

《首都圏のマンション市場動向》

－2019 年 11 月度－

2019. 12. 17

- ◎ 発売は 4.9%減の 3,293 戸、埼玉県以外が減少。契約率は 55.2%。
- ◎ 戸当たり 5,469 万円、㎡単価 80.8 万円、いずれも 4 カ月ぶりの下落。

- (1) 11 月の発売は 3,293 戸、前年同月 (3,461 戸) 比 4.9%減、前月 (2,007 戸) 比 64.1%増。
- (2) 契約率 55.2%、前年同月比 1.3 ポイントアップ、前月比では 12.6 ポイントアップ。
'19 年 10 月 42.6%、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%。
- (3) 1 戸当り価格は 5,469 万円、1 ㎡当り単価は 80.8 万円。
前年同月比で戸当り 548 万円 (9.1%) のダウン、㎡単価は 8.9 万円 (9.9%) ダウンしている。
- (4) 販売在庫数は 7,525 戸、前月末比 525 戸の増加 ('19 年 10 月末 7,000 戸、'18 年 11 月末 6,749 戸)。
- (5) 即日完売物件 (1 物件 9 戸)
① ガーラ・レジデンス南浦和 1 期 (川口市、9 戸、平均 4,329 万円、先着順)
- (6) 11 月の超高層物件 (20 階以上) は 17 物件 637 戸 (9.6%増)、契約率 25.3% (前年同月 22 物件 581 戸、契約率 45.6%) 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11月度）

1. 11月の新規発売戸数は3,293戸である。対前年同月（3,461戸）比4.9%減、対前月（2,007戸）比64.1%増である。
2. 11月の地域別発売戸数は東京都区部1,306戸（全体比39.7%、前年同月比5.9%減）、都下164戸（同5.0%、54.9%減）、神奈川県492戸（同14.9%、46.4%減）、埼玉県984戸（同29.9%、143.6%増）、千葉県347戸（同10.5%、10.3%減）となっている。東京都のシェアは44.6%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,817戸で、月間契約率は55.2%。前月の42.6%に比べて12.6ポイントアップ、前年同月の53.9%に比べて1.3ポイントアップとなっている。
4. 11月の地域別契約率は都区部37.9%、都下57.3%、神奈川県57.1%、埼玉県68.2%、千葉県79.5%である。
5. 11月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,469万円、80.8万円である。
2019年10月は5,992万円、91.4万円であったので、前月比総額では523万円（8.7%）のダウン、㎡単価は10.6万円（11.6%）ダウンしている。
2018年11月は6,017万円、89.7万円であったので、前年同月比総額では548万円（9.1%）のダウン、㎡単価は8.9万円（9.9%）ダウンしている。
6. 11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6,868万円、107.8万円（10.2%ダウン、12.9%ダウン）、都下5,412万円、87.2万円（0.3%ダウン、14.3%アップ）、神奈川県5,736万円、82.8万円（7.8%アップ、9.4%アップ）、埼玉県3,884万円、53.8万円（2.9%ダウン、6.6%ダウン）、千葉県4,345万円、61.9万円（2.5%ダウン、同値）。
7. 即日完売は9戸（全体の0.3%）で、フラット35登録物件戸数は3,123戸（同94.8%）であった。
8. 11月末現在の翌月繰越販売在庫数は7,525戸で、2019年10月末現在の7,000戸に比べて525戸の増加。2018年11月末残戸数は6,749戸。
9. なお、2019年12月の発売戸数は6,500戸の見込みである（'18年12月7,462戸、'17年12月6,480戸、'16年12月7,007戸、'15年12月6,189戸）。

II. 新規物件特性分析（2019年11月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	166	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	3,293	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,817	戸	(契約率55.2%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,768	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	7,525	戸	(2019年分残4,980戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	9	戸	(即日完売率0.3%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	3,123	戸	(F35登録物件率94.8%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	19.8	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>18,009,096.7</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,469	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	80.8	万円	(3.3㎡当り <u>266.6万円</u>)
1. 総 敷 地 面 積 ……	89,519.28	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	41,729.89	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	286,311.42	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>222,948</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	<u>67.70</u>	㎡	
1. 総 棟 数 ……	172	棟	
1. 総 階 高 ……	2,196	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.8	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	106.2	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	発売	契約
ワンルーム	1		1									
1 K	35	18	22	11	13	7						
1 L K												
1 D K	14	6	5	2	9	4						
1 L D K	209	84	153	46	19	5	26	23			11	10
2 K												
2 L K												
2 D K	5	1	5	1								
2 L D K	477	256	330	137	3	1	50	30	69	64	25	24
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,401	1,346	773	292	110	68	386	203	878	580	254	203
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	151	106	17	6	10	9	30	25	37	27	57	39
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	3,293	1,817	1,306	495	164	94	492	281	984	671	347	276

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	11	8			9	6	1	1			1	1
3,000 "	95	69	19	9	19	4	5	5	38	38	14	13
3,300 "	116	86	6	4	1	1	9	9	94	66	6	6
3,500 "	248	160	5		9	5	6	4	210	139	18	12
3,700 "	229	147	6	6	4	2	9	6	193	120	17	13
4,000 "	313	191	44	18			8	6	201	119	60	48
4,300 "	200	131	61	21	4	4	22	11	60	53	53	42
4,500 "	157	89	60	18	8	7	16	5	34	29	39	30
4,700 "	167	76	82	13	7	5	18	10	28	24	32	24
5,000 "	252	142	99	26	17	10	34	18	39	34	63	54
5,500 "	332	166	145	57	16	12	92	55	55	25	24	17
6,000 "	231	128	96	47	21	11	87	49	13	10	14	11
6,500 "	197	102	103	46	10	9	71	36	8	6	5	5
7,000 "	155	85	98	54	2	1	51	29	3	1	1	
8,000 "	265	95	201	56	23	13	36	22	5	4		
9,000 "	137	37	104	20	7	2	23	12	3	3		
9,999 "	45	25	37	22	4		4	3				
10,000 以上	139	78	136	76	3	2						
20,000 以上	2		2									
30,000 以上	2	2	2	2								
合計	3,293	1,817	1,306	495	164	94	492	281	984	671	347	276

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2019年11月度－

2019.12.17

◎発売戸数は383戸、契約率41.5%。

1. 11月の新規発売戸数は383戸である。対前年同月(506戸)比24.3%減、対前月(360戸)比6.4%増。
2. 11月の地域別発売戸数は東京都74戸(全体比19.3%)、千葉県148戸(同38.6%)、埼玉県130戸(同33.9%)、神奈川県31戸(同8.1%)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159戸で、月間契約率は41.5%。前月の26.9%に比べて14.6ポイントアップ、前年同月の45.1%に比べて3.6ポイントダウンしている。
4. 11月の地域別契約率は東京都60.8%、千葉県37.2%、埼玉県33.1%、神奈川県51.6%、茨城県－%である。
5. 11月の1戸当り平均価格は4,706.6万円である。
2019年10月は4,721.6万円であったので、前月比総額では15.0万円(0.3%)ダウンしている。
2018年11月は4,961.0万円であったので、前年同月比総額では254.4万円(5.1%)ダウンしている。
6. 11月の地域別平均価格は東京都7,378.4万円、千葉県3,991.2万円、埼玉県3,852.7万円、神奈川県5,324.8万円、茨城県一万円。
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874戸で、2019年10月末現在の842戸に比べて32戸の増。
2018年11月末在庫数は898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11月～2019年11月

◆ 首都圏
▲ 近畿圏

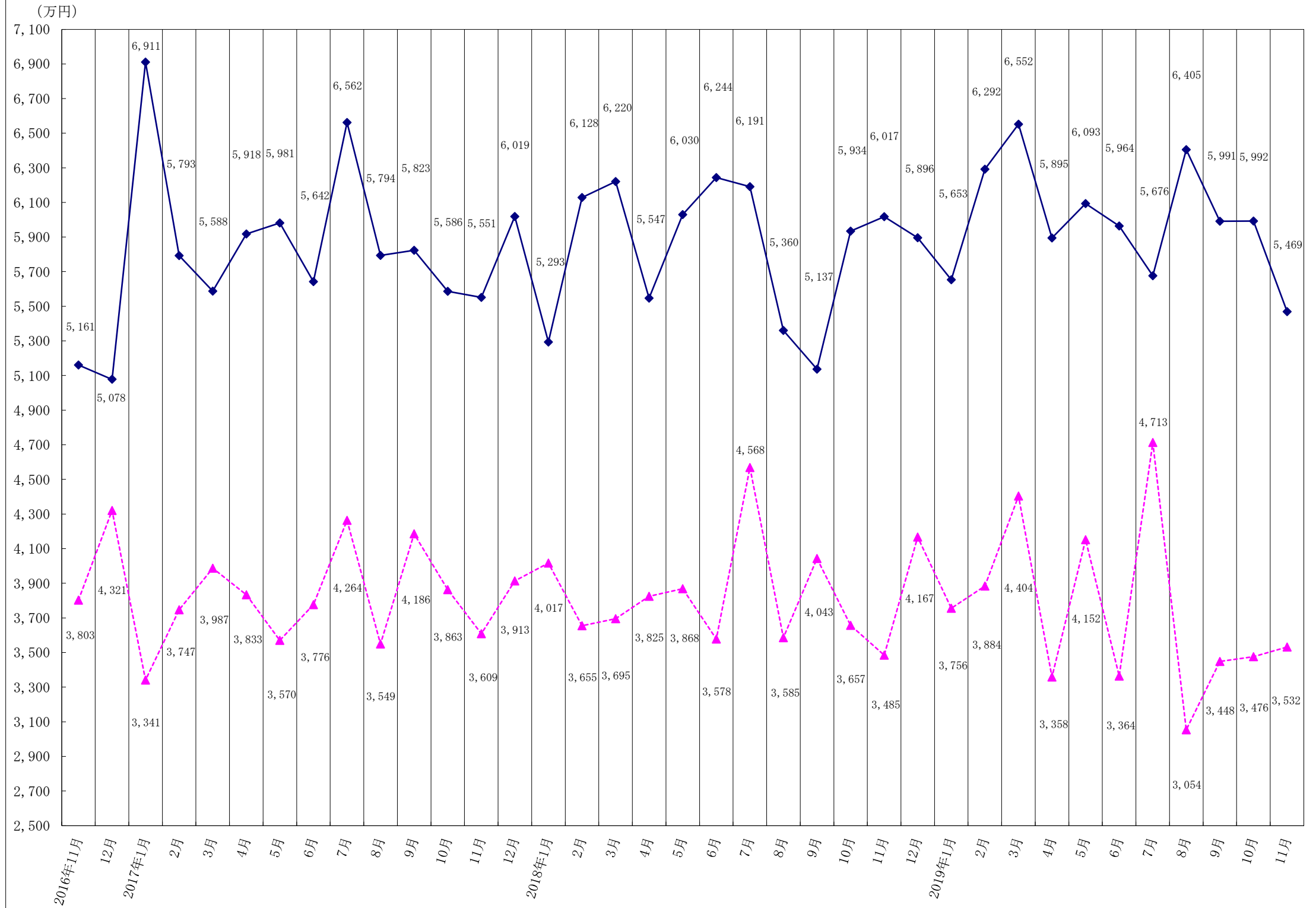


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年11月～2019年11月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

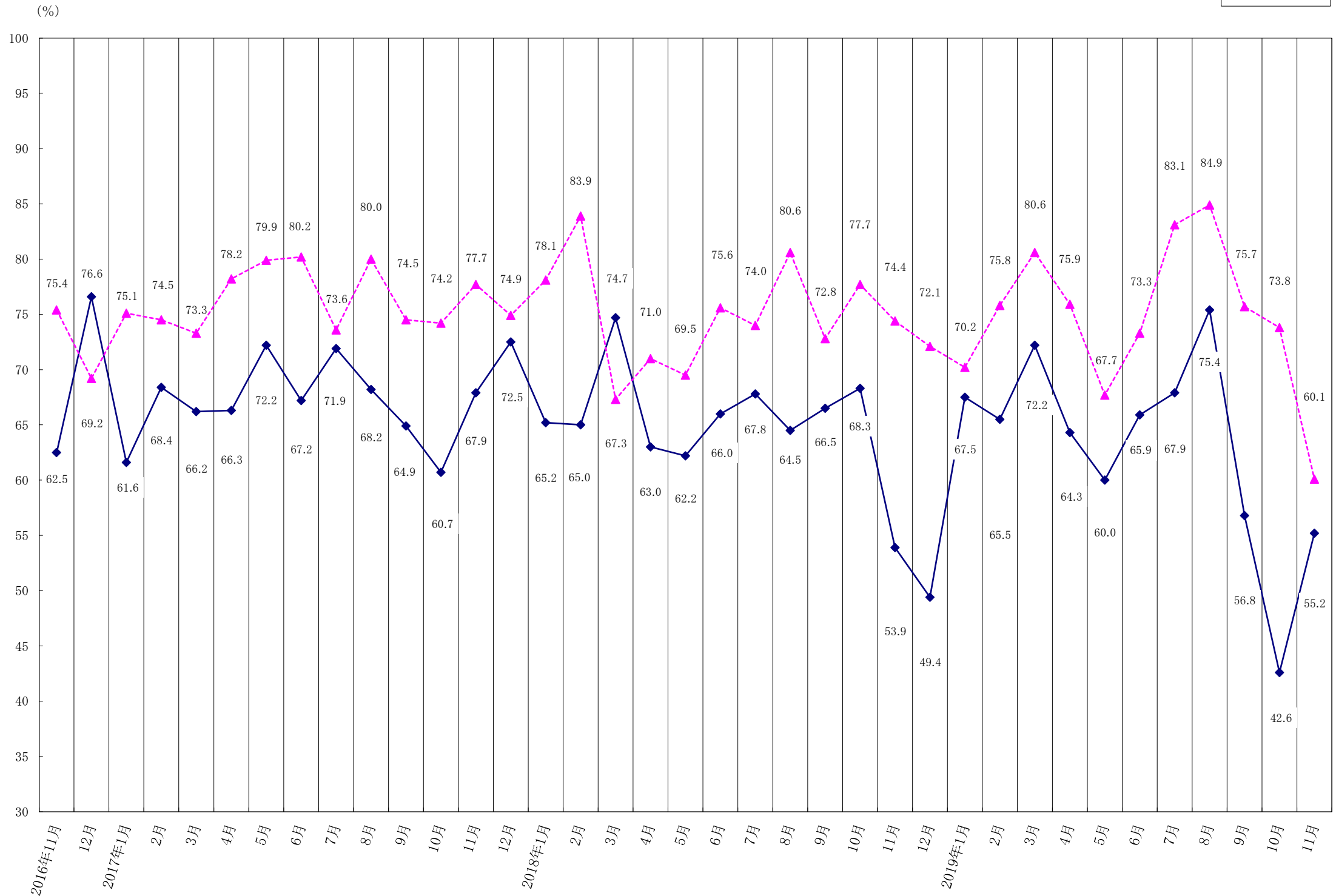


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年11月～2019年11月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

