

# 《首都圏マンション市場動向》

2019. 4. 17

－2018年度（2018年4月～2019年3月）－

◎供給は0.5%減の3万6,641戸とほぼ横ばい。初月契約率は6.8Pダウンして62.0%に。

◎平均価格は0.1%上昇の5,927万円、 $\text{m}^2$ 単価も1.3%上昇の87.5万円。単価は7年連続アップ。

(1) 2018年度の供給は3万6,641戸、前年度（3万6,837戸）比0.5%の減少。（過去最多は2000年度の9万5,479戸）。

(2) 東京都区部5.7%減、都下9.3%減、神奈川県8.5%減、埼玉県22.6%増、千葉県26.4%増。

(3) 初月契約率の平均は62.0%、前年同期（68.8%）比6.8ポイントダウン。年度としては3年連続の60%台。

(4) 1戸当たりの価格は5,927万円、 $1\text{m}^2$ 当たり単価は87.5万円。

前年度比で戸当り価格は6万円（0.1%）の上昇、 $\text{m}^2$ 単価は1.1万円（1.3%）の上昇。

## ◎首都圏のマンション市場 2018年度の特徴

(1) マンション市況は発売戸数が2年ぶりの減少も196戸減とほぼ横ばい。埼玉県と千葉県が伸ばすものの都区部などは減少。

(2) 初月契約率の平均は6.8ポイントダウンの62.0%、3年連続で70%を下回るものの60%台は維持。

(3) 戸当たりが2年連続、単価が7年連続の上昇も上昇幅は縮小。戸当たりは1990年度（6,214万円）以来の高水準続く。

(4) 供給戸数は埼玉県（22.6%増）と千葉県（26.4%増）が大幅増。東京都（1万8,847戸）のシェアは51.4%。

(5) 2019年3月末時点の在庫は8,267戸。2018年3月末時点（6,498戸）比で1,769戸の増加。

(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年度（2018年4月～2019年3月）の概要>

1. 首都圏における2018年度の新規供給戸数は3万6,641戸である。対前年度（3万6,837戸）比0.5%（196戸）の減少。
2. 首都圏の地区別供給戸数は東京都区部1万5,452戸（シェア42.2%）、東京都下3,395戸（同9.3%）、神奈川県8,284戸（同22.6%）、埼玉県4,868戸（同13.3%）、千葉県4,642戸（同12.7%）である。  
東京都全域では1万8,847戸でシェアは51.4%（前年同期は2万137戸、シェア54.7%）。
3. 前年度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941戸（5.7%）減、都下349戸（9.3%）減、神奈川県774戸（8.5%）減、埼玉県898戸（22.6%）増、千葉県970戸（26.4%）増。
4. 2018年度の1戸当たりの平均価格、㎡単価は5,927万円、87.5万円である。  
2017年度は5,921万円、86.4万円であったので、前年度比で戸当たりは6万円（0.1%）上昇、単価は1.1万円（1.3%）上昇している。
5. 2018年度の地域別平均価格、㎡単価（各増減率）は以下のとおり。  
東京都区部7,320万円、116.2万円（4.5%上昇、7.4%上昇）、都下5,304万円、75.4万円（4.6%上昇、4.7%上昇）、  
神奈川県5,362万円、75.8万円（5.3%下落、4.1%下落）、埼玉県4,493万円、64.2万円（4.1%上昇、6.1%上昇）、  
千葉県4,254万円、57.4万円（1.3%下落、3.7%下落）。  
神奈川県と千葉県が戸当たり、単価ともに下落した一方、都区部、都下、埼玉県はいずれも上昇している。
6. 2018年度の初月契約率の平均は62.0%で、前年度の68.8%に比べて6.8ポイントダウンしている。年度としては3年連続の60%台。
7. 2018年度の即日完売戸数は1,219戸（発売戸数の3.3%）、フラット35登録物件は3万4,844戸（同95.1%）であった。

## ◎地区別供給戸数

※単位：戸

地区	年		2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	対前年比
	都 区 部	都 下								
都 区 部			19,726	27,480	21,121	17,434	14,931	16,393	15,452	-5.7%
都 下			4,873	4,359	4,978	4,707	4,455	3,744	3,395	-9.3%
神 奈 川 県			11,163	12,511	8,843	7,752	8,967	9,058	8,284	-8.5%
埼 玉 県			6,414	6,171	4,240	4,421	3,690	3,970	4,868	+22.6%
千 葉 県			4,578	4,724	5,347	3,825	4,407	3,672	4,642	+26.4%
首 都 圏 計			46,754	55,245	44,529	38,139	36,450	36,837	36,641	-0.5%
対前年増加率			3.5%	+18.2%	-19.4%	-14.4%	-4.4%	+1.1%	-0.5%	

◎地区別価格動向(平均価格・m<sup>3</sup>単価)

※単位：万円

地区	年		2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	対前年比						
	都 区 部	都 下														
都 区 部			5,339 (81.2)	5,939 (87.2)	6,032 (88.2)	6,842 (100.1)	6,762 (102.4)	7,008 (108.2)	7,320 (116.2)	+4.5%	+7.4%					
都 下			4,285 (58.3)	4,435 (60.3)	4,610 (63.4)	4,766 (64.5)	4,971 (69.5)	5,072 (72.0)	5,304 (75.4)	+4.6%	+4.7%					
神 奈 川 県			4,206 (58.2)	4,287 (58.4)	4,340 (60.4)	5,077 (71.1)	5,031 (70.9)	5,661 (79.0)	5,362 (75.8)	-5.3%	-4.1%					
埼 玉 県			3,688 (50.3)	3,793 (52.1)	3,901 (54.3)	4,207 (58.7)	4,259 (60.1)	4,314 (60.5)	4,493 (64.2)	+4.1%	+6.1%					
千 葉 県			3,609 (46.2)	3,624 (47.1)	3,978 (51.5)	3,803 (50.1)	4,089 (56.3)	4,310 (59.6)	4,254 (57.4)	-1.3%	-3.7%					
首 都 圏 平 均			4,563 (64.8)	5,008 (70.6)	5,088 (71.7)	5,617 (79.3)	5,541 (80.1)	5,921 (86.4)	5,927 (87.5)	+0.1%	+1.3%					
対前年上昇率			+0.1%	+0.2%	+9.8%	+9.0%	+1.6%	+1.6%	+10.4%	+10.6%	-1.4%	+1.0%	+6.9%	+7.9%	+0.1%	+1.3%

## ◎月別供給戸数・契約戸数・契約率

※単位：戸および%

年	項目	月												月平均
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
18年度	発売戸数	2,342	2,462	2,659	2,986	1,502	3,372	2,845	3,461	7,462	1,900	2,313	3,337	3,053
	契約戸数	1,475	1,532	1,756	2,024	969	2,241	1,944	1,866	3,685	1,283	1,515	2,410	1,892
	契約率	63.0	62.2	66.0	67.8	64.5	66.5	68.3	53.9	49.4	67.5	65.5	72.2	62.0
17年度	発売戸数	2,741	2,603	2,284	3,426	2,101	2,978	2,817	3,366	6,480	1,934	2,490	3,617	3,070
	契約戸数	1,817	1,880	1,534	2,465	1,432	1,933	1,709	2,287	4,698	1,261	1,619	2,701	2,111
	契約率	66.3	72.2	67.2	71.9	68.2	64.9	60.7	67.9	72.5	65.2	65.0	74.7	68.8