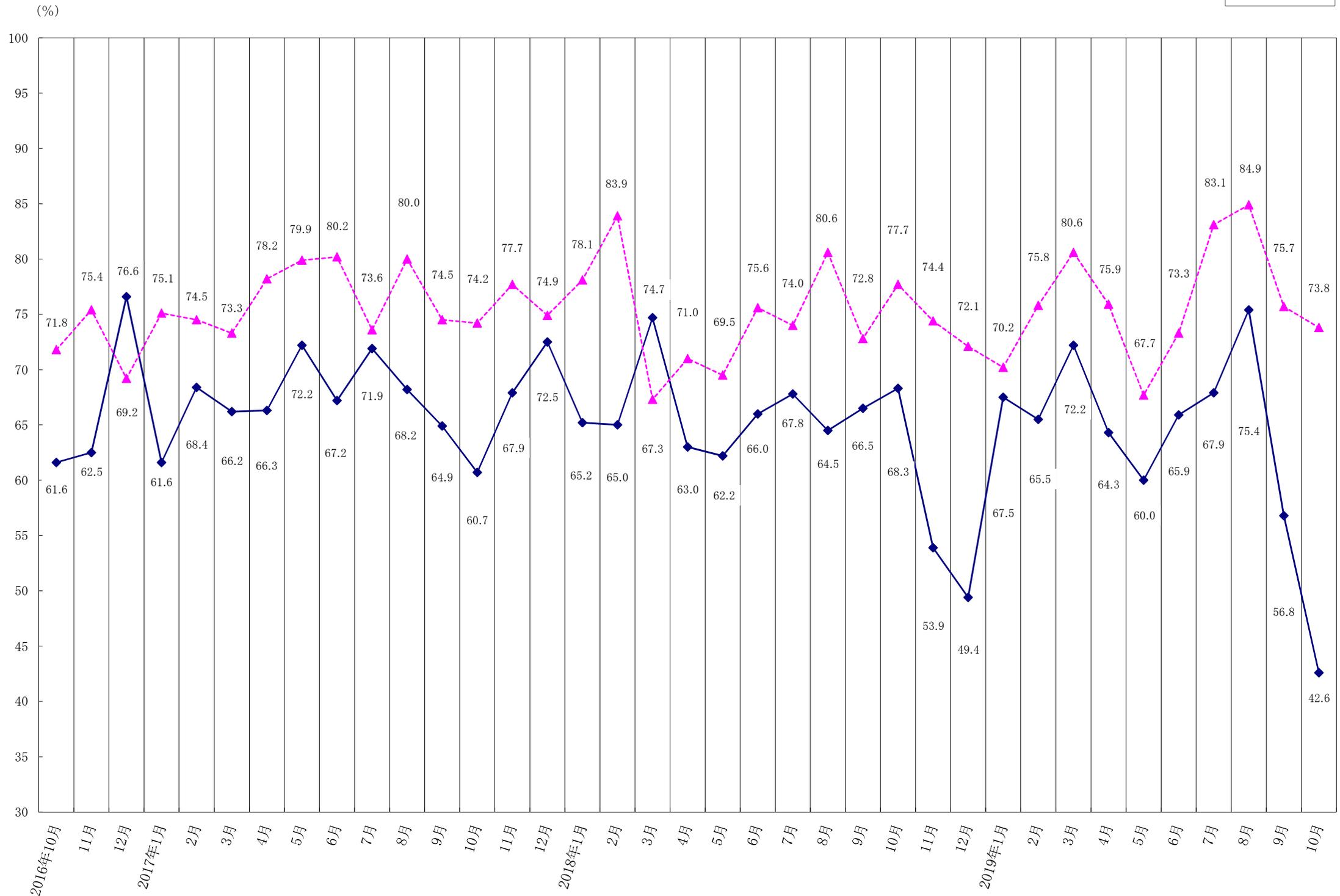


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年10月～2019年10月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

