

《首都圏マンション市場動向》

2018. 7. 17

－2018年上半期（1～6月）－

◎供給は5.3%増の1万5,504戸と上期としては2年連続の増加。埼玉県、千葉県が二ケタ増。

◎平均価格は1.3%上昇の5,962万円、上昇は6年連続。契約率は0.6Pダウンの66.7%。

(1) 2018年1～6月の供給は1万5,504戸、前年同期（1万4,730戸）比5.3%の増加。（過去最多は'00年の4万6,816戸）。

(2) 東京都区部2.1%増、都下24.1%減、神奈川県6.2%増、埼玉県17.0%増、千葉県55.7%増。

(3) 初月契約率の平均は66.7%、前年同期（67.3%）比較0.6ポイントのダウン。上期としては3年連続の60%台。

(4) 1戸当たりの5,962万円、1㎡当たり単価は87.5万円。

前年同期比で戸当り価格78万円（1.3%）のアップ、㎡単価は2.5万円（2.9%）のアップ。

◎マンション 2018年上半期の特徴

(1) 上期としては2年連続の増加、5.3%増と増加幅が拡大。都区部は7,155戸で147戸増もシェアは46.1%に低下。

(2) 初月契約率の平均は0.6ポイントダウンの66.7%。上期としては3年連続の60%台。

累積契約率は1.5ポイントアップの78.5%。

(3) 戸当たり価格：5,962万円、㎡単価：87.5万円。上期としてはいずれも2013年以降6年連続のアップ。

(4) 供給戸数は都下が減少したものの、その他は軒並み増加。千葉県と埼玉県が二ケタ増。東京都（8,790戸）はシェア56.7%。

(5) 2018年6月末時点の在庫は6,368戸。2017年6月末時点（6,210戸）比で158戸の増加。

◎下半期は大型案件の新規発売で一段と増加幅が拡大、年間供給は3万8,000戸前後に。

(1) 下半期（7～12月）の供給見込みは2万2,500戸。前年同期（2万1,168戸）では6.3%増。

(2) 年間供給は約3.8万戸。2017年の3万5,898戸から5.9%増も、3年連続の3万戸台に。

(株)不動産経済研究所 企画調査部

新宿区新宿1-15-9 さわだビル7階

電話 03-3225-5301 Fax03-3225-5330

★首都圏のマンション市場動向

<2018年上半期（1～6月）の概要>

1. 首都圏における2018年上半期（1～6月）の新規供給戸数は1万5,504戸である。対前年同期（1万4,730戸）比5.3%（774戸）の増加である。
2. 首都圏の地区別供給戸数は東京都区部7,155戸（シェア46.1%）、東京都下1,635戸（同10.5%）、神奈川県3,008戸（同19.4%）、埼玉県1,676戸（同10.8%）、千葉県2,030戸（同13.1%）である。東京都全域では8,790戸でシェアは56.7%（前年同期は9,162戸、シェア62.2%）。
3. 前年同期実績に対する地域別増減戸数および増減率は、東京都区部147戸（2.1%）増、都下519戸（24.1%）減、神奈川県176戸（6.2%）増、埼玉県244戸（17.0%）増、千葉県726戸（55.7%）増。
4. 上半期の1戸当たりの平均価格、㎡単価は5,962万円、87.5万円である。
前年同期は5,884万円、85.0万円であったので、戸当たりで78万円（1.3%）、単価で2.5万円（2.9%）、いずれも上昇している。
5. 上半期の地域別平均価格、㎡単価（各対前年同期比）は以下のとおり。
都区部7,059万円、110.0万円（1.4%下落、2.6%上昇）、都下5,246万円、74.4万円（3.2%上昇、4.3%上昇）、神奈川県5,665万円、79.2万円（13.7%上昇、13.6%上昇）、埼玉県4,286万円、61.2万円（1.5%下落、0.3%上昇）、千葉県4,497万円、60.8万円（12.6%上昇、9.7%上昇）。
都区部と埼玉県の平均価格が対前年同期比で下落した一方、それ以外はいずれも上昇している。
6. 上半期の初月契約率の平均は66.7%で、前年同期の67.3%に比べて0.6ポイントダウンしている。上半期としては3年連続の60%台。
（累積契約率は78.5%で同1.5ポイントアップしている。）
エリア別の初月契約率は、都区部70.3%（前年同期比0.5ポイントダウン）、都下60.1%（同8.0Pアップ）、神奈川県69.5%（同5.3Pダウン）、埼玉県51.7%（同8.2Pダウン）、千葉県67.5%（同2.0Pアップ）と、都区部が70%台に乗せている。
7. 上半期の総契約戸数（2017年末の継続販売戸数を含む）は1万6,242戸で、前年同期の1万5,680戸を562戸（3.6%）上回っている。
8. 上半期の即日完売戸数は334戸（発売戸数の2.2%）、フラット35登録物件は1万4,594戸（同94.1%）であった。

◎ 高層住宅市場動向 - 2018年上半期

◎地区別マンション供給戸数

	2018年1～6月		2017年1～6月		2016年1～6月		2015年1～6月	
	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率
都 区 部	7,155	46.1%	7,008	47.6%	6,649	46.0%	8,535	47.4%
都 下	1,635	10.5%	2,154	14.6%	1,682	11.6%	2,383	13.2%
神奈川県	3,008	19.4%	2,832	19.2%	2,947	20.4%	3,648	20.2%
埼玉県	1,676	10.8%	1,432	9.7%	1,682	11.6%	1,673	9.3%
千葉県	2,030	13.1%	1,304	8.9%	1,494	10.3%	1,779	9.9%
首都圏	15,504	100.0%	14,730	100.0%	14,454	100.0%	18,018	100.0%

◎売れ残り戸数(2018年6月末現在)

	2018年	2018年分	契約率	2017年分	14～16年	合計	2017年
	発売戸数	残戸数		残戸数	分残戸数		末時点
都 区 部	7,155	1,336	81.3%	757	212	2,305	2,610
都 下	1,635	448	72.6%	576	114	1,138	1,323
神奈川県	3,008	562	81.3%	472	109	1,143	1,305
埼玉県	1,676	540	67.8%	358	34	932	1,018
千葉県	2,030	453	77.7%	364	33	850	850
首都圏	15,504	3,339	78.5%	2,527	502	6,368	7,106

◎マンション価格の動向

	平均価格			㎡単価			年間平均価格・㎡単価					
	18. 1～6	17. 1～6	16. 1～6	18. 1～6	17. 1～6	16. 1～6	2017年		2016年		2015年	
都 区 部	7,059	7,159	6,782	110.0	107.2	101.8	7,089	108.3	6,629	100.5	6,732	98.7
都 下	5,246	5,083	5,255	74.4	71.3	71.7	5,054	71.2	4,985	69.3	4,564	62.1
神奈川県	5,665	4,982	5,080	79.2	69.7	72.1	5,524	77.1	5,040	71.2	4,953	69.0
埼玉県	4,286	4,352	4,295	61.2	61.0	59.7	4,365	61.1	4,255	59.9	4,146	57.8
千葉県	4,497	3,994	4,051	60.8	55.4	54.4	4,099	57.0	4,085	56.0	3,910	51.4
首都圏	5,962	5,884	5,686	87.5	85.0	81.7	5,908	85.9	5,490	79.3	5,518	77.9

◎新規マンション月間契約率の動向

年. 月項目	2018年						1～6月 平均
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
発売戸数	1,934	2,490	3,617	2,342	2,462	2,659	2,584
契約戸数	1,261	1,619	2,701	1,475	1,532	1,756	1,724
契約率	65.2%	65.0%	74.7%	63.0%	62.2%	66.0%	66.7%
平均価格	5,293	6,128	6,220	5,548	6,030	6,244	5,962
年. 月項目	2017年						1～6月 平均
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
発売戸数	1,384	2,310	3,408	2,741	2,603	2,284	2,455
契約戸数	852	1,579	2,255	1,817	1,880	1,534	1,653
契約率	61.6%	68.4%	66.2%	66.3%	72.2%	67.2%	67.3%
平均価格	6,911	5,793	5,588	5,918	5,981	5,642	5,884

◎今後の発売予定(月別、2018年7～12月)

年 月	18年7月	18年8月	18年9月	18年10月	18年11月	18年12月	合 計
戸 数	3,500	2,000	3,000	3,500	3,500	7,000	22,500
年 月	17年7月	17年8月	17年9月	17年10月	17年11月	17年12月	合 計
戸 数	3,426	2,101	2,978	2,817	3,366	6,480	21,168
年 月	16年7月	16年8月	16年9月	16年10月	16年11月	16年12月	合 計
戸 数	3,317	1,966	3,424	2,903	2,701	7,007	21,318
年 月	15年7月	15年8月	15年9月	15年10月	15年11月	15年12月	合 計
戸 数	4,785	2,610	2,430	2,921	3,496	6,189	22,431