

《首都圏マンション市場動向》

2019. 1. 22

－2018年のまとめ－

◎年間供給は3.4%増の3万7,132戸と2年連続の増加。初月契約率は62.1%にダウン。

◎平均価格は0.6%下落の5,871万円、2年ぶりの下落に。㎡単価は1.2%上昇の86.9万円。

- (1) 2018年1～12月に首都圏で供給された民間分譲マンションは3万7,132戸であった。
前年（2017年：3万5,898戸）に比べて1,234戸（3.4%）の増加。過去最多は2000年の9万5,635戸。
- (2) 東京都区部0.4%減、都下8.7%減、神奈川県3.8%減、埼玉県8.5%増、千葉県48.5%増。
- (3) 1戸当たりの平均価格は5,871円で前年比0.6%のダウン。2年ぶりの下落も下落幅は小さく高値を維持。
東京都区部7,142万円、都下5,235万円、神奈川県5,457万円、埼玉県4,305万円、千葉県4,306万円。
- (4) 億ションは1,800戸。前年（1,928戸）比128戸（6.6%）の減少。過去最多は1990年の3,079戸。
最高額は15億3,000万円（「THE COURT 神宮外苑」、渋谷区、23階建て、全409戸、専有面積314.20㎡、㎡単価487.0万円）。
- (5) 初月契約率は月間平均が62.1%と前年（68.1%）比6.0ポイントのダウン。3年連続の60%台に。
累積契約率は77.5%、前年（83.2%）比5.7ポイントのダウン。
- (6) 12月末の販売在数は9,552戸、前年末（7,106戸）比2,446戸の増加。
- (7) 2019年の供給は3万7,000戸程度の予測である。対2018年比では0.4%減、ほぼ横ばいとなる見込み。

(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>

<2018年の概要>

1. 首都圏における2018年年間（1～12月）の新規供給戸数は3万7,132戸である。対前年（3万5,898戸）比3.4%（1,234戸）の増加である。
2. 首都圏の都県別供給戸数は東京都区部1万5,957戸（シェア43.0%、前年比0.4%減）、東京都下3,666戸（9.9%、8.7%減）、神奈川県8,212戸（22.1%、3.8%減）、埼玉県4,294戸（11.6%、8.5%増）、千葉県5,003戸（13.5%、48.5%増）である。
都区部、都下、神奈川県が減少した一方、埼玉県と千葉県が増加している。
3. 2018年の分譲価格は首都圏平均で5,871万円である。2017年の平均価格5,908万円に比べて37万円・0.6%のダウンで、2年ぶりの下落。
東京都区部7,142万円（2017年7,089万円）、都下5,235万円（同5,054万円）、神奈川県5,457万円（同5,524万円）、埼玉県4,305万円（同4,365万円）、千葉県4,306万円（同4,099万円）。都区部、都下、千葉県が上昇しており、上昇幅が最も大きかったのは千葉県の207万円。
変動率は都区部0.7%アップ、都下3.6%アップ、神奈川県1.2%ダウン、埼玉県1.4%ダウン、千葉県5.1%アップ。
4. m²単価は首都圏平均86.9万円で6年連続の上昇。都区部113.8万円、都下74.5万円、神奈川県76.9万円、埼玉県61.9万円、千葉県58.5万円。
神奈川県以外のエリアが上昇しており、上昇幅が最も大きかったのは都区部の5.5万円であった。
変動率は都区部5.1%アップ、都下4.6%アップ、神奈川県0.3%ダウン、埼玉県1.3%アップ、千葉県2.6%アップ。
5. 売れ行きは、2018年の初月契約率の平均が62.1%となり、2017年の68.1%を6.0ポイント下回っている。上期66.7%、下期58.9%。
初月契約率の平均の推移：'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%、'09年69.7%。
累積契約率は77.5%で2017年の83.2%比べて5.7ポイントの下落であった。
6. 販売在庫数は12月末現在で9,552戸。2017年末の7,106戸に比べて2,446戸の増加である。増加となるのは2年ぶり。
'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、'09年末7,389戸。
7. 2018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%）である。
'17年年間の即日完売戸数は2,079戸（全体の5.8%）、フラット35登録物件は3万3,550戸（同93.5%）であった。
8. 2019年の供給見込みは3.7万戸。'18年に比べて0.4%の減少もほぼ横ばいとなる見込み。

◎地区別供給戸数

※単位:戸

地区	年		2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	対前年比	2019年 予測	増減率
	都 区 部			20,774	18,472	14,764	16,017	15,957	-0.4%	16,000
都 下			4,425	5,427	4,069	4,016	3,666	-8.7%	4,000	+9.1%
神 奈 川 県			10,121	7,964	8,774	8,540	8,212	-3.8%	8,500	+3.5%
埼 玉 県			4,473	4,415	3,897	3,956	4,294	+8.5%	4,500	+4.8%
千 葉 県			5,120	4,171	4,268	3,369	5,003	+48.5%	4,000	-20.0%
首 都 圏 計			44,913	40,449	35,772	35,898	37,132	+3.4%	37,000	-0.4%
対前年増減率			-20.5%	-9.9%	-11.6%	+0.4%	+3.4%		-0.4%	

◎販売残戸数(2018年12月末)

※単位:戸

地区	年		18年供給	契約戸数	累積契約率	18年分 残戸数	14~17年 分残戸数	18年末時 総残戸数	17年末時 総残戸数
	都 区 部			15,957	12,680	79.5%	3,277	331	3,608
都 下			3,666	2,706	73.8%	960	395	1,355	1,323
神 奈 川 県			8,212	6,491	79.0%	1,721	184	1,905	1,305
埼 玉 県			4,294	3,035	70.7%	1,259	158	1,417	1,018
千 葉 県			5,003	3,871	77.4%	1,132	135	1,267	850
首 都 圏 計			37,132	28,783	77.5%	8,349	1,203	9,552	7,106

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位:万円

地区	年		2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	対前年上昇率				
	都 区 部			5,994 (87.3)	6,732 (98.7)	6,629 (100.5)	7,089 (108.3)	7,142 (113.8)	0.7%	5.1%		
都 下			4,726 (64.8)	4,564 (62.1)	4,985 (69.3)	5,054 (71.2)	5,235 (74.5)	3.6%	4.6%			
神 奈 川 県			4,384 (61.0)	4,953 (69.0)	5,039 (71.2)	5,524 (77.1)	5,457 (76.9)	-1.2%	-0.3%			
埼 玉 県			3,930 (54.4)	4,146 (57.8)	4,255 (59.9)	4,365 (61.1)	4,305 (61.9)	-1.4%	1.3%			
千 葉 県			3,879 (50.0)	3,910 (51.4)	4,085 (56.0)	4,099 (57.0)	4,306 (58.5)	5.1%	2.6%			
首 都 圏 平 均			5,060 (71.1)	5,518 (77.9)	5,490 (79.3)	5,908 (85.9)	5,871 (86.9)	-0.6%	1.2%			
対前年上昇率			2.7%	2.0%	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	2018年
2,500万円以下	129
3,000 "	893
3,300 "	1,211
3,500 "	1,456
3,700 "	1,739
4,000 "	3,270
4,300 "	2,746
4,500 "	1,878
4,700 "	1,682
5,000 "	2,498
5,500 "	3,414
6,000 "	3,671
6,500 "	2,606
7,000 "	2,247
8,000 "	3,163
9,000 "	1,690
9,999 "	1,039
1億円以上	1,491
2億円以上	207
3億円以上	102
総計	37,132

◎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	
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
17年	発売戸数	1,384	2,310	3,408	2,741	2,603	2,284	3,426	2,101	2,978	2,817	3,366	6,480	2,992
	契約戸数	852	1,579	2,255	1,817	1,880	1,534	2,465	1,432	1,933	1,709	2,287	4,698	2,037
	契約率	61.6	68.4	66.2	66.3	72.2	67.2	71.9	68.2	64.9	60.7	67.9	72.5	68.1