

《首都圏マンション市場動向》

2020. 1. 22

－2019年のまとめ－

◎年間供給は15.9%減の3万1,238戸と3年ぶりの減少。初月契約率は62.6%とわずかにアップ。

◎平均価格は1.9%上昇の5,980万円、㎡単価は1.2%上昇の87.9万円。単価のアップは7年連続。

- (1) 2019年1～12月に首都圏で供給された民間分譲マンションは3万1,238戸であった。
前年（2018年：3万7,132戸）に比べて5,894戸（15.9%）の減少。過去最多は2000年の9万5,635戸。
- (2) 東京都区部13.9%減、都下30.8%減、神奈川県12.5%減、埼玉県6.7%増、千葉県36.0%減。
- (3) 1戸当たりの平均価格は5,980円で前年比1.9%の上昇。2年ぶりの上昇も6,000万円には届かず。
東京都区部7,286万円、都下5,487万円、神奈川県5,295万円、埼玉県4,513万円、千葉県4,399万円。
- (4) 億ションは1,866戸。前年（1,800戸）比66戸（3.7%）の増加。過去最多は1990年の3,079戸。
最高額は9億3,000万円（「THE COURT 神宮外苑」、渋谷区、23階建て、全409戸、専有面積267.46㎡、㎡単価347.7万円）。
※対象は所有権分譲のみ。
- (5) 初月契約率は月間平均が62.6%と前年（62.1%）比0.5ポイントのアップ。60%台となるのは4年連続。
累積契約率は77.9%、前年（77.5%）比0.4ポイントのアップ。
- (6) 12月末の販売在数は9,095戸、前年末（9,552戸）比457戸の減少。
- (7) 2020年の供給は3万2,000戸程度の予測、対2019年比では2.4%増となる見込み。

(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
<http://www.fudousankeizai.co.jp>

<2019年の概要>

1. 首都圏における2019年年間（1～12月）の新規供給戸数は3万1,238戸である。対前年（3万7,132戸）比15.9%（5,894戸）の減少である。
2. 首都圏の都県別供給戸数は東京都区部1万3,737戸（シェア44.0%、前年比13.9%減）、東京都下2,537戸（同8.1%、30.8%減）、神奈川県7,183戸（同23.0%、12.5%減）、埼玉県4,581戸（同14.7%、6.7%増）、千葉県3,200戸（同10.2%、36.0%減）である。
埼玉県が増加した一方、その他のエリアは軒並み二ケタ減少している。
3. 2019年の分譲価格は首都圏平均で5,980万円である。2018年の平均価格5,871万円に比べて109万円、1.9%のアップで、2年ぶりの上昇。
東京都区部7,286万円（2018年7,142万円）、都下5,487万円（同5,235万円）、神奈川県5,295万円（同5,457万円）、埼玉県4,513万円（同4,305万円）、千葉県4,399万円（同4,306万円）。神奈川県以外が上昇しており、上昇幅が最も大きかったのは都下の252万円。
変動率は都区部2.0%アップ、都下4.8%アップ、神奈川県3.0%ダウン、埼玉県4.8%アップ、千葉県2.2%アップ。
4. m²単価は首都圏平均87.9万円で7年連続の上昇。都区部112.3万円、都下79.3万円、神奈川県75.8万円、埼玉県64.0万円、千葉県60.5万円。
都下、埼玉県、千葉県が上昇しており、上昇幅が最も大きかったのは戸当たりと同様に都下の4.8万円であった。
変動率は都区部1.2%ダウン、都下6.4%アップ、神奈川県1.4%ダウン、埼玉県3.4%アップ、千葉県3.4%アップ。
5. 売れ行きは、2019年の初月契約率の平均が62.6%となり、2018年の62.1%を0.5ポイント上回った。上期66.5%、下期59.6%。
初月契約率の平均の推移：'17年68.1%、'16年68.8%、'15年74.5%、'14年75.1%、'13年79.5%、'12年76.3%、'11年77.8%、'10年78.4%。
累積契約率は77.9%で2018年の77.5%比べて0.4ポイントの上昇であった。
6. 販売在庫数は12月末現在で9,095戸。2018年末の9,552戸に比べて457戸の減少である。減少となるのは2年ぶり。
'17年末7,106戸、'16年末7,160戸、'15年末6,431戸、'14年末6,042戸、'13年末5,090戸、'12年末5,347戸、'11年末6,166戸、'10年末5,600戸。
7. 2019年年間の即日完売戸数は397戸（全体の1.3%）、フラット35登録物件は2万9,738戸（同95.2%）である。
'18年年間の即日完売戸数は1,095戸（全体の2.9%）、フラット35登録物件は3万5,353戸（同95.2%）であった。
8. 2020年の供給見込みは3.2万戸。'19年に比べ2.4%増となる見込み。

◎地区別供給戸数

※単位:戸

地区	年		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	対前年比	2020年 予測	増減率
	都 区 部	都 下								
都 区 部	都 区 部	都 下	18,472	14,764	16,017	15,957	13,737	-13.9%	14,000	+1.9%
都 下	都 下	都 下	5,427	4,069	4,016	3,666	2,537	-30.8%	3,000	+18.2%
神 奈 川 県	神 奈 川 県	神 奈 川 県	7,964	8,774	8,540	8,212	7,183	-12.5%	7,500	+4.4%
埼 玉 県	埼 玉 県	埼 玉 県	4,415	3,897	3,956	4,294	4,581	+6.7%	4,000	-12.7%
千 葉 県	千 葉 県	千 葉 県	4,171	4,268	3,369	5,003	3,200	-36.0%	3,500	+9.4%
首 都 圏 計	首 都 圏 計	首 都 圏 計	40,449	35,772	35,898	37,132	31,238	-15.9%	32,000	+2.4%
対前年増減率			-9.9%	-11.6%	+0.4%	+3.4%	-15.9%		+2.4%	

◎販売残戸数(2019年12月末)

※単位:戸

地区	年		19年供給	契約戸数	累積契約率	19年分 残戸数	15~18年 分残戸数	19年末時 総残戸数	18年末時 総残戸数
	都 区 部	都 下							
都 区 部	都 区 部	都 下	13,737	10,615	77.3%	3,122	965	4,087	3,608
都 下	都 下	都 下	2,537	2,040	80.4%	497	290	787	1,355
神 奈 川 県	神 奈 川 県	神 奈 川 県	7,183	5,711	79.5%	1,472	454	1,926	1,905
埼 玉 県	埼 玉 県	埼 玉 県	4,581	3,508	76.6%	1,073	161	1,234	1,417
千 葉 県	千 葉 県	千 葉 県	3,200	2,447	76.5%	753	308	1,061	1,267
首 都 圏 計	首 都 圏 計	首 都 圏 計	31,238	24,321	77.9%	6,917	2,178	9,095	9,552

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位:万円

地区	年		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	対前年上昇率		
	都 区 部	都 下						2018年	2019年	
都 区 部	都 区 部	都 下	6,732 (98.7)	6,629 (100.5)	7,089 (108.3)	7,142 (113.8)	7,286 (112.3)	2.0%	-1.2%	
都 下	都 下	都 下	4,564 (62.1)	4,985 (69.3)	5,054 (71.2)	5,235 (74.5)	5,487 (79.3)	4.8%	6.4%	
神 奈 川 県	神 奈 川 県	神 奈 川 県	4,953 (69.0)	5,039 (71.2)	5,524 (77.1)	5,457 (76.9)	5,295 (75.8)	-3.0%	-1.4%	
埼 玉 県	埼 玉 県	埼 玉 県	4,146 (57.8)	4,255 (59.9)	4,365 (61.1)	4,305 (61.9)	4,513 (64.0)	4.8%	3.4%	
千 葉 県	千 葉 県	千 葉 県	3,910 (51.4)	4,085 (56.0)	4,099 (57.0)	4,306 (58.5)	4,399 (60.5)	2.2%	3.4%	
首 都 圏 平 均	首 都 圏 平 均	首 都 圏 平 均	5,518 (77.9)	5,490 (79.3)	5,908 (85.9)	5,871 (86.9)	5,980 (87.9)	1.9%	1.2%	
対前年上昇率			9.1%	9.6%	-0.5%	1.8%	7.6%	8.3%	-0.6%	1.2%

◎価格帯別供給戸数 ※単位:戸

価格帯	2019年
2,500万円以下	55
3,000 "	626
3,300 "	719
3,500 "	1,168
3,700 "	1,338
4,000 "	2,072
4,300 "	1,915
4,500 "	1,503
4,700 "	1,528
5,000 "	2,615
5,500 "	3,716
6,000 "	2,980
6,500 "	2,331
7,000 "	1,976
8,000 "	2,587
9,000 "	1,478
9,999 "	765
1億円以上	1,672
2億円以上	148
3億円以上	46
総計	31,238

◎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
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
19年	発売戸数	1,900	2,313	3,337	1,421	2,206	2,259	1,932	1,819	2,359	2,007	3,293	6,392	2,603
	契約戸数	1,283	1,515	2,410	914	1,323	1,488	1,311	1,371	1,339	855	1,817	3,920	1,629
	契約率	67.5%	65.5%	72.2%	64.3%	60.0%	65.9%	67.9%	75.4%	56.8%	42.6%	55.2%	61.3%	62.6%
18年	発売戸数	1,934	2,490	3,617	2,342	2,462	2,659	2,986	1,502	3,372	2,845	3,461	7,462	3,094
	契約戸数	1,261	1,619	2,701	1,475	1,532	1,756	2,024	969	2,241	1,944	1,866	3,685	1,923
	契約率	65.2%	65.0%	74.7%	63.0%	62.2%	66.0%	67.8%	64.5%	66.5%	68.3%	53.9%	49.4%	62.1%