

《首都圏マンション市場動向》

2020. 4. 16

－2019年度（2019年4月～2020年3月）－

◎供給は22.0%減の2万8,563戸と'92年（2万8,460戸）以来の3万戸割れ。初月契約率61.3%。

◎平均価格は2.2%上昇の6,055万円、㎡単価も3.0%上昇の90.1万円。単価は8年連続アップ。

- (1) 2019年度の供給は2万8,563戸、前年度（3万6,641戸）比22.0%の減少。（過去最多は2000年度の9万5,479戸）。
- (2) 東京都区部15.0%減、都下27.7%減、神奈川県22.5%減、埼玉県25.6%減、千葉県36.8%減。
- (3) 初月契約率の平均は61.3%、前年同期（62.0%）比0.7ポイントダウン。年度としては4年連続の60%台。
- (4) 1戸当たりの価格は6,055万円、1㎡当たり単価は90.1万円。
前年度比で戸当り価格は128万円（2.2%）の上昇、㎡単価は2.6万円（3.0%）の上昇。

◎首都圏のマンション市場 2019年度の特徴

- (1) マンション市況は発売戸数が1992年度以来の2万戸台に。年度末には新型コロナウイルスの影響も。
- (2) 初月契約率の平均は0.7ポイントダウンの61.3%、ほぼ横ばいで4年連続60%台を維持。
- (3) 戸当たりが3年連続、単価が8年連続の上昇。ともに1990年度（6,214万円、94.9万円）以来の高値。
- (4) 供給戸数は千葉県36.8%減、都下27.7%減など全エリアが大幅減。東京都（1万5,585戸）のシェアは54.6%。
- (5) 2020年3月末時点の在庫は7,888戸。2019年3月末時点（8,267戸）比で379戸の減少。

(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年度（2019年4月～2020年3月）の概要>

1. 首都圏における2019年度の新規供給戸数は2万8,563戸である。対前年度（3万6,641戸）比22.0%（8,078戸）の減少。
2. 首都圏の地区別供給戸数は東京都区部1万3,131戸（シェア46.0%）、東京都下2,454戸（同8.6%）、神奈川県6,421戸（同22.5%）、埼玉県3,624戸（同12.7%）、千葉県2,933戸（同10.3%）である。
東京都全域では1万5,585戸でシェアは54.6%（前年同期は1万8,847戸、シェア51.4%）。
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2,321戸（15.0%）減、都下941戸（27.7%）減、神奈川県1,863戸（22.5%）減、埼玉県1,244戸（25.6%）減、千葉県1,709戸（36.8%）減。
4. 2019年度の1戸当たりの平均価格、㎡単価は6,055万円、90.1万円である。
2018年度は5,927万円、87.5万円であったので、前年度比で戸当たりは128万円（2.2%）上昇、単価は2.6万円（3.0%）上昇している。
5. 2019年度の地域別平均価格、㎡単価（各対前年度比増減率）は以下のとおり。
東京都区部7,400万円、115.1万円（1.1%上昇、0.9%下落）、都下5,460万円、79.2万円（2.9%上昇、5.0%上昇）、
神奈川県5,230万円、76.0万円（2.5%下落、0.3%上昇）、埼玉県4,414万円、63.0万円（1.8%下落、1.9%下落）、
千葉県4,366万円、61.0万円（2.6%上昇、6.3%上昇）。
埼玉県が戸当たり、単価ともに下落した一方、都下、千葉県はいずれも上昇している。
6. 2019年度の初月契約率の平均は61.3%で、前年度の62.0%に比べて0.7ポイントダウンしている。年度としては4年連続の60%台。
7. 首都圏の地域別初月契約率と対前年度比は、都区部59.8%（3.3Pダウン）、都下56.3%（0.7Pダウン）、神奈川県65.7%（0.8Pアップ）、
埼玉県59.7%（5.9Pアップ）、千葉県64.3%（0.6Pダウン）。
8. 2019年度の即日完売戸数は111戸（発売戸数の0.4%）、フラット35登録物件は2万7,221戸（同95.3%）であった。

◎地区別供給戸数

※単位:戸

地区	年		2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	対前年比
	都 区 部	都 下								
都 区 部			27,480	21,121	17,434	14,931	16,393	15,452	13,131	-15.0%
都 下			4,359	4,978	4,707	4,455	3,744	3,395	2,454	-27.7%
神 奈 川 県			12,511	8,843	7,752	8,967	9,058	8,284	6,421	-22.5%
埼 玉 県			6,171	4,240	4,421	3,690	3,970	4,868	3,624	-25.6%
千 葉 県			4,724	5,347	3,825	4,407	3,672	4,642	2,933	-36.8%
首 都 圏 計			55,245	44,529	38,139	36,450	36,837	36,641	28,563	-22.0%
対前年増加率			+18.2%	-19.4%	-14.4%	-4.4%	+1.1%	-0.5%	-22.0%	

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位:万円

地区	年		2013年度		2014年度		2015年度		2016年度		2017年度		2018年度		2019年度		対前年比	
	都 区 部	都 下																
都 区 部			5,939	(87.2)	6,032	(88.2)	6,842	(100.1)	6,762	(102.4)	7,008	(108.2)	7,320	(116.2)	7,400	(115.1)	+1.1%	-0.9%
都 下			4,435	(60.3)	4,610	(63.4)	4,766	(64.5)	4,971	(69.5)	5,072	(72.0)	5,304	(75.4)	5,460	(79.2)	+2.9%	+5.0%
神 奈 川 県			4,287	(58.4)	4,340	(60.4)	5,077	(71.1)	5,031	(70.9)	5,661	(79.0)	5,362	(75.8)	5,230	(76.0)	-2.5%	+0.3%
埼 玉 県			3,793	(52.1)	3,901	(54.3)	4,207	(58.7)	4,259	(60.1)	4,314	(60.5)	4,493	(64.2)	4,414	(63.0)	-1.8%	-1.9%
千 葉 県			3,624	(47.1)	3,978	(51.5)	3,803	(50.1)	4,089	(56.3)	4,310	(59.6)	4,254	(57.4)	4,366	(61.0)	+2.6%	+6.3%
首 都 圏 平 均			5,008	(70.6)	5,088	(71.7)	5,617	(79.3)	5,541	(80.1)	5,921	(86.4)	5,927	(87.5)	6,055	(90.1)	+2.2%	+3.0%
対前年上昇率			+9.8%	+9.0%	+1.6%	+1.6%	+10.4%	+10.6%	-1.4%	+1.0%	+6.9%	+7.9%	+0.1%	+1.3%	+2.2%	+3.0%		

◎月別供給戸数・契約戸数・契約率

※単位:戸および%

年	月	項 目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	月 平 均
			19年度	発売戸数	1,421	2,206	2,259	1,932	1,819	2,359	2,007	3,293	6,392	1,245	1,488
	契約戸数	914	1,323	1,488	1,311	1,371	1,339	855	1,817	3,920	784	882	1,500	1,459	
	契約率	64.3	60.0	65.9	67.9	75.4	56.8	42.6	55.2	61.3	63.0	59.3	70.0	61.3	
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	