

《首都圏マンション市場動向》

2019. 7. 18

－2019年上半期（1～6月）－

◎供給は13.3%減の1万3,436戸と上期としては3年ぶりの減少。都区部は23.6%減の5,465戸。

◎平均価格は2.9%上昇の6,137万円と7年連続アップで6,000万円台に。契約率は66.5%と横ばい。

(1) 2019年1～6月の供給は1万3,436戸、前年同期（1万5,504戸）比13.3%の減少。（過去最多は'00年の4万6,816戸）。

(2) 東京都区部23.6%減、都下21.7%減、神奈川県10.6%増、埼玉県17.8%増、千葉県31.6%減。

(3) 初月契約率の平均は66.5%、前年同期（66.7%）比較0.2ポイントのダウン。上期としては4年連続の60%台。

(4) 1戸当たりの平均価格6,137万円、1㎡当たり単価は90.7万円。

前年同期比で戸当たり価格175万円（2.9%）のアップ、㎡単価は3.2万円（3.7%）のアップ。

◎マンション 2019年上半期の特徴

(1) 上期としては3年ぶりの減少、1992年（1万959戸）以来の低水準に。都区部は1,690戸減の5,465戸、シェアは40.7%に低下。

(2) 初月契約率の平均は0.2ポイントダウンの66.5%とほぼ横ばい。上期としては4年連続の60%台。

累積契約率は0.4ポイントアップの78.9%。

(3) 戸当たり価格：6,137万円、㎡単価：90.7万円。上期としてはいずれも2013年以降7年連続のアップ。

(4) 供給戸数は都区部のほか都下、千葉県が減少した一方、神奈川県10.6%増、埼玉県17.8%増。東京都（6,745戸）はシェア50.2%。

(5) 2019年6月末時点の在庫は7,438戸。2018年6月末時点（6,368戸）比で1,070戸の増加。

◎下半期は都心や湾岸を中心に大型案件が相次ぎ始動、年間供給は3万7,000戸前後に。

(1) 下半期（7～12月）の供給見込みは2万3,500戸。前年同期（2万1,628戸）では8.7%増。

(2) 年間供給は約3.7万戸。2018年の3万7,132戸から0.4%減とほぼ横ばい、4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

<2019年上半期（1～6月）の概要>

1. 首都圏における2019年上半期（1～6月）の新規供給戸数は1万3,436戸となった。対前年同期（1万5,504戸）比13.3%（2,068戸）の減少。
2. 首都圏の地区別供給戸数は東京都区部5,465戸（シェア40.7%）、東京都下1,280戸（同9.5%）、神奈川県3,328戸（同24.8%）、埼玉県1,975戸（同14.7%）、千葉県1,388戸（同10.3%）である。東京都全域では6,745戸でシェアは50.2%（前年同期は8,790戸、シェア56.7%）。
3. 前年同期実績に対する地域別増減戸数、および対前年同期の増減率は、東京都区部1,690戸減（23.6%減）、都下355戸減（21.7%減）、神奈川県320戸増（10.6%増）、埼玉県299戸増（17.8%増）、千葉県642戸減（31.6%減）。
4. 上半期の1戸当たりの平均価格、㎡単価は6,137万円、90.7万円である。
前年同期は5,962万円、87.5万円であったので、戸当たりで175万円（2.9%）、単価で3.2万円（3.7%）、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7,644万円、119.6万円（8.3%上昇、8.7%上昇）、都下5,638万円、80.5万円（7.5%上昇、8.2%上昇）、神奈川県5,302万円、77.4万円（6.4%下落、2.3%下落）、埼玉県4,853万円、68.7万円（13.2%上昇、12.3%上昇）、千葉県4,486万円、60.4万円（0.2%下落、0.7%下落）。
神奈川県と千葉県の戸当たりと単価が下落した一方、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66.5%で、前年同期の66.7%に比べて0.2ポイントダウンしている。上半期としては4年連続の60%台。
（累積契約率は78.9%で同0.4ポイントアップしている。）
エリア別の初月契約率と前年同期比は、都区部68.4%（1.9Pダウン）、都下58.2%（1.9Pダウン）、神奈川県62.9%（6.6Pダウン）、埼玉県67.3%（15.6Pアップ）、千葉県74.1%（6.6Pアップ）と、千葉県が70%台に乗せている。
7. 上半期の総契約戸数（2018年末の継続販売戸数を含む）は1万5,550戸で、前年同期の1万6,242戸を692戸（4.3%）下回っている。
8. 上半期の即日完売戸数は348戸（発売戸数の2.6%）、フラット35登録物件は1万2,745戸（同94.9%）であった。

◎ 高層住宅市場動向 - 2019年上半期

◎地区別マンション供給戸数

	2019年1～6月		2018年1～6月		2017年1～6月		2016年1～6月	
	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率
都 区 部	5,465	40.7%	7,155	46.1%	7,008	47.6%	6,649	46.0%
都 下	1,280	9.5%	1,635	10.5%	2,154	14.6%	1,682	11.6%
神奈川県	3,328	24.8%	3,008	19.4%	2,832	19.2%	2,947	20.4%
埼玉県	1,975	14.7%	1,676	10.8%	1,432	9.7%	1,682	11.6%
千葉県	1,388	10.3%	2,030	13.1%	1,304	8.9%	1,494	10.3%
首都圏	13,436	100.0%	15,504	100.0%	14,730	100.0%	14,454	100.0%

◎売れ残り戸数(2019年6月末現在)

	2019年	2019年分	契約率	2018年分	15～17年	合計	2018年
	発売戸数	残戸数		残戸数	分残戸数		
都 区 部	5,465	979	82.1%	1,639	124	2,742	3,608
都 下	1,280	409	68.0%	433	170	1,012	1,355
神奈川県	3,328	818	75.4%	923	63	1,804	1,905
埼玉県	1,975	392	80.2%	514	52	958	1,417
千葉県	1,388	236	83.0%	679	7	922	1,267
首都圏	13,436	2,834	78.9%	4,188	416	7,438	9,552

◎マンション価格の動向

	平均価格			㎡単価			年間平均価格・㎡単価					
	19. 1～6		17. 1～6	18. 1～6		17. 1～6	2018年		2017年		2016年	
	19. 1～6	18. 1～6	17. 1～6	19. 1～6	18. 1～6	17. 1～6	2018年	2017年	2016年	2018年	2017年	2016年
都 区 部	7,644	7,059	7,159	119.6	110.0	107.2	7,142	113.8	7,089	108.3	6,629	100.5
都 下	5,638	5,246	5,083	80.5	74.4	71.3	5,235	74.5	5,054	71.2	4,985	69.3
神奈川県	5,302	5,665	4,982	77.4	79.2	69.7	5,457	76.9	5,524	77.1	5,040	71.2
埼玉県	4,853	4,286	4,352	68.7	61.2	61.0	4,305	61.9	4,365	61.1	4,255	59.9
千葉県	4,486	4,497	3,994	60.4	60.8	55.4	4,306	58.5	4,099	57.0	4,085	56.0
首都圏	6,137	5,962	5,884	90.7	87.5	85.0	5,871	86.9	5,908	85.9	5,490	79.3

◎新規マンション月間契約率の動向

年. 月項目	2019年						1～6月 平均
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	
発売戸数	1,900	2,313	3,337	1,421	2,206	2,259	2,239
契約戸数	1,283	1,515	2,410	914	1,323	1,488	1,489
契約率	67.5%	65.5%	72.2%	64.3%	60.0%	65.9%	66.5%
平均価格	5,653	6,292	6,552	5,895	6,093	5,964	6,137
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	5,547	6,030	6,244	5,962

◎今後の発売予定(月別、2019年7～12月)

年 月	19年7月	19年8月	19年9月	19年10月	19年11月	19年12月	合 計
戸 数	3,000	2,000	3,500	3,500	4,000	7,500	23,500
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	2,986	1,502	3,372	2,845	3,461	7,462	21,628
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