

PRESS RELEASE

住まいと暮らしの
創造企業グループ



C R I 2020年2月号特集レポート 要約版

2020年1月30日
(株)長谷工総合研究所

首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～ 2019年市場の総括と2020年の見通し ～

(株)長谷工総合研究所(東京都港区、社長：久田見 卓)では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、本日(1月30日)発行の「C R I」2月号に掲載いたします。

I. 2019年市場の総括

(1) 首都圏マンション市場

新規供給戸数	2,018件	31,238戸	前年(37,132戸)比15.9%減
総販売戸数		31,695戸	前年(34,686戸)比8.6%減
新規物件の平均初月販売率		62.6%	前年(62.1%)より0.5ポイントアップ
新規物件の累計販売率		77.9%	前年(77.5%)より0.4ポイントアップ
12月末分譲中戸数		9,095戸	2018年末(9,552戸)より457戸の減少
12月末完成在庫		4,167戸	2018年末(3,967戸)より200戸の増加

1. 新規供給戸数は2,018件 3万1,238戸。前年比15.9%減

2019年の新規供給戸数は2,018件3万1,238戸、前年比15.9%減となった。2019年は10月の消費税率引き上げを意識した動きが強まり、2018年並の高水準の供給を予測していたが、大幅減となった。

新規供給物件の特徴をみると、10戸未満の供給にとどまる小分け供給物件が2,018件のうち1,301件、新規供給件数に占める割合は64.5%と2年連続で60%を上回るなど、慎重に供給が行われる傾向が継続した。

地域別の供給状況をみると、2018年を上回ったのはさいたま市と千葉市のみ。その他の地域は大幅減となり、都内23区山手エリア・都下・その他千葉は前年比20%以上の減少となった。

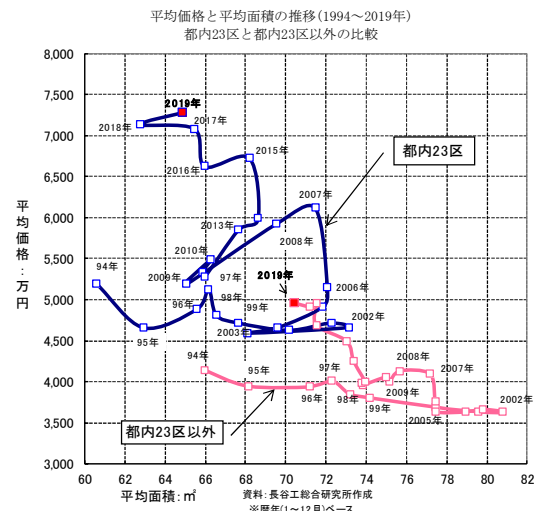
2. 初月販売率は62.6%、販売手法の変化などもあって4年連続で70%を下回る

2019年年間の初月販売率は62.6%と前年(62.1%)並みとなった。販売手法の変化もあって、じっくり販売を行う傾向が強まっており、4年連続で70%を下回った。また、12月の新規供給戸数が6,392戸と高水準となったことから、12月末の分譲中戸数は9,092戸と、2018年12月(9,552戸)以来で9,000戸を上回り、完成在庫も4,167戸と2018年12月末より200戸増加している。

3. 分譲㎡単価、平均価格共に前年を上回る

2019年の首都圏全体の分譲単価は2018年比1.2%アップの879千円/㎡に上昇し、2013年以降7年連続で前年を上回った。加えて、平均面積が68.00㎡に拡大したことから平均価格は5,980万円と、同1.9%上昇した。2018年は面積縮小によるグロス価格抑制の動きがみられたが、2019年は分譲単価・平均価格共に前年を上回った。

価格帯別の供給戸数をみると4,000万円未満の供給戸数は5,978戸、新規供給戸数全体に占める割合は19.1%と共に前年(8,698戸・23.4%)を下回り、構成比は20%を下回った。



地域別供給状況(首都圏)

地域	2017年	2018年	2019年	
	1-12月 (戸)	1-12月 (戸)	1-12月 (戸)	対前年比 増減率
都内23区	16,017	15,957	13,737	▲13.9%
山手エリア	7,568	8,383	6,698	▲20.1%
下町エリア	8,449	7,574	7,039	▲7.1%
都下	4,016	3,666	2,537	▲30.8%
神奈川県	8,540	8,212	7,183	▲12.5%
横浜市	4,030	3,734	3,079	▲17.5%
川崎市	1,961	1,787	1,525	▲14.7%
その他	2,549	2,691	2,579	▲4.2%
埼玉県	3,956	4,294	4,581	▲6.7%
さいたま市	1,507	1,227	1,583	29.0%
その他	2,449	3,067	2,998	▲2.2%
千葉県	3,369	5,003	3,200	▲36.0%
千葉市	1,125	755	1,454	92.6%
その他	2,244	4,248	1,746	▲58.9%
首都圏全体	35,898	37,132	31,238	▲15.9%

地域別供給商品内容(首都圏)

地域	平均価格(万円)			分譲単価(千円/㎡)			平均面積(㎡)		
	2018年	2019年	増減率	2018年	2019年	増減率	2018年	2019年	増減率
	1-12月	1-12月	%	1-12月	1-12月	%	1-12月	1-12月	%
都内23区	7,142	7,286	2.0%	1,137	1,123	▲1.2%	62.78	64.89	3.4%
山手エリア	8,435	8,623	2.2%	1,343	1,290	▲3.9%	62.81	66.87	6.5%
下町エリア	5,710	6,014	5.3%	910	954	4.8%	62.76	63.01	0.4%
都下	5,235	5,487	4.8%	745	793	6.4%	70.28	69.21	▲1.5%
神奈川県	5,457	5,295	▲3.0%	769	758	▲1.4%	71.00	69.83	▲1.6%
横浜市	6,001	5,749	▲4.2%	841	820	▲2.5%	71.36	70.14	▲1.7%
川崎市	5,351	5,457	2.0%	775	809	4.4%	69.01	67.49	▲2.2%
その他	4,773	4,658	▲2.4%	665	657	▲1.2%	71.82	70.85	▲1.4%
埼玉県	4,305	4,513	4.8%	619	640	3.4%	69.55	70.55	1.4%
さいたま市	4,617	5,058	9.6%	690	706	2.3%	66.89	71.65	7.1%
その他	4,180	4,225	1.1%	592	604	2.0%	70.61	69.97	▲0.9%
千葉県	4,306	4,399	2.2%	585	605	3.4%	73.64	72.66	▲1.3%
千葉市	4,156	4,487	8.0%	566	602	6.4%	73.41	74.58	1.6%
その他	4,332	4,326	▲0.1%	588	606	3.1%	73.68	71.06	▲3.6%
首都圏全体	5,871	5,980	1.9%	869	879	1.2%	67.59	68.00	0.6%

資料：㈱長谷工総合研究所作成。▲はマイナス。

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2019年実績の前年実績に対する増減率 ▲はマイナス

※地域区分について ①山手エリア：港・中央・千代田・渋谷・新宿・文京・目黒・世田谷・豊島・杉並・中野・練馬
②下町エリア：台東・墨田・江東・足立・葛飾・江戸川・品川・大田・北・荒川・板橋

地域別供給状況（近畿圏）

	2017年 1-12月 (戸)	2018年 1-12月 (戸)	2019年		
			1-12月 (戸)	対前年比 増減率	
主要 地域	大阪市	9,482	9,222	8,992	▲2.5%
	阪神間	1,428	1,512	1,410	▲6.7%
	神戸市	1,747	2,465	1,726	▲30.0%
	北摂	2,222	2,649	2,070	▲21.9%
	東大阪	668	922	613	▲33.5%
	南大阪	725	1,089	1,230	12.9%
	京都市	1,220	1,277	788	▲38.3%
	小計	2,068	1,822	1,213	▲33.4%
外 周 地 域	兵庫県	489	575	274	▲52.3%
	京都府	249	64	22	▲65.6%
	滋賀県	937	808	691	▲14.5%
	奈良県	153	301	158	▲47.5%
	和歌山県	240	74	68	▲8.1%
	近畿圏全体	19,560	20,958	18,042	▲13.9%

資料：長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

ワンルームマンションを除いた地域別供給商品内容（近畿圏）

	平均価格(万円)			分譲単価(千円/㎡)			平均面積(㎡)			
	2018年	2019年	増減率	2018年	2019年	増減率	2018年	2019年	増減率	
	1-12月	1-12月	%	1-12月	1-12月	%	1-12月	1-12月	%	
主要 地域	大阪市	5,252	5,239	▲0.2%	763	806	5.6%	68.79	64.97	▲5.6%
	阪神間	4,708	4,867	3.4%	618	657	6.2%	76.13	74.06	▲2.7%
	神戸市	5,016	4,463	▲11.0%	673	617	▲8.3%	74.59	72.31	▲3.1%
	北摂	4,475	4,368	▲2.4%	605	592	▲2.1%	73.96	73.82	▲0.2%
	東大阪	3,751	3,692	▲1.6%	524	537	2.5%	71.60	68.76	▲4.0%
	南大阪	3,903	4,069	4.3%	526	552	4.9%	74.25	73.65	▲0.8%
	京都市	4,517	4,534	0.4%	632	662	4.7%	71.45	68.45	▲4.2%
	小計	3,911	3,809	▲2.6%	524	512	▲2.3%	74.63	74.41	▲0.3%
外 周 地 域	兵庫県	3,666	3,689	0.6%	500	497	▲0.6%	73.37	74.24	1.2%
	京都府	4,978	3,152	▲36.7%	644	448	▲30.4%	77.30	70.32	▲9.0%
	滋賀県	4,084	3,819	▲6.5%	537	516	▲3.9%	76.09	73.96	▲2.8%
	奈良県	3,704	3,837	3.6%	511	500	▲2.2%	72.54	76.77	5.8%
	和歌山県	3,851	4,325	12.3%	515	572	11.1%	74.80	75.63	1.1%
	近畿圏全体	4,638	4,648	0.2%	640	664	3.8%	72.47	70.02	▲3.4%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2019年実績の前年実績に対する増減率 ▲はマイナス