

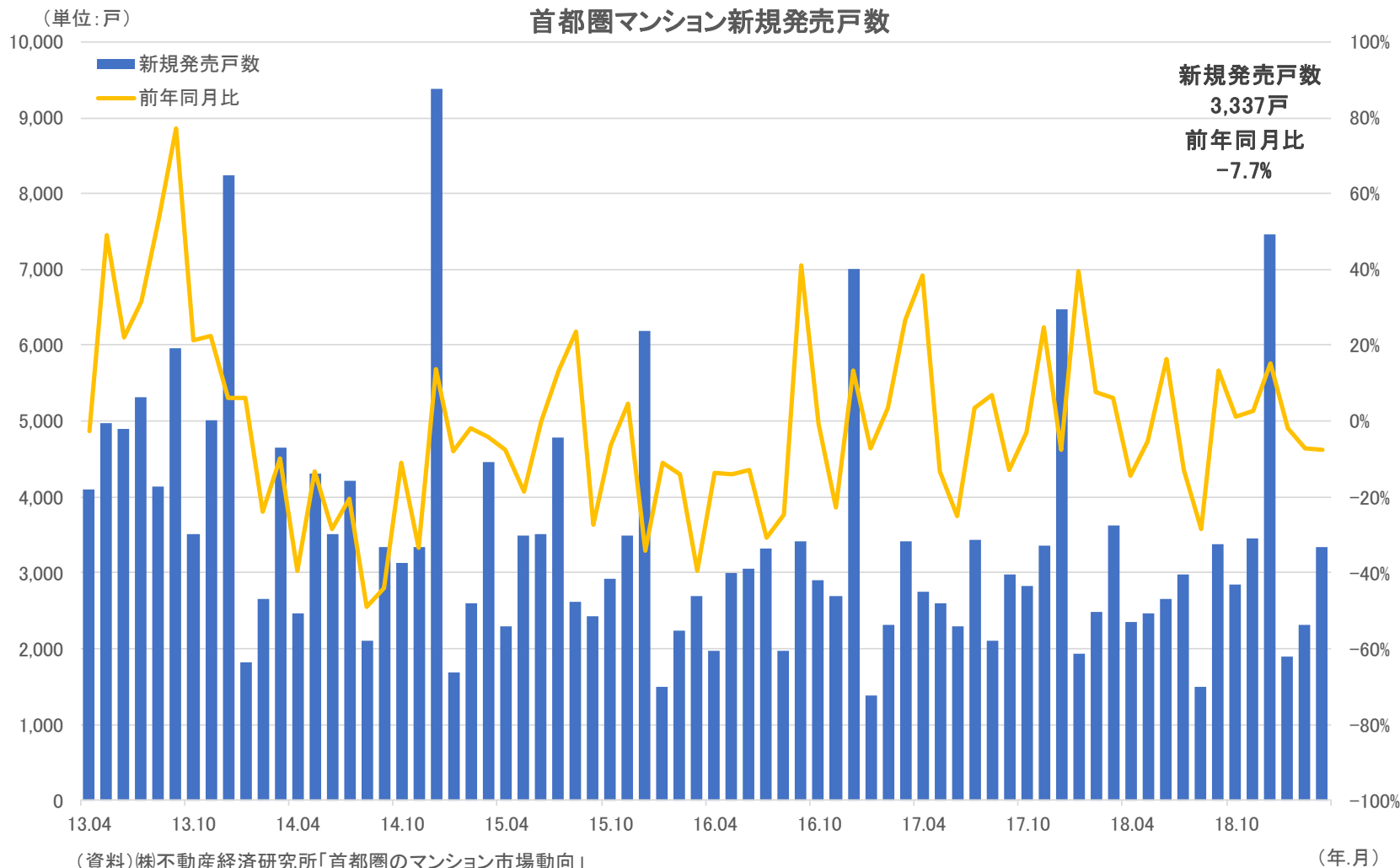
# JHF information

## Contents

- マンション市場動向(首都圏・近畿圏)(2019年3月、2018年度) P. 2～
- 地方都市で建設・計画中の超高層マンション(20階建て以上) P.23～
- 総務省「人口推計」(2018年(平成30年)10月1日現在)より P.24～  
総人口(全国)／年齢3区分別人口と総人口に占める割合(全国、都道府県)  
／要因別人口増減の推移(全国)／人口増減率と増減要因(都道府県)
- サービス付き高齢者向け住宅の登録状況(2019年3月末現在) P.30～

# 首都圏マンション新規発売戸数(2019年3月)

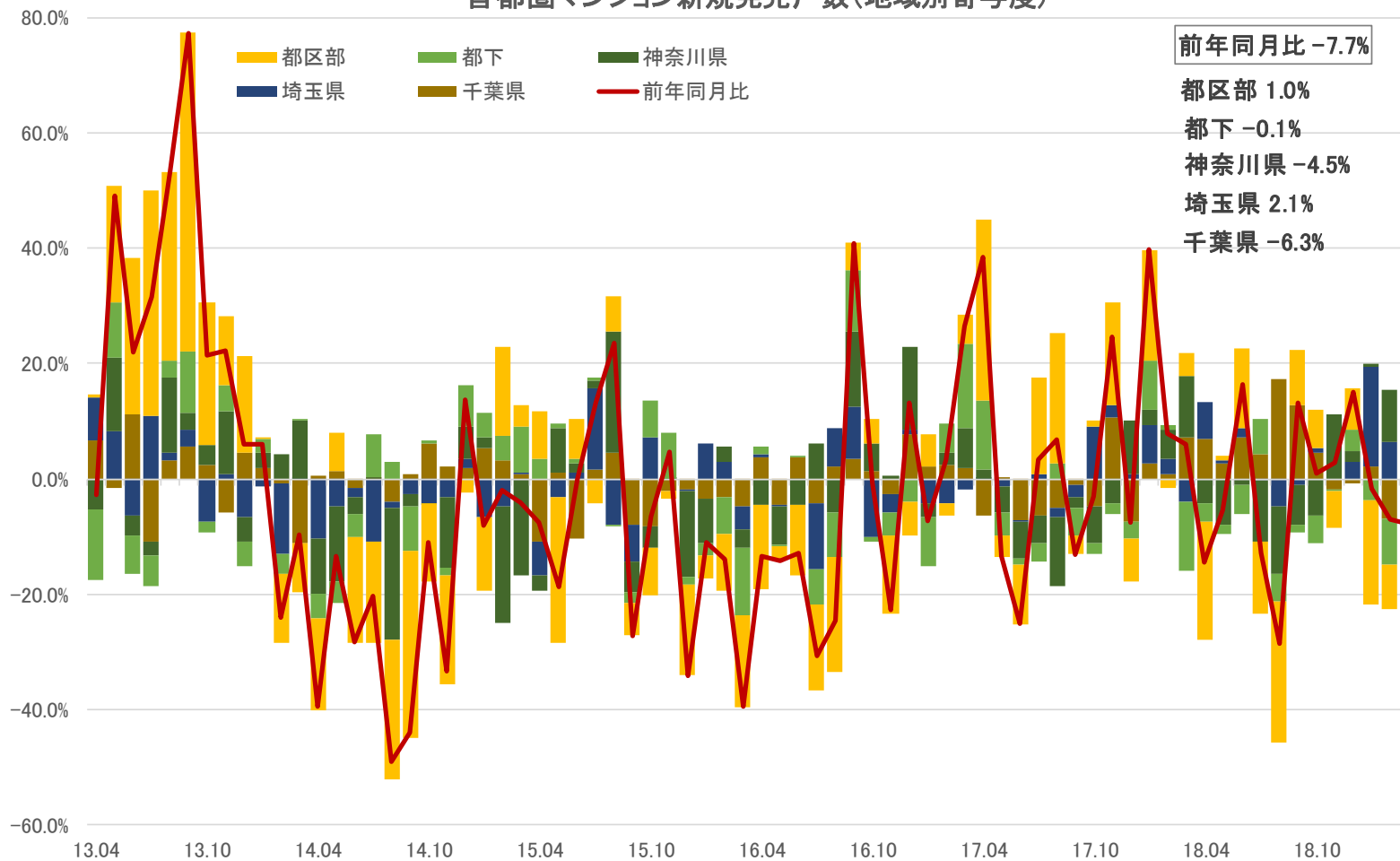
- 新規発売戸数は3,337戸(前年同月比7.7%減)。3か月連続の減少。



## 首都圏マンション新規発売戸数の地域別寄与度(2019年3月)

- 地域別の供給戸数は、都区部1,548戸(前年同月比2.3%増)、都下313戸(同0.9%減)、神奈川県842戸(同16.1%減)、埼玉県308戸(同33.3%増)、千葉県326戸(同41.0%減)となっている。※東京都のシェアは55.8%。

首都圏マンション新規発売戸数(地域別寄与度)

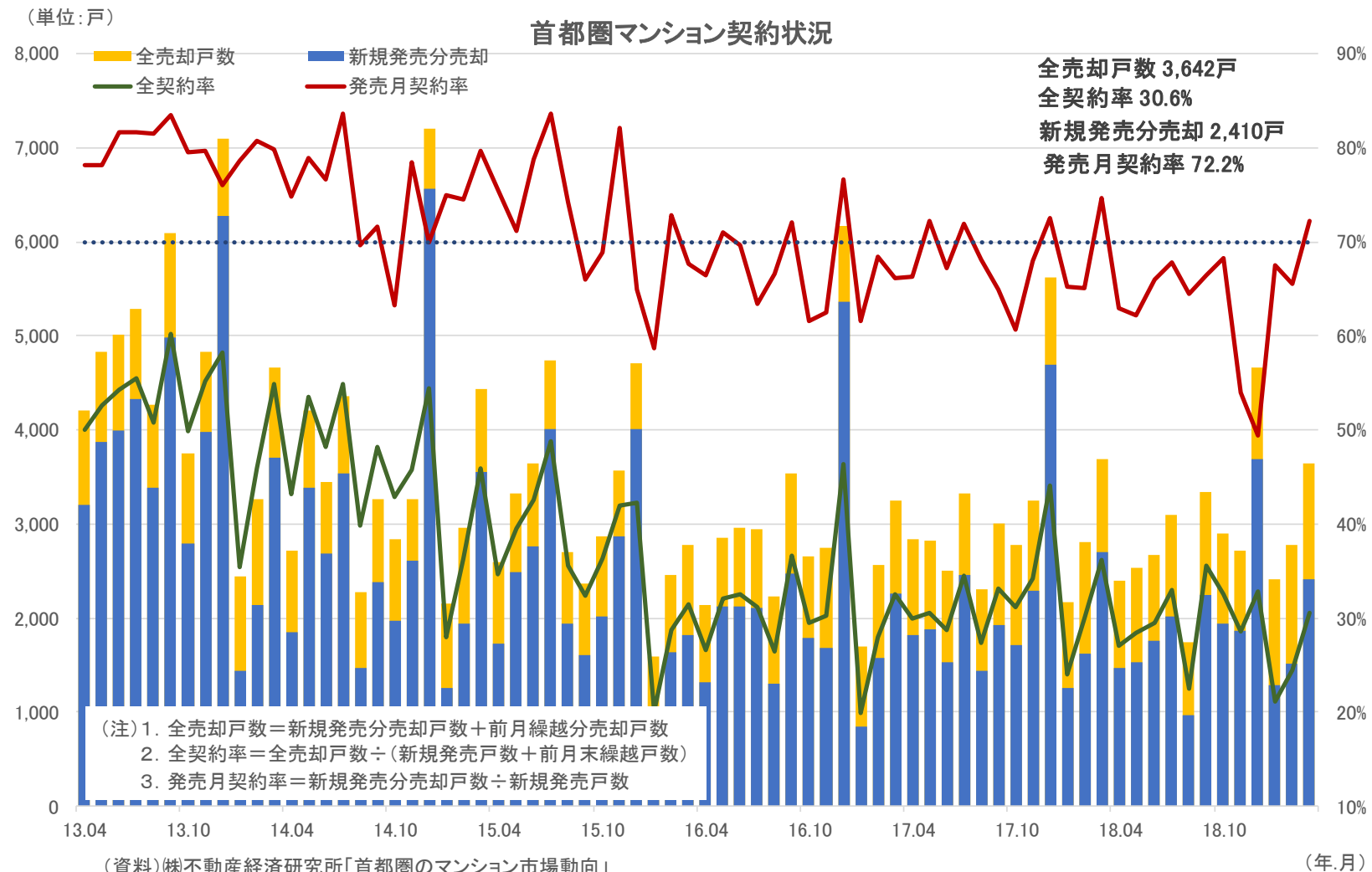


(資料) ㈱不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

(年.月)

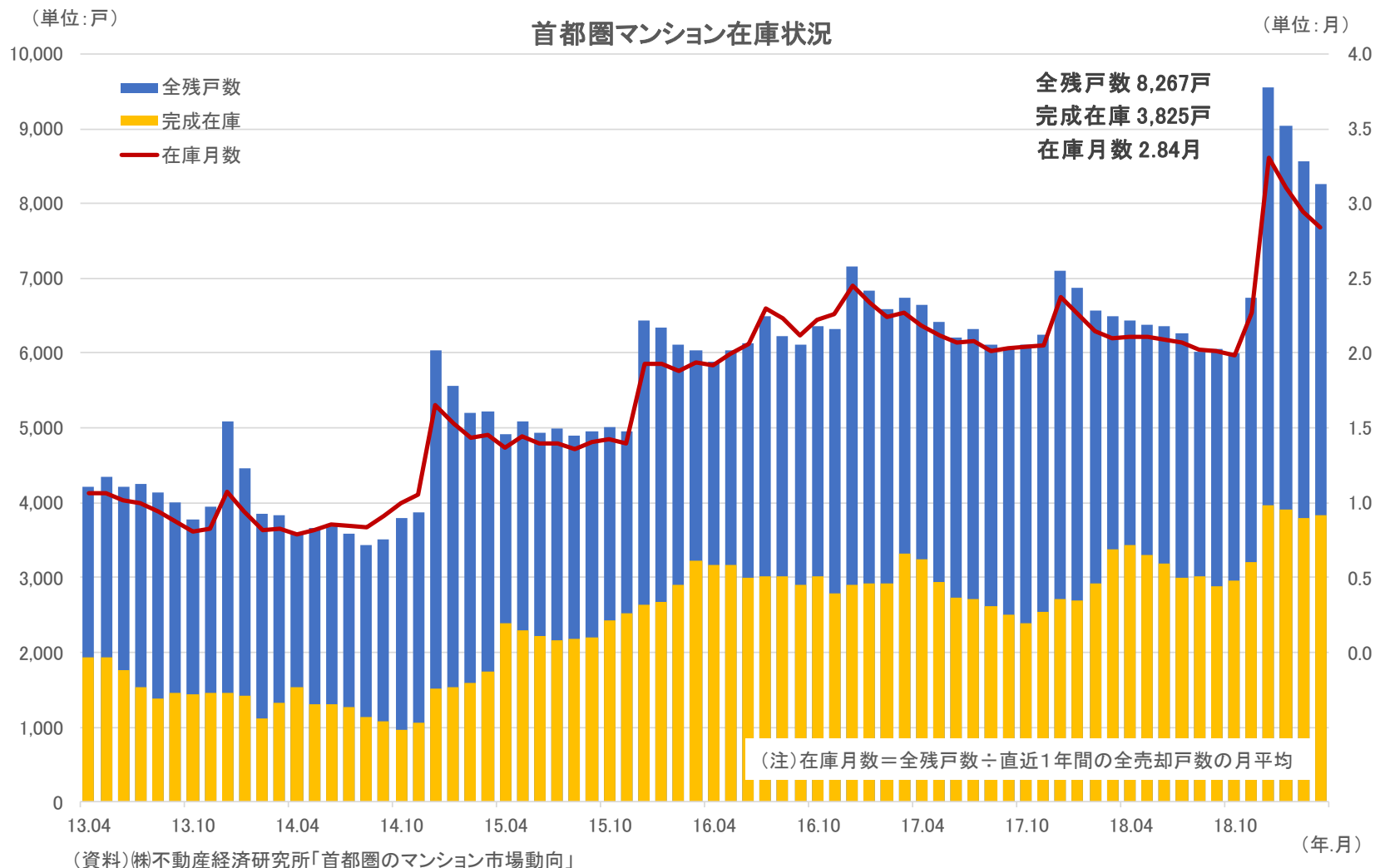
## 首都圏マンション契約状況(2019年3月)

- 発売月契約率は、72.2%(前年同月比▲2.5%ポイント、前月比+6.7%ポイント)。
- 地域別契約率は、都区部73.3%、都下77.6%、神奈川県66.7%、埼玉県68.8%、千葉県79.4%。



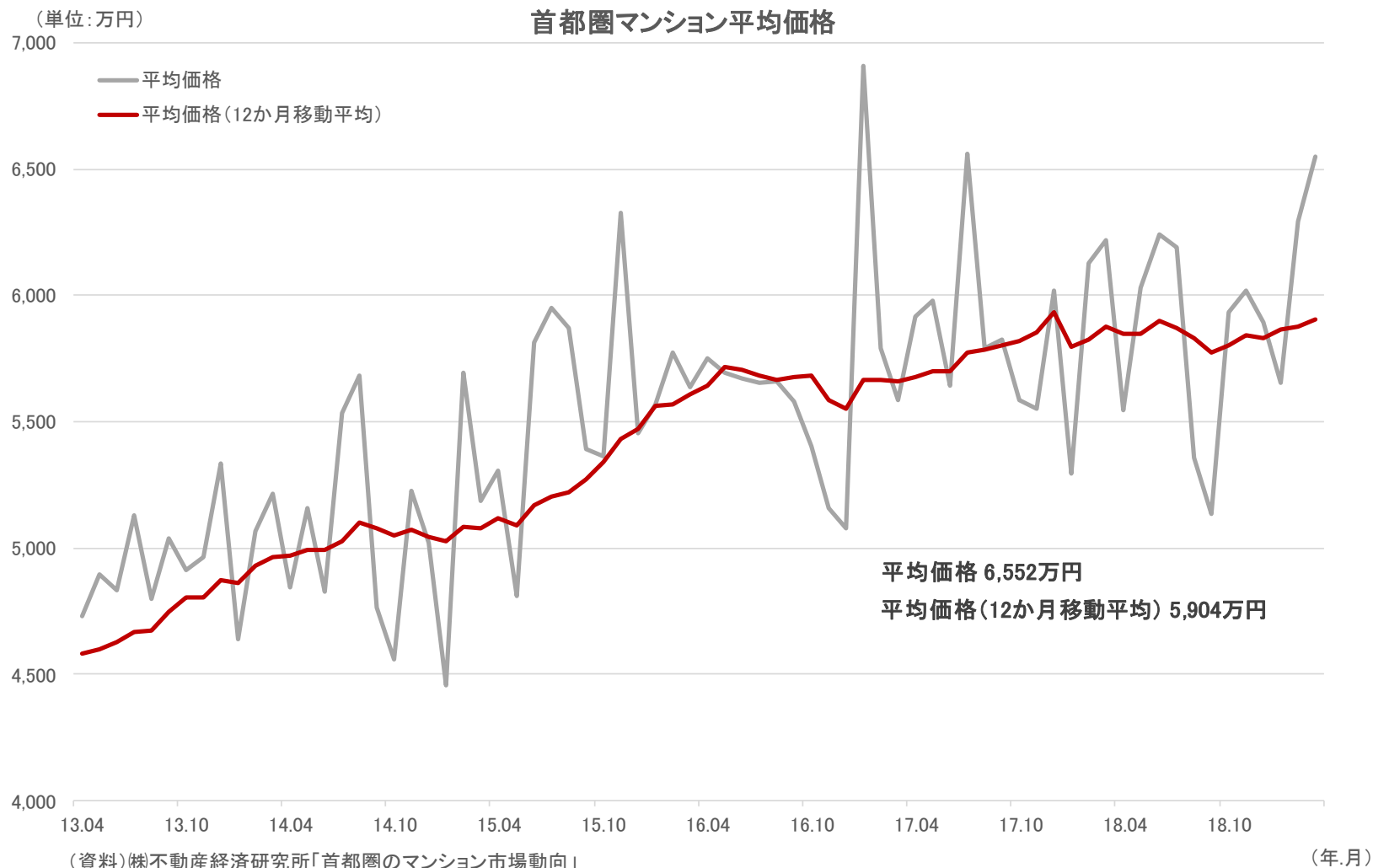
# 首都圏マンション在庫状況(2019年3月)

- 全残戸数(在庫戸数)は、8,267戸(前年同月比+27.2%、前月比▲3.6%)。在庫月数は、2.84か月(前月より0.1か月短期化)。



## 首都圏マンション平均価格の推移(2019年3月)

- 1戸当たり平均価格は、6,552万円(前年同月比332万円の上昇(+5.3%))。

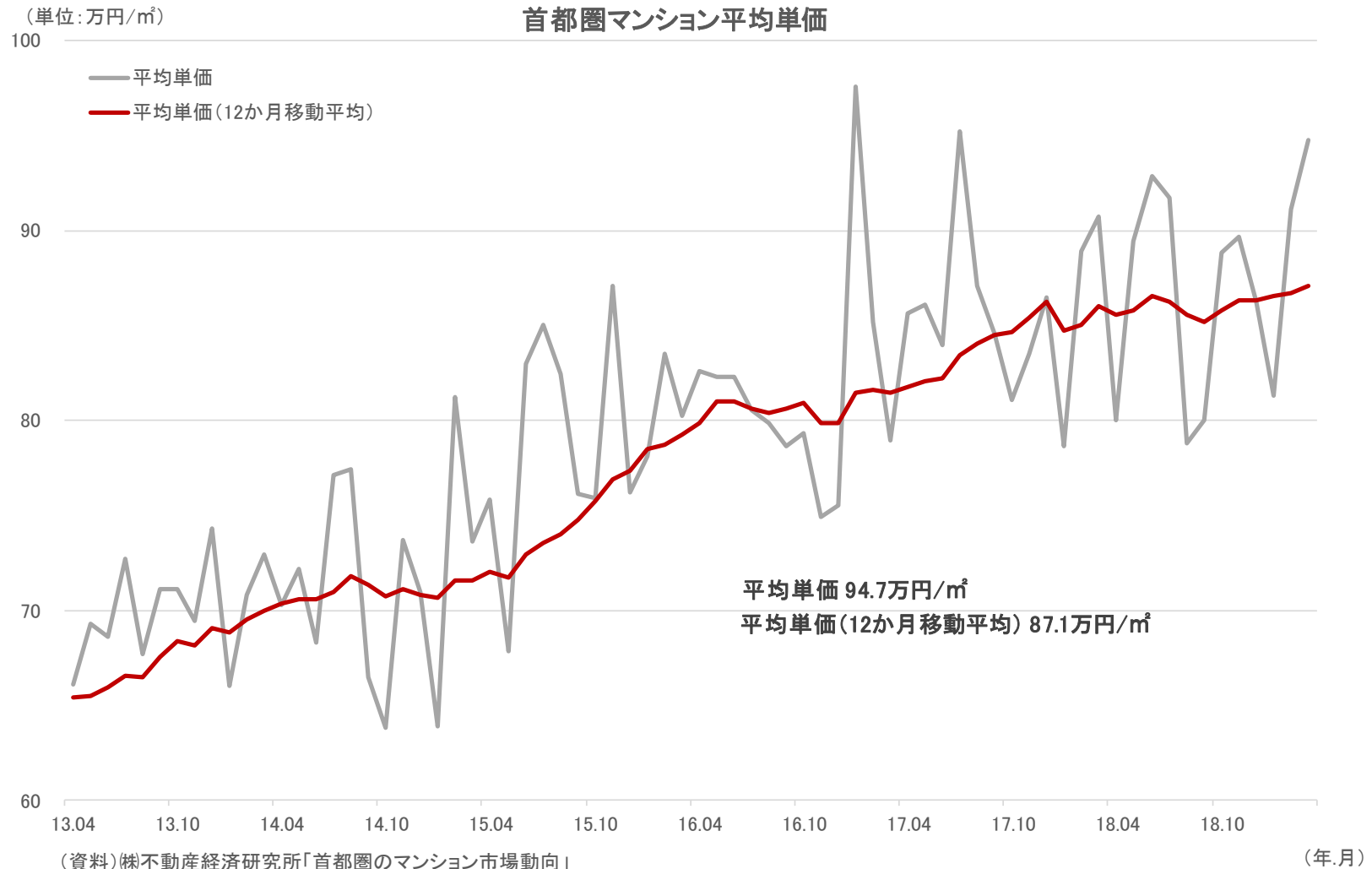


(資料) (株)不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

(年.月)

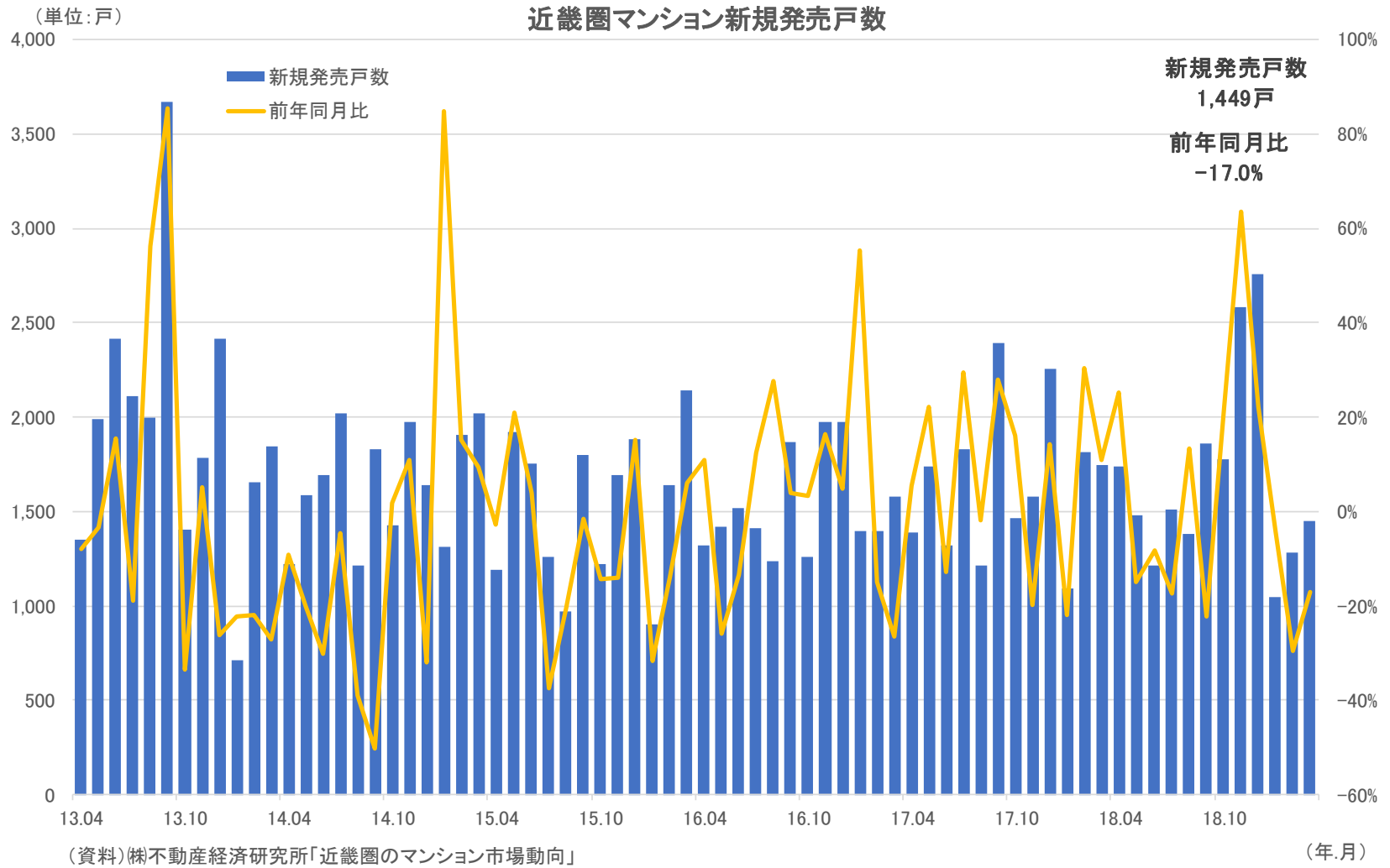
## 首都圏マンション平均単価の推移(2019年3月)

- 1㎡当たり平均単価は、94.7万円(前年同月比4.0万円の上昇(+4.4%))。



# 近畿圏マンション新規発売動向(2019年3月)

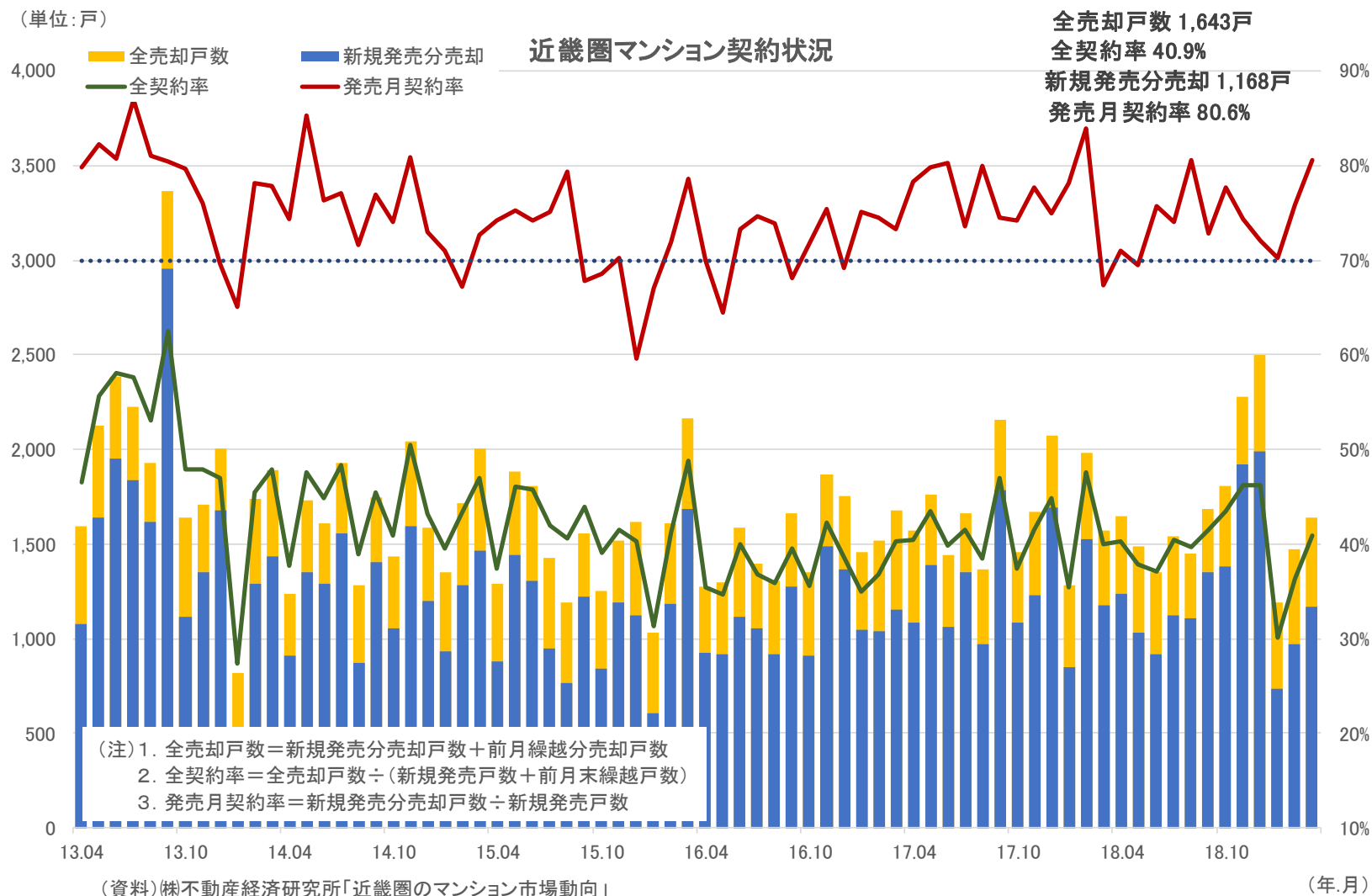
• 新規発売戸数は、1,449戸(前年同月比17.0%減)。3か月連続の減少。





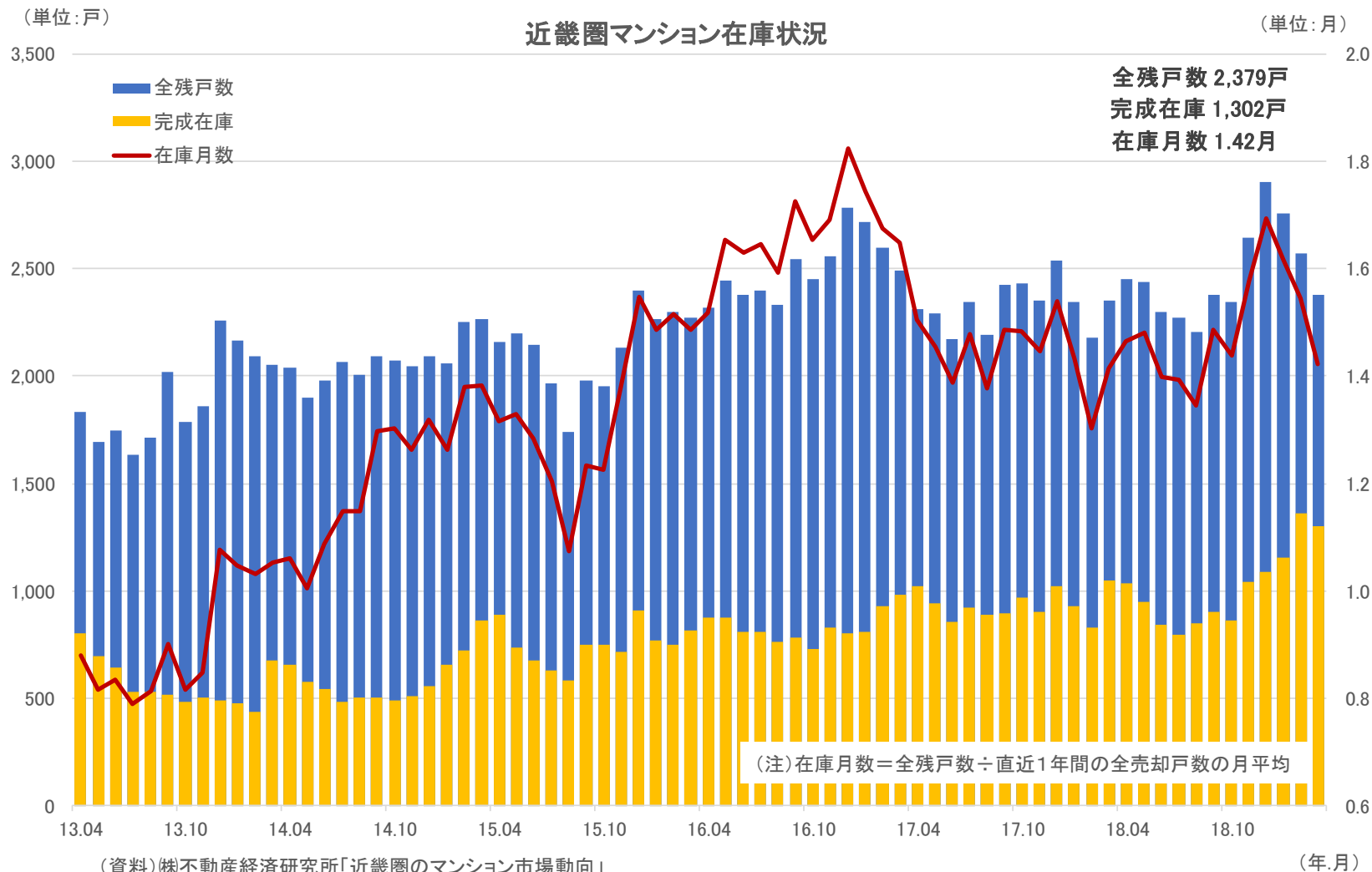
## 近畿圏マンション契約状況(2019年3月)

- 発売月契約率は80.6%(前年同月比+13.3%ポイント、前月比+4.8%ポイント)。10か月連続の70%超。



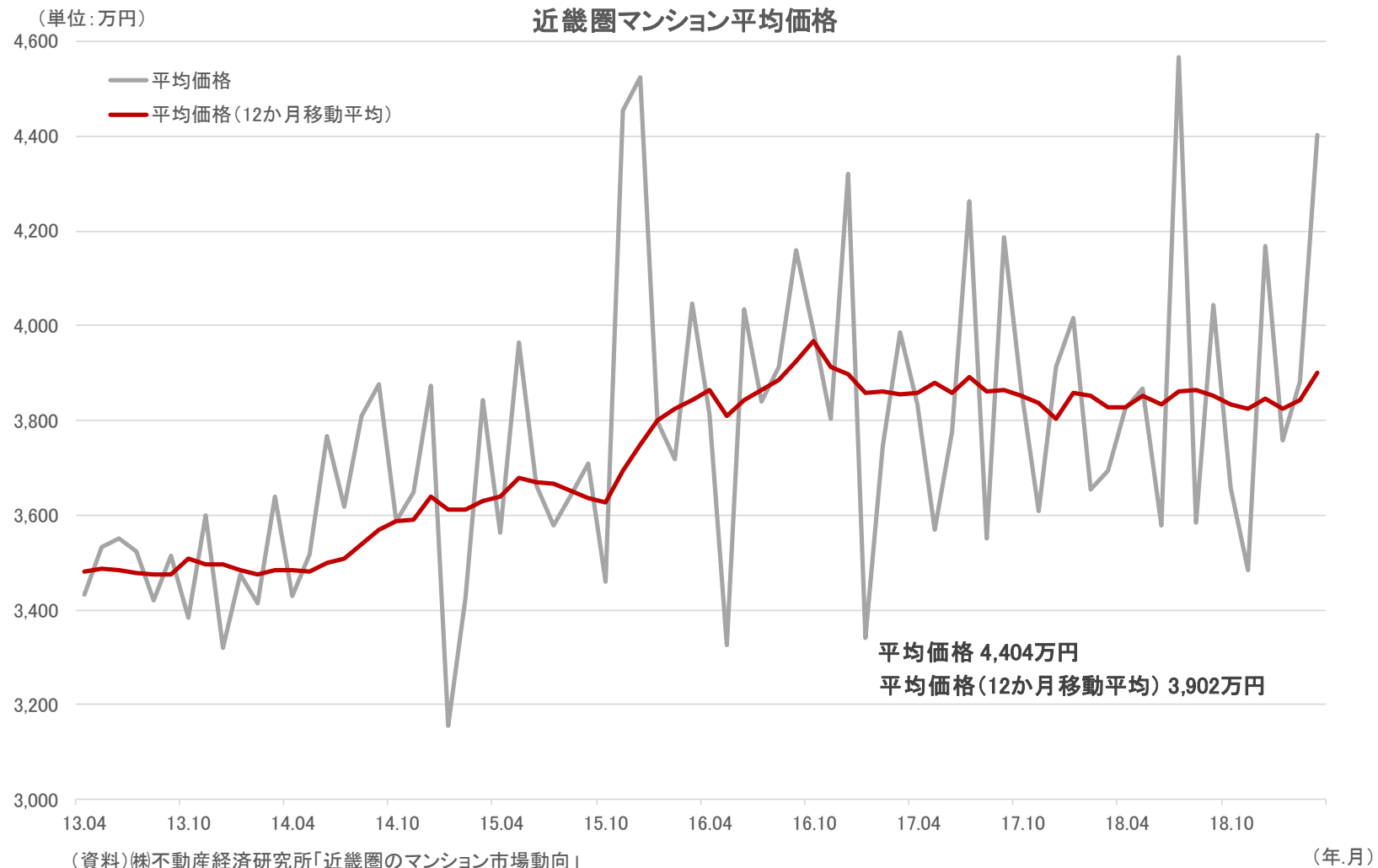
## 近畿圏マンション在庫状況(2019年3月)

- 全残戸数(在庫戸数)は、2,379戸(前年同月比+1.0%、前月比▲7.5%)。在庫月数は1.42か月(前月より0.12か月短期化)。



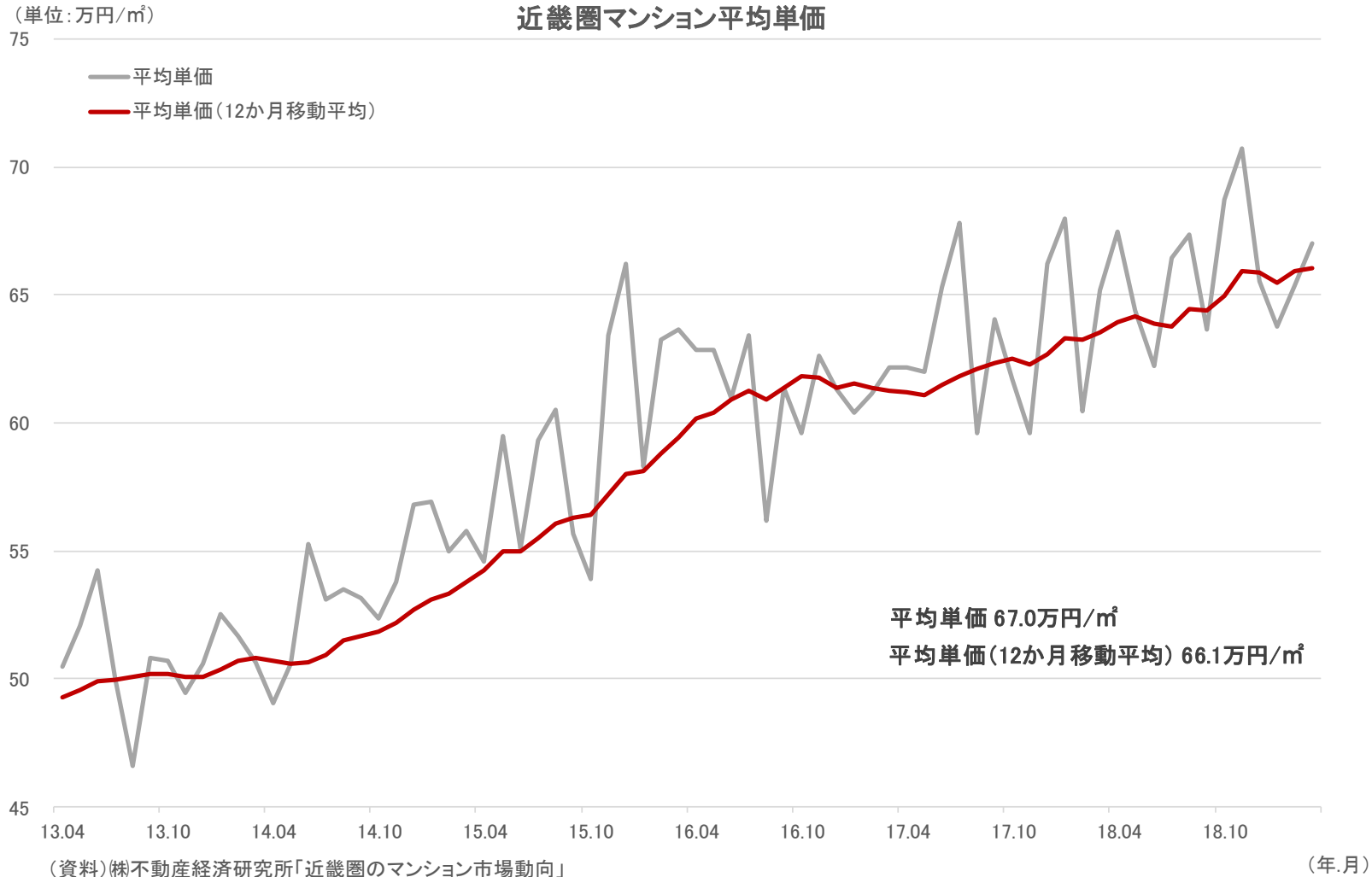
## 近畿圏マンション平均価格の推移(2019年3月)

- 1戸当たり平均価格は、4,404万円(前年同月比709万円上昇(+19.2%))。



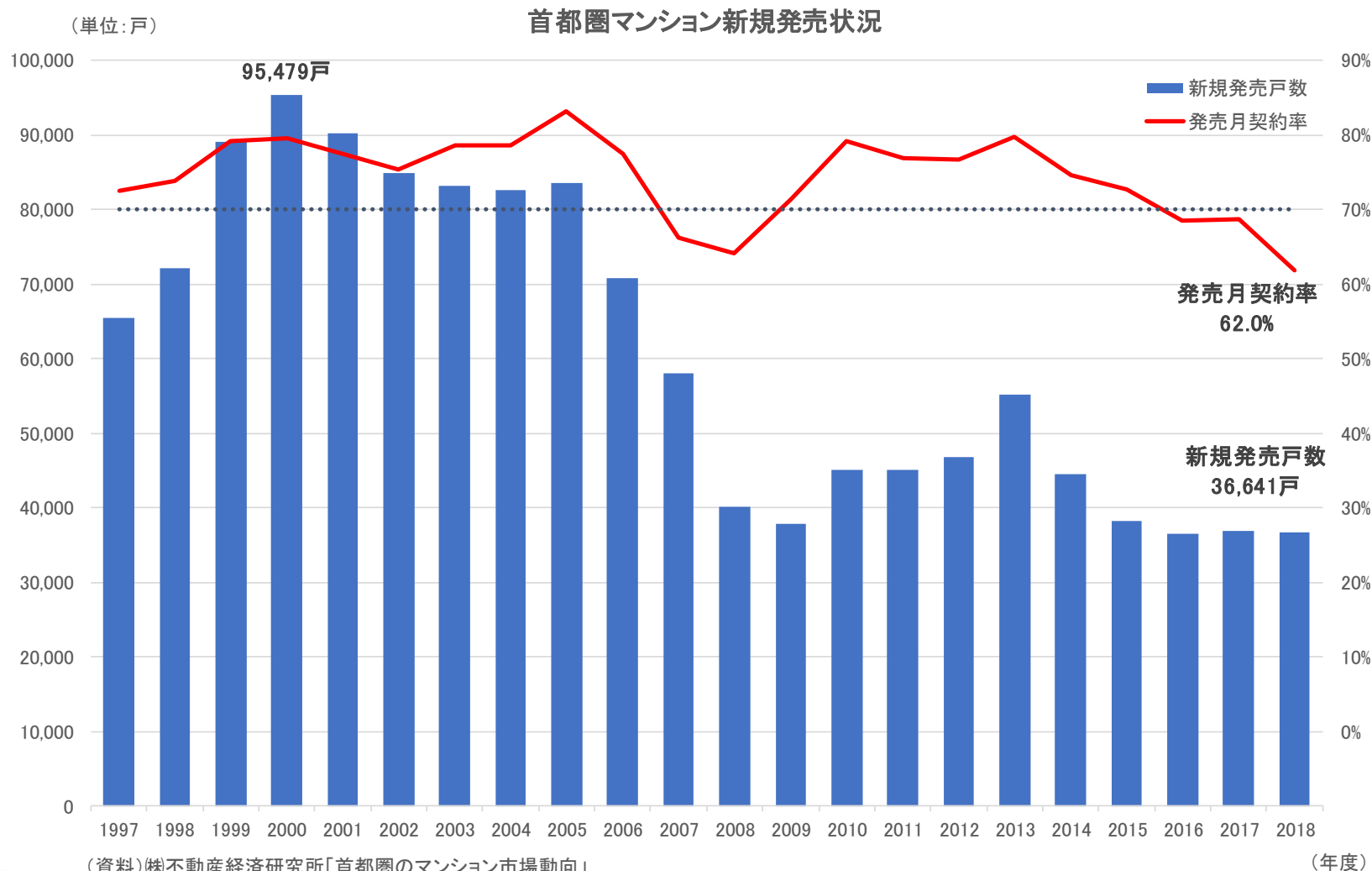
## 近畿圏マンション平均単価の推移(2019年3月)

- 1㎡当たり平均単価は、67.0万円(前年同月比1.8万円上昇(+2.8%))。



## 首都圏マンション新規発売状況(2018年度)

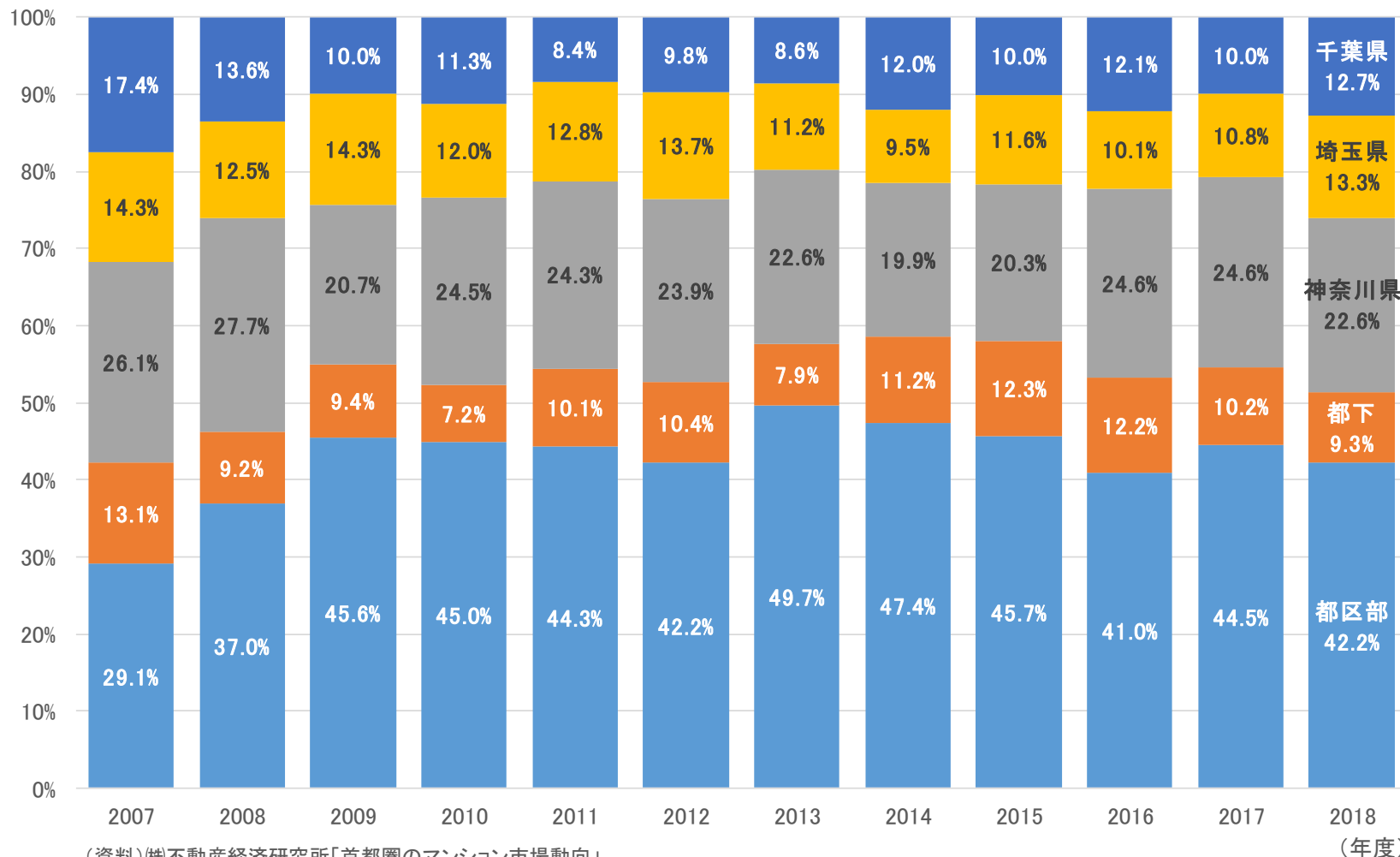
- 新規発売戸数は36,641戸。前年度(36,837戸)比0.5%の減少。過去最多は2000年度の95,479戸。
- 発売月契約率は62.0%。前年度(68.8%)比6.8%ポイントの低下。3年連続の60%台。



## 首都圏マンション新規発売戸数の地域別シェア(2018年度)

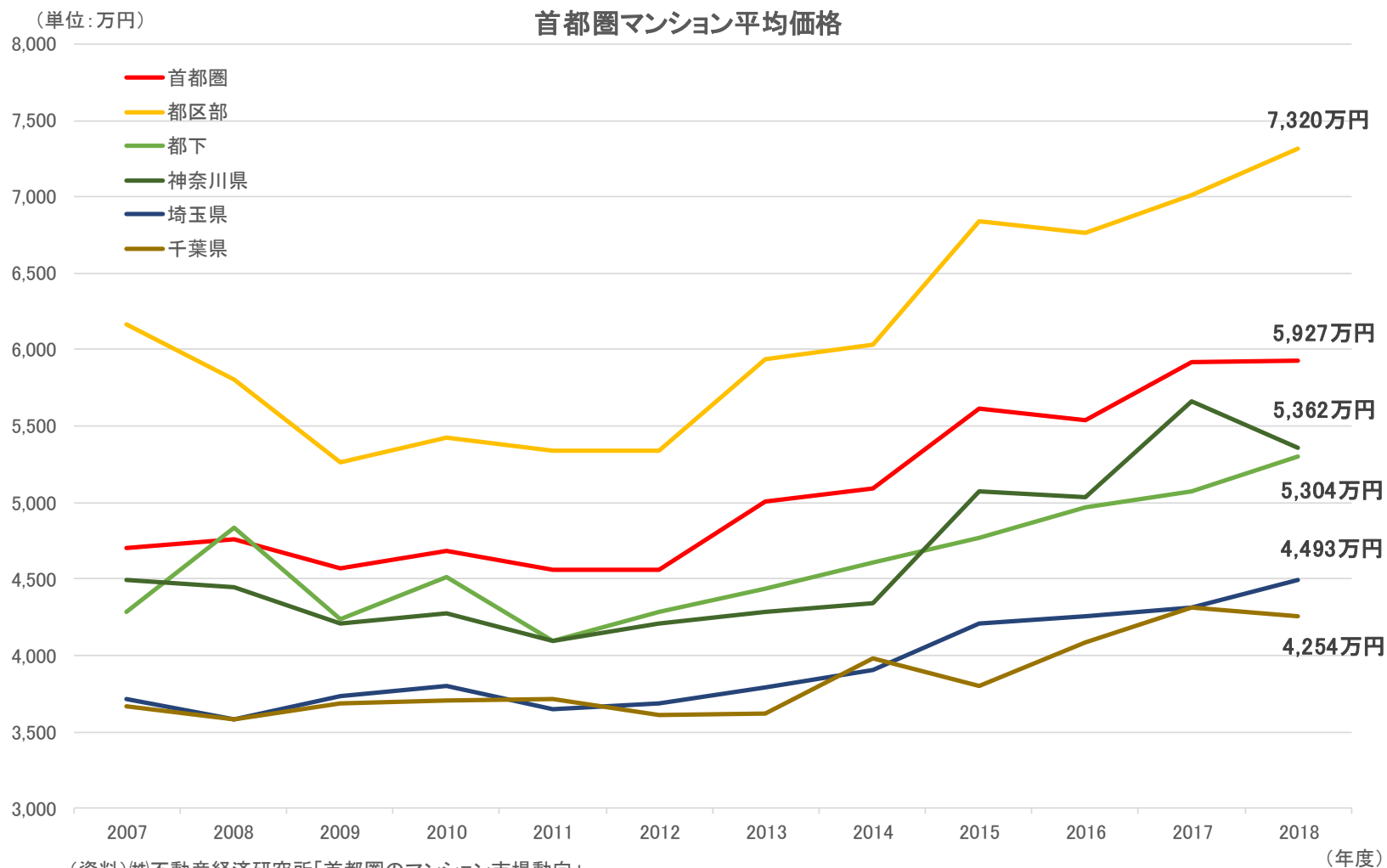
- 発売戸数の地域別シェアは、都区部42.2%(前年度比2.3%ポイント低下)、都下9.3%(同0.9%ポイント低下)、神奈川県22.6%(同2.0%ポイント低下)、埼玉県13.3%(同2.5%ポイント上昇)、千葉県12.7%(同2.7%ポイント上昇)。

首都圏マンション新規発売戸数(地域別シェア)



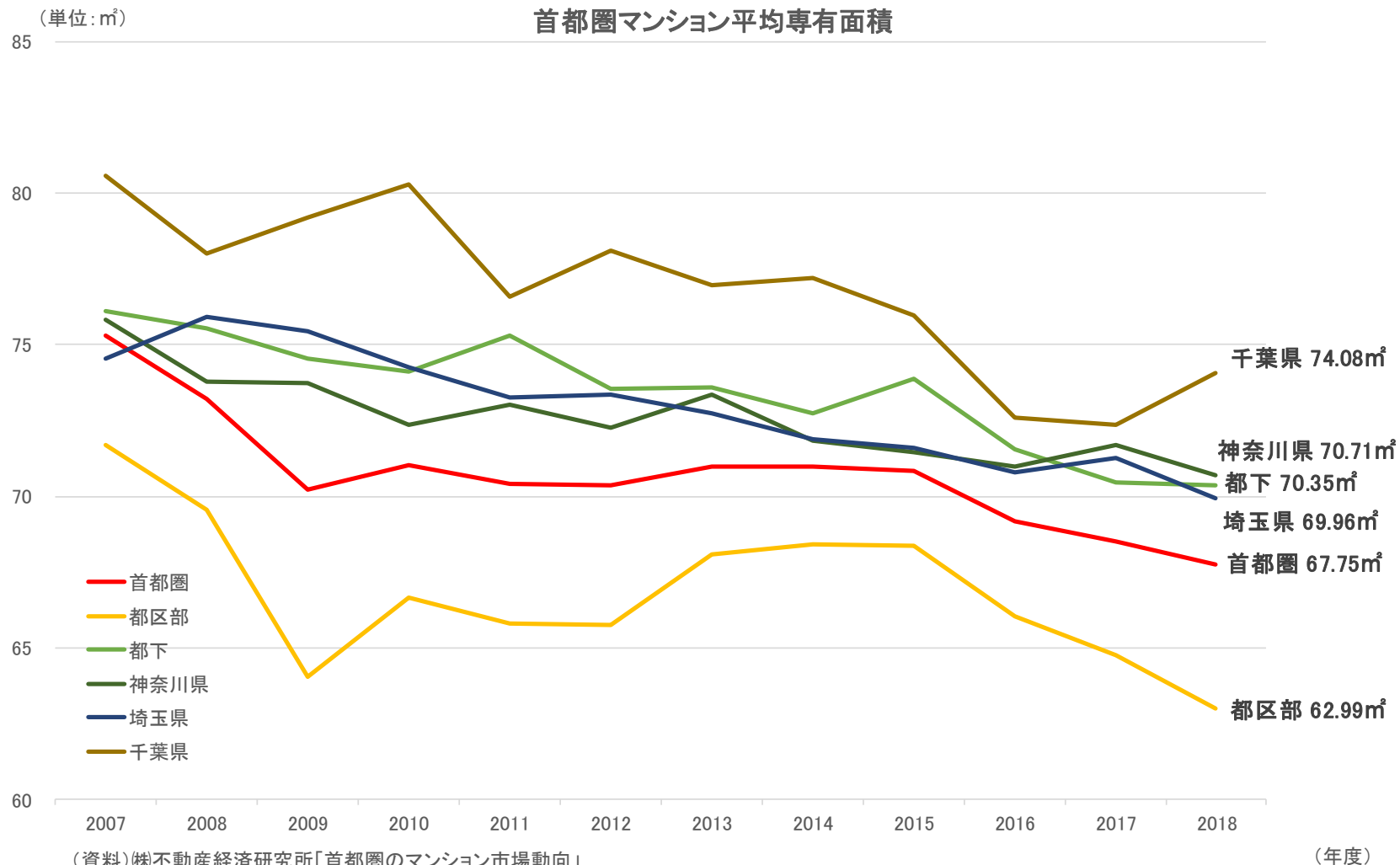
## 首都圏マンション平均価格の推移(2018年度)

- 1戸当たり平均価格は5,927万円。前年度(5,921万円)比0.1%の上昇。



## 首都圏マンション平均専有面積の推移(2018年度)

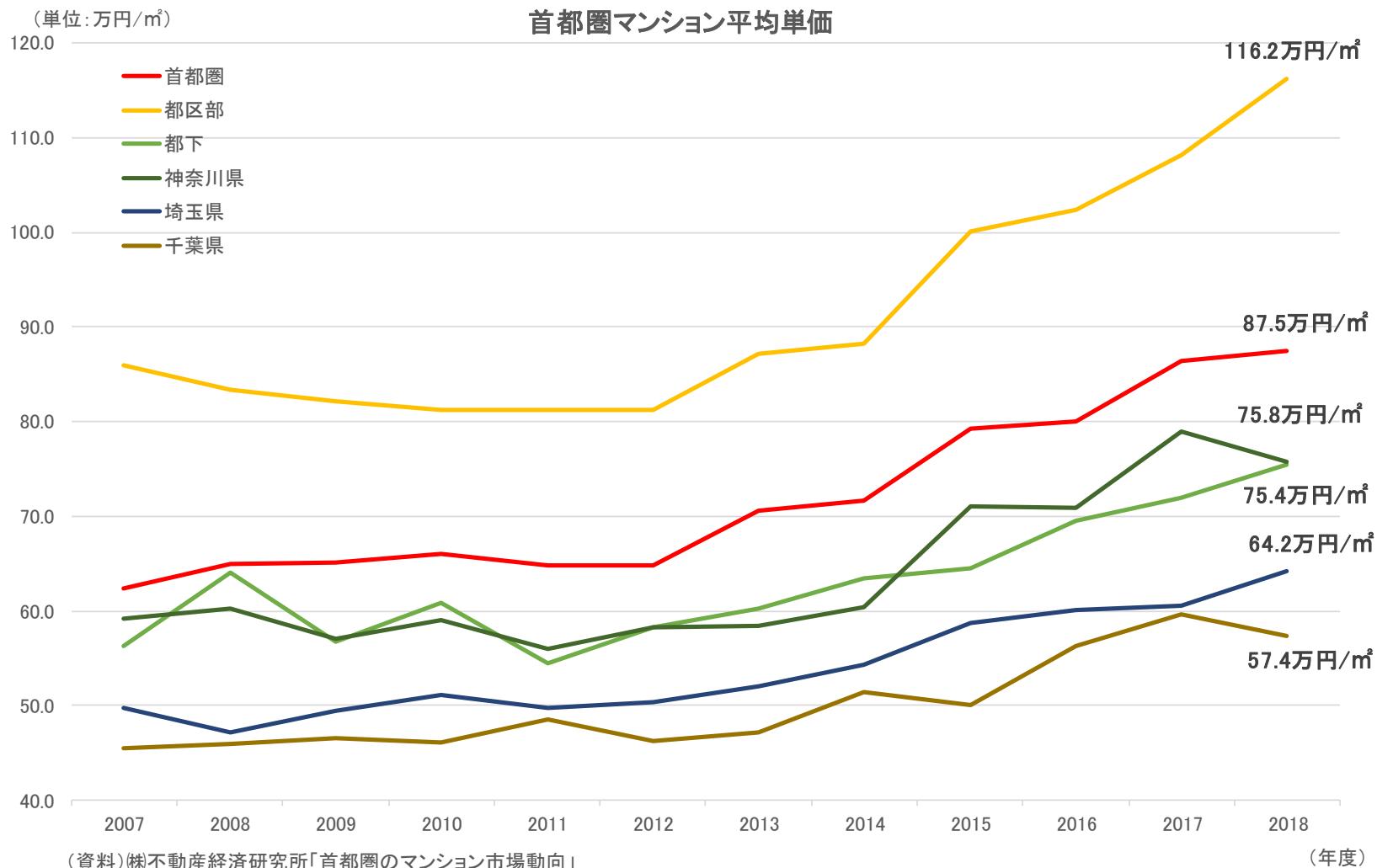
- 1戸当たり平均専有面積は67.75㎡。前年度(68.51㎡)比1.1%の縮小。





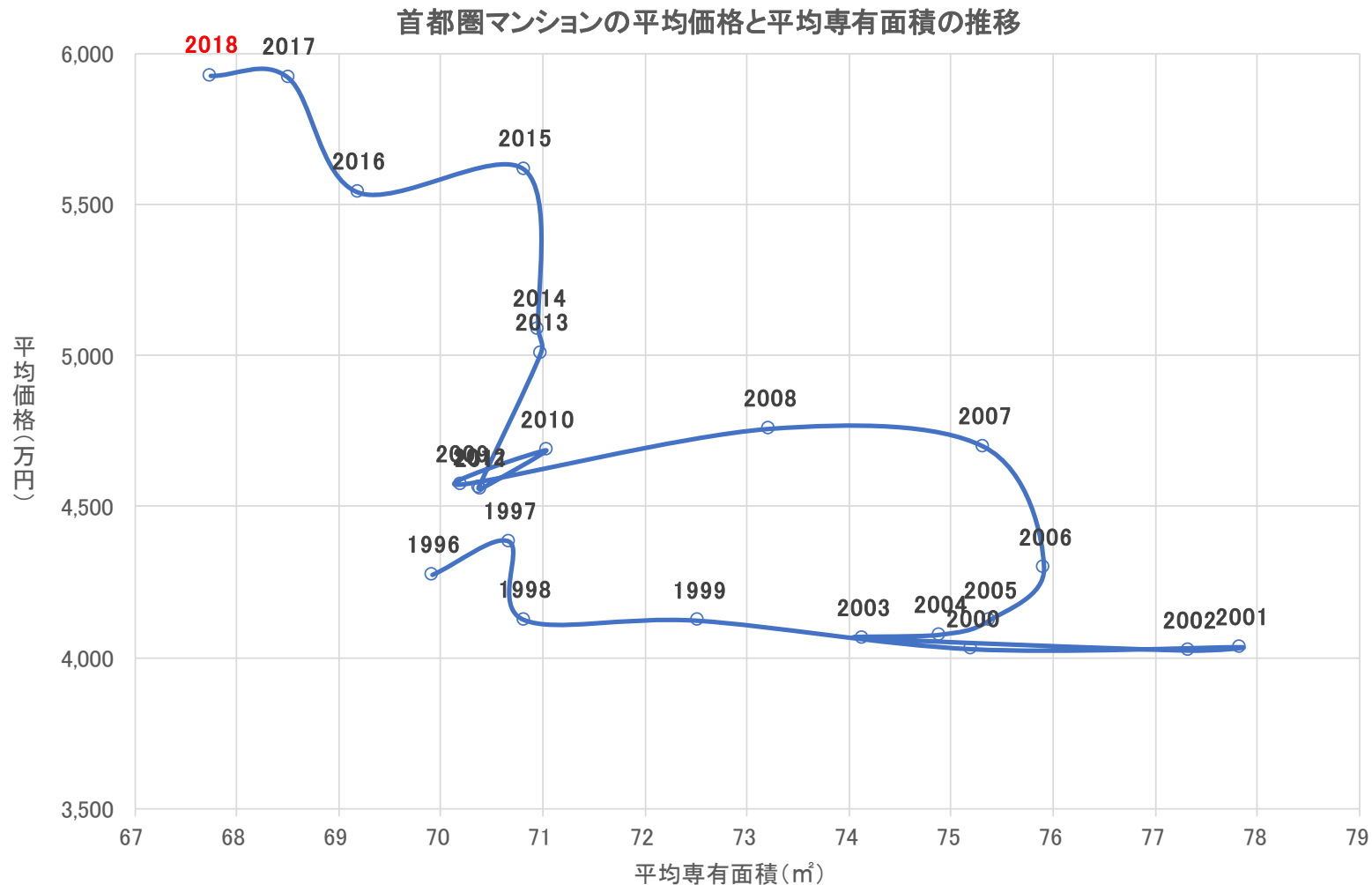
## 首都圏マンション平均単価の推移(2018年度)

- 1㎡当たり平均単価は87.5万円。前年度(86.4万円)比1.3%の上昇。首都圏の平均単価は7年連続の上昇。



## 首都圏マンション平均価格と平均専有面積の推移(2018年度)

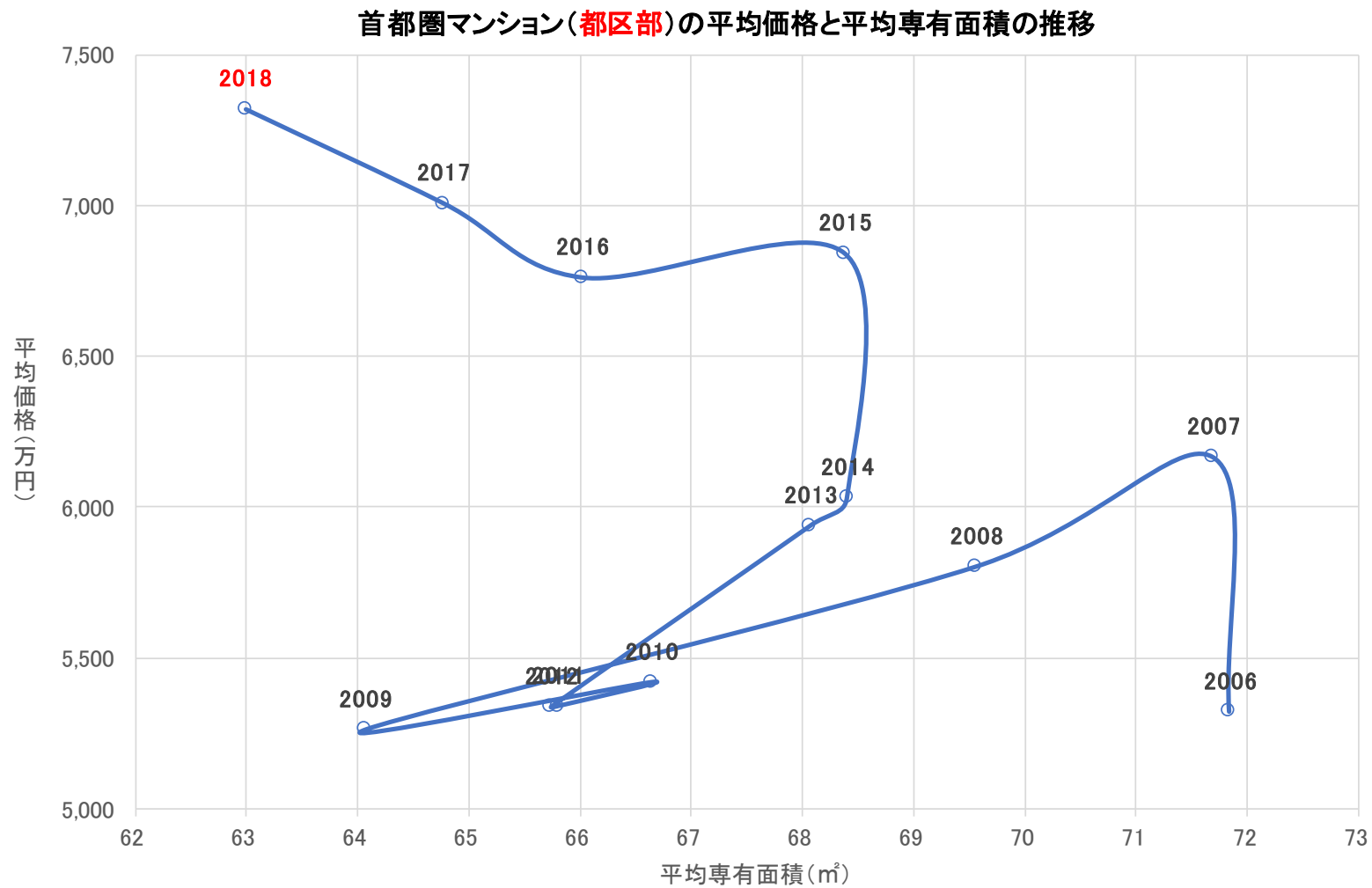
- 平均面積の縮小により、価格の上昇を抑制する傾向がみられる。



(資料) (株)不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

## 首都圏マンション(都区部)平均価格と平均専有面積の推移(2018年度)

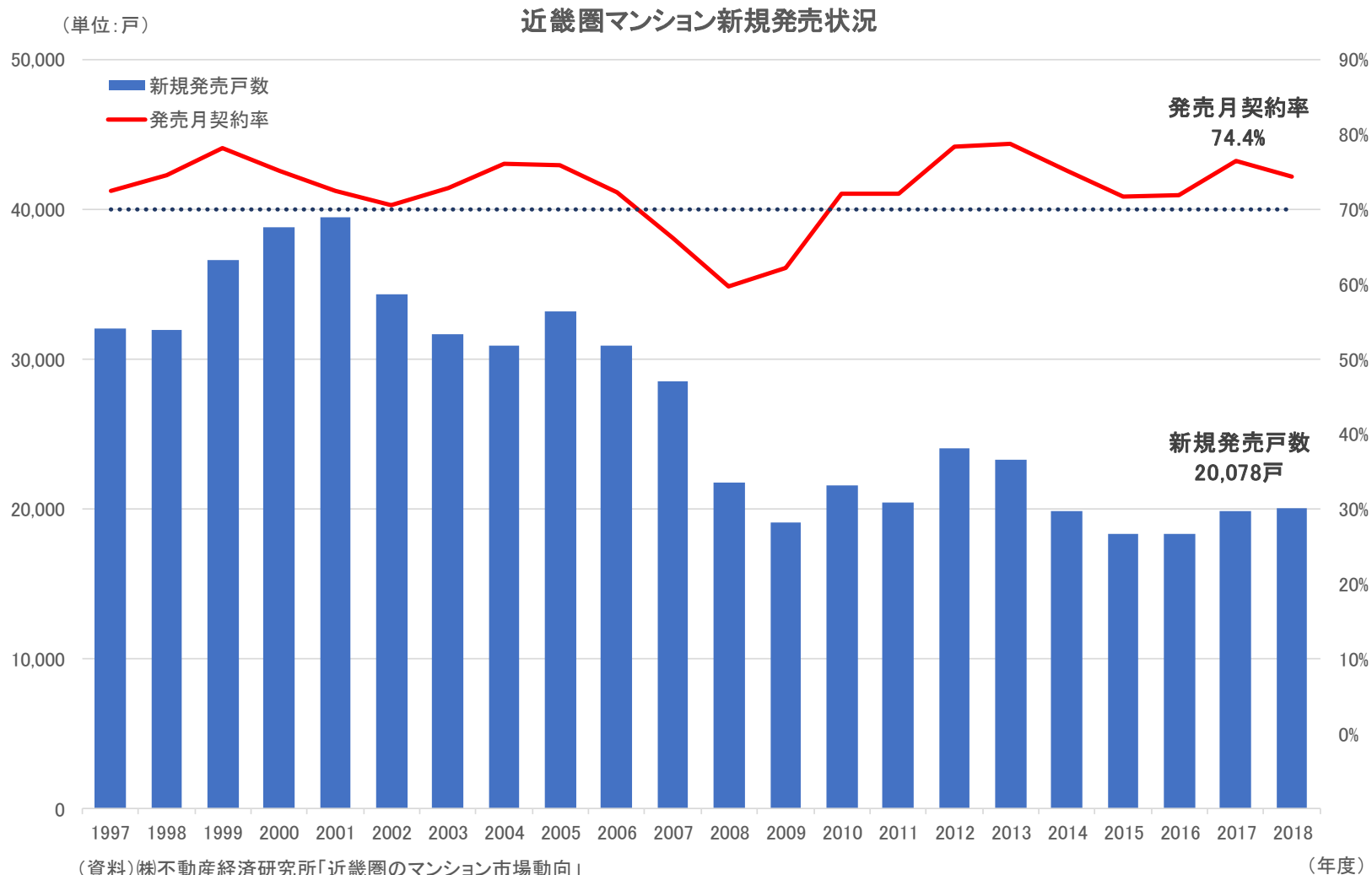
- 都区部では、平均面積が縮小する一方、平均価格は上昇している。



(資料) (株)不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

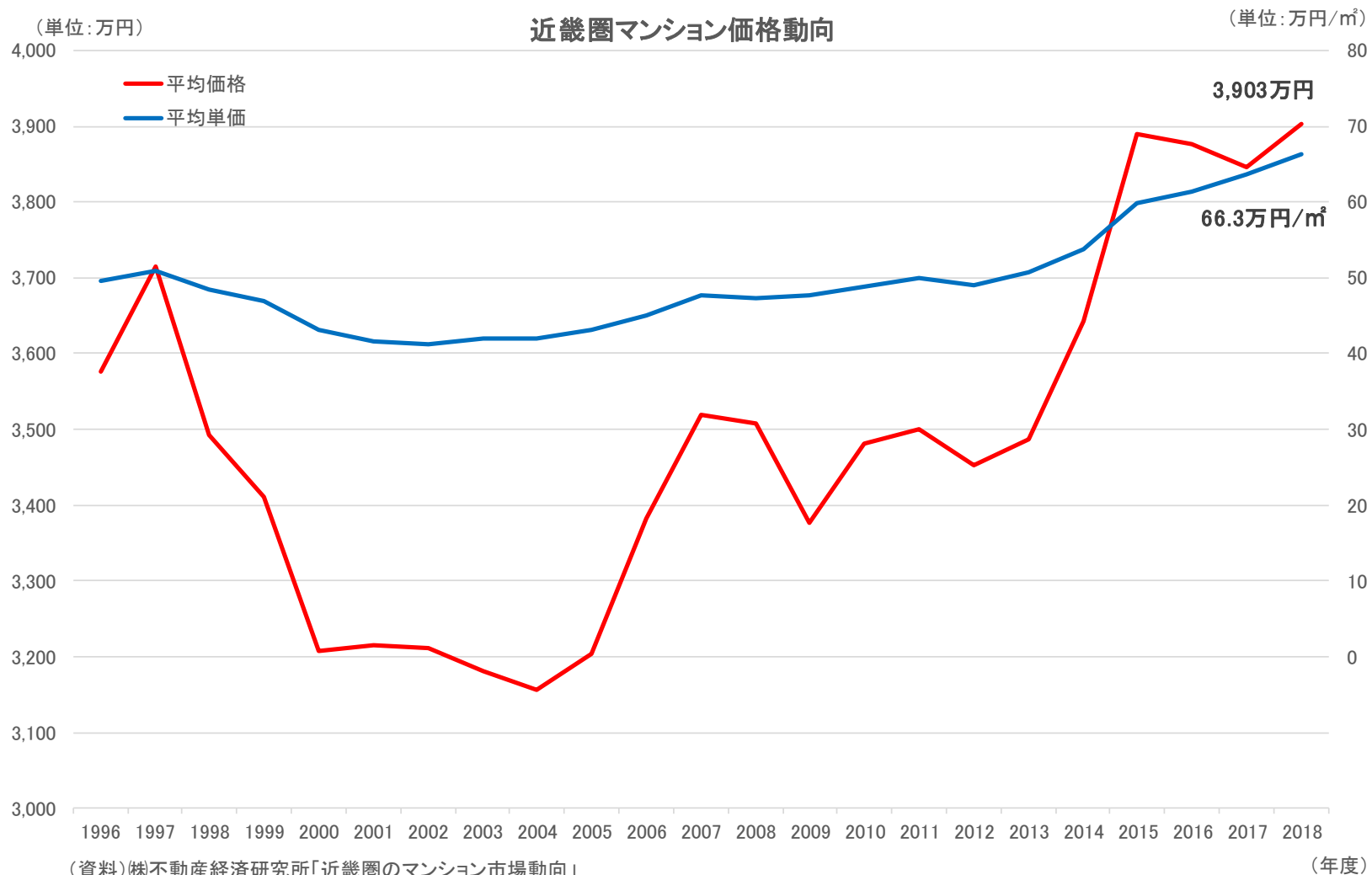
## 近畿圏マンション新規発売動向(2018年度)

- 新規発売戸数は20,078戸前年度(19,849戸)比1.2%の増加。過去最多は1996年度の42,397戸。
- 発売月契約率は74.4%。前年度(76.6%)比2.2%ポイントの低下。



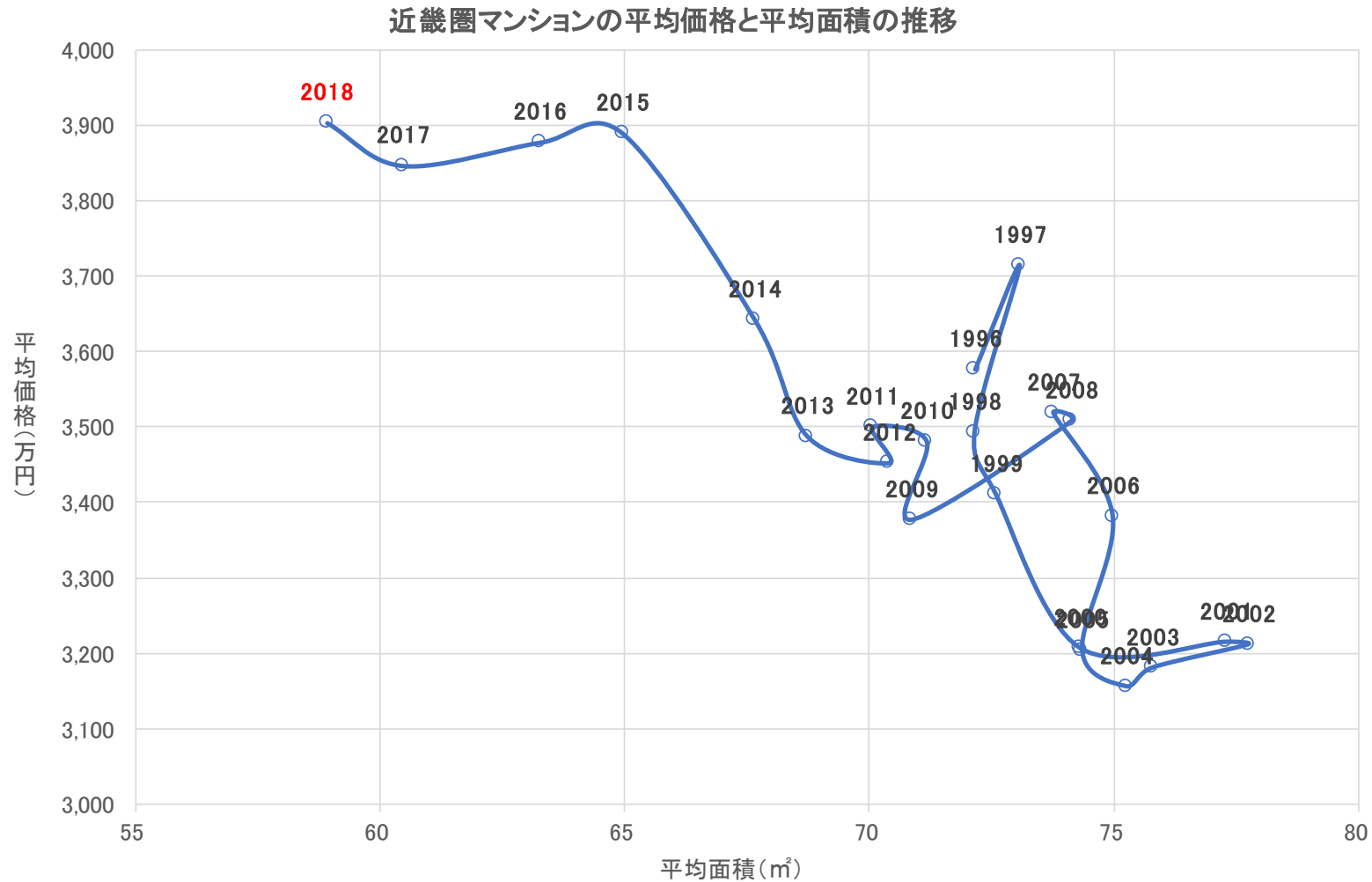
## 近畿圏マンション平均価格の推移(2018年度)

- 1戸当たり平均価格は3,903万円。前年度(3,846万円)比1.5%の上昇。
- 1㎡当たり平均単価は66.3万円。前年度(63.6万円)比4.2%の上昇。平均単価は6年連続の上昇。



## 近畿圏マンション平均単価の推移(2018年度)

- 平均面積の縮小により、価格の上昇を抑制する傾向がみられる。

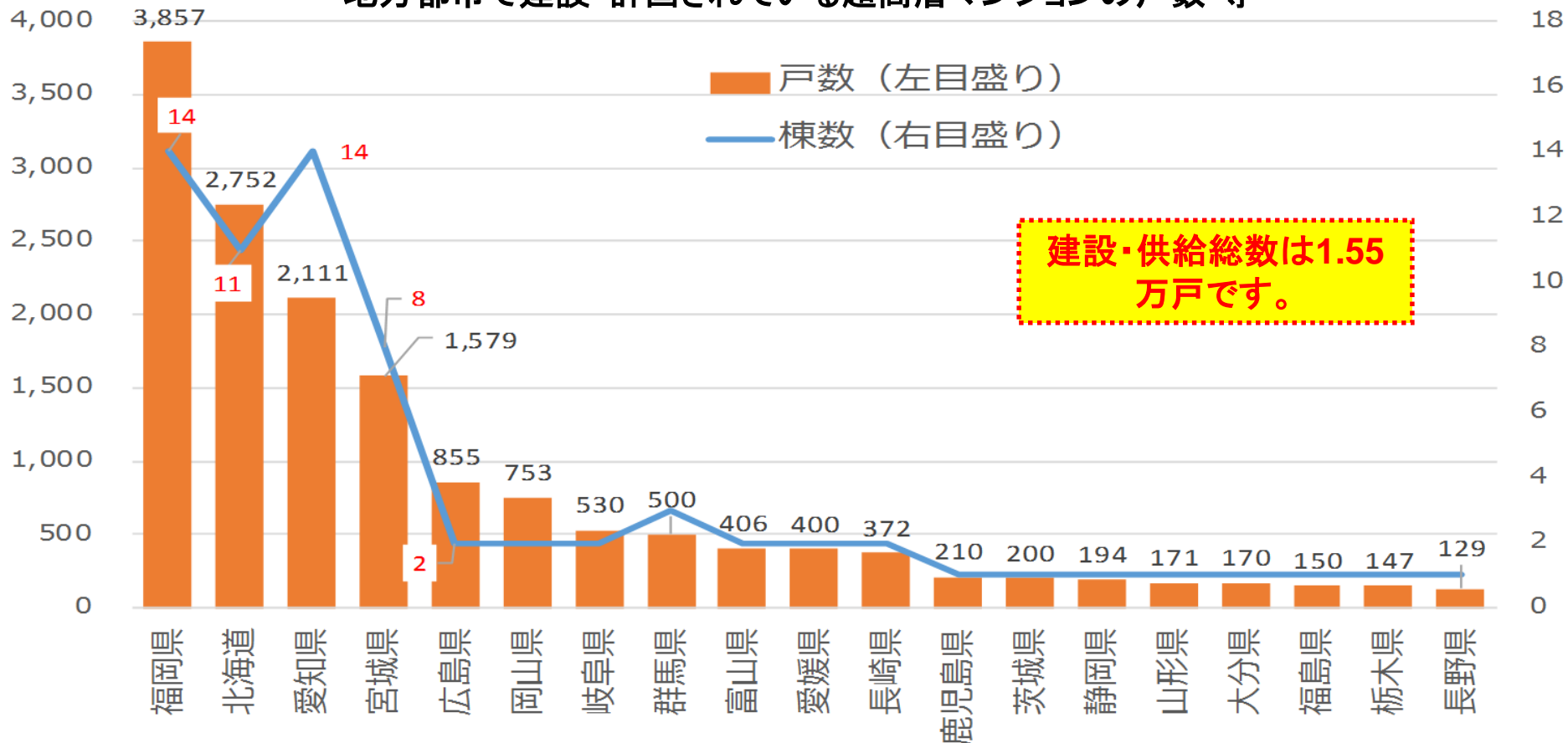


(資料) (株)不動産経済研究所「近畿圏のマンション市場動向」

# 地方都市で建設・計画中の超高層マンション(20階建て以上)

規制緩和による駅前再開発の進展などから、大都市圏以外の地方圏（中核都市等）においても超高層マンションの建設・計画が進んでいます。

## 地方都市で建設・計画されている超高層マンションの戸数等



【出典】株式会社 不動産経済研究所「超高層マンション動向2019(2019年4月11日)」

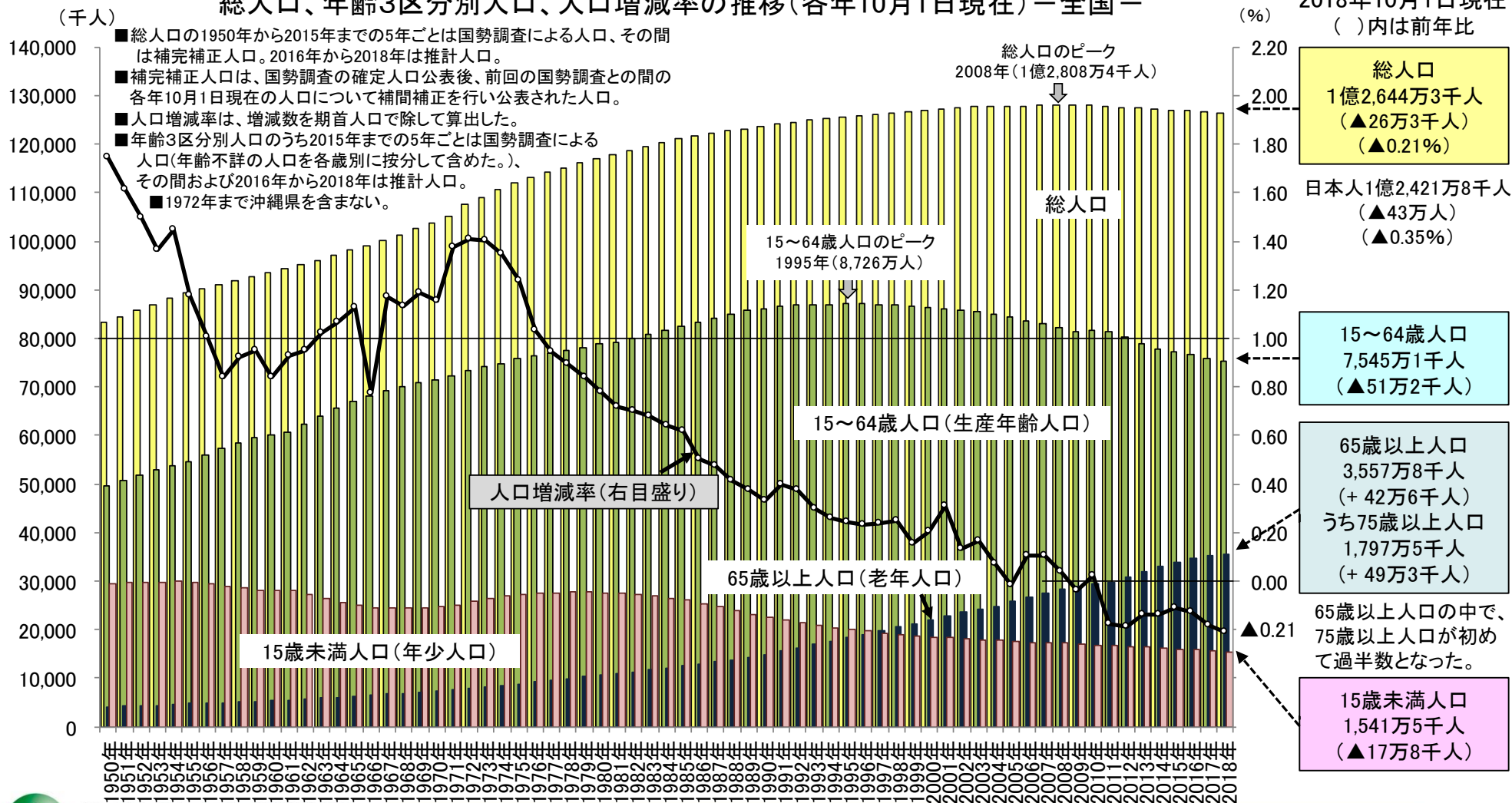
(<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/370/md20190411.pdf/>)

# 総人口、年齢3区分別人口、人口増減率の推移 (1950年～2018年 各年10月1日現在)【全国】

▲はマイナス(減少)

2018年10月1日現在の日本の総人口(在日外国人を含む)は、前年比26万3千人(0.21%)減少の1億2,644万3千人と、8年連続で減少した。15歳未満人口は同17万8千人(1.14%)減少の1,541万5千人、15歳～64歳人口は同51万2千人(0.67%)減少の7,545万1千人、65歳以上人口は同42万6千人(1.21%)増加の3,557万8千人となった。

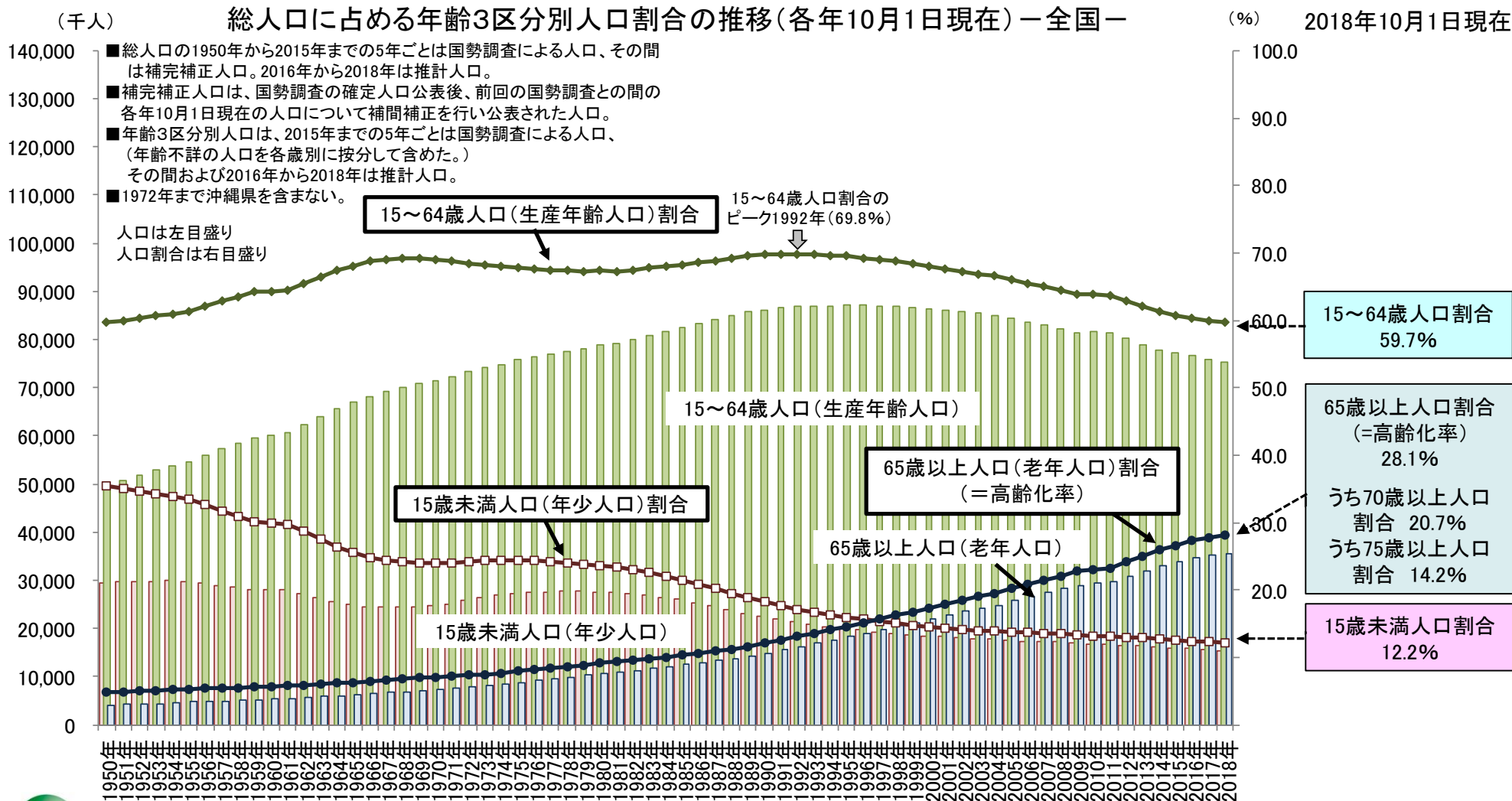
## 総人口、年齢3区分別人口、人口増減率の推移(各年10月1日現在)－全国－





# 総人口に占める年齢3区分別人口割合の推移 (1950年～2017年 各年10月1日現在)【全国】

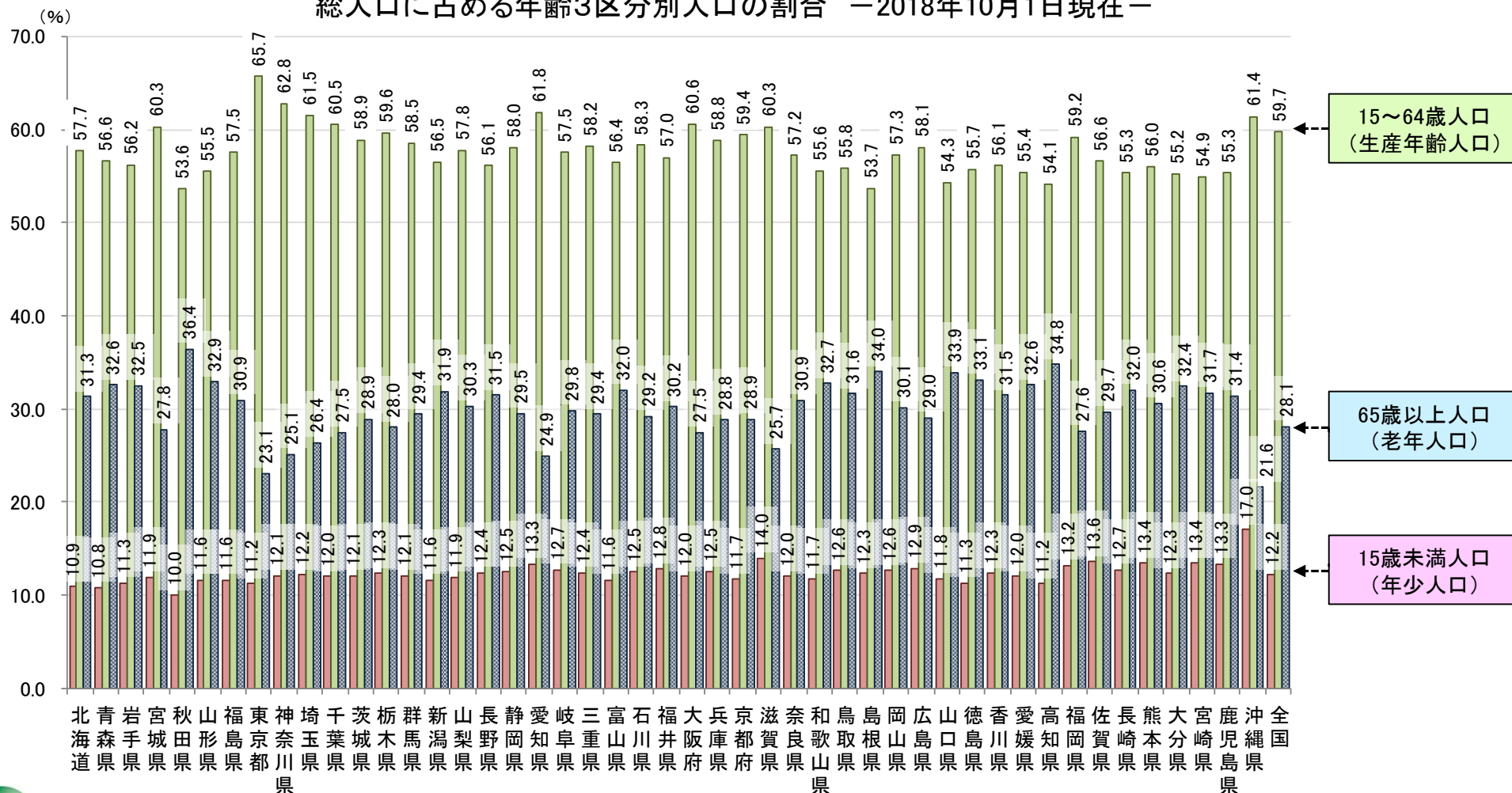
総人口に占める年齢3区分別人口の割合をみると、15歳未満人口の割合は12.2%と比較可能な統計がある1950年以降で最低となった。15～64歳人口の割合は59.7%と1950年と並んで過去最低となった。65歳以上人口の割合(=高齢化率)は28.1%と過去最高を更新した。このうち70歳以上人口の割合は20.7%で初めて2割を超えた。



# 総人口に占める年齢3区分別人口の割合 (2018年10月1日現在)【都道府県】

15歳未満人口の割合が最も高いのは沖縄県(17.0%)、次いで滋賀県(14.0%)。15歳未満人口の割合は前年に比べて4都県が同率、43道府県で低下した。  
 15~64歳人口の割合が最も高いのは東京都(65.7%)、次いで神奈川県(62.8%)。15~64歳人口の割合は前年に比べて東京都が同率、46道府県で低下した。  
 65歳以上人口の割合が最も高いのは秋田県(36.4%)、次いで高知県(34.8%)。65歳以上人口の割合は前年からすべての都道府県で上昇した。

総人口に占める年齢3区分別人口の割合 -2018年10月1日現在-

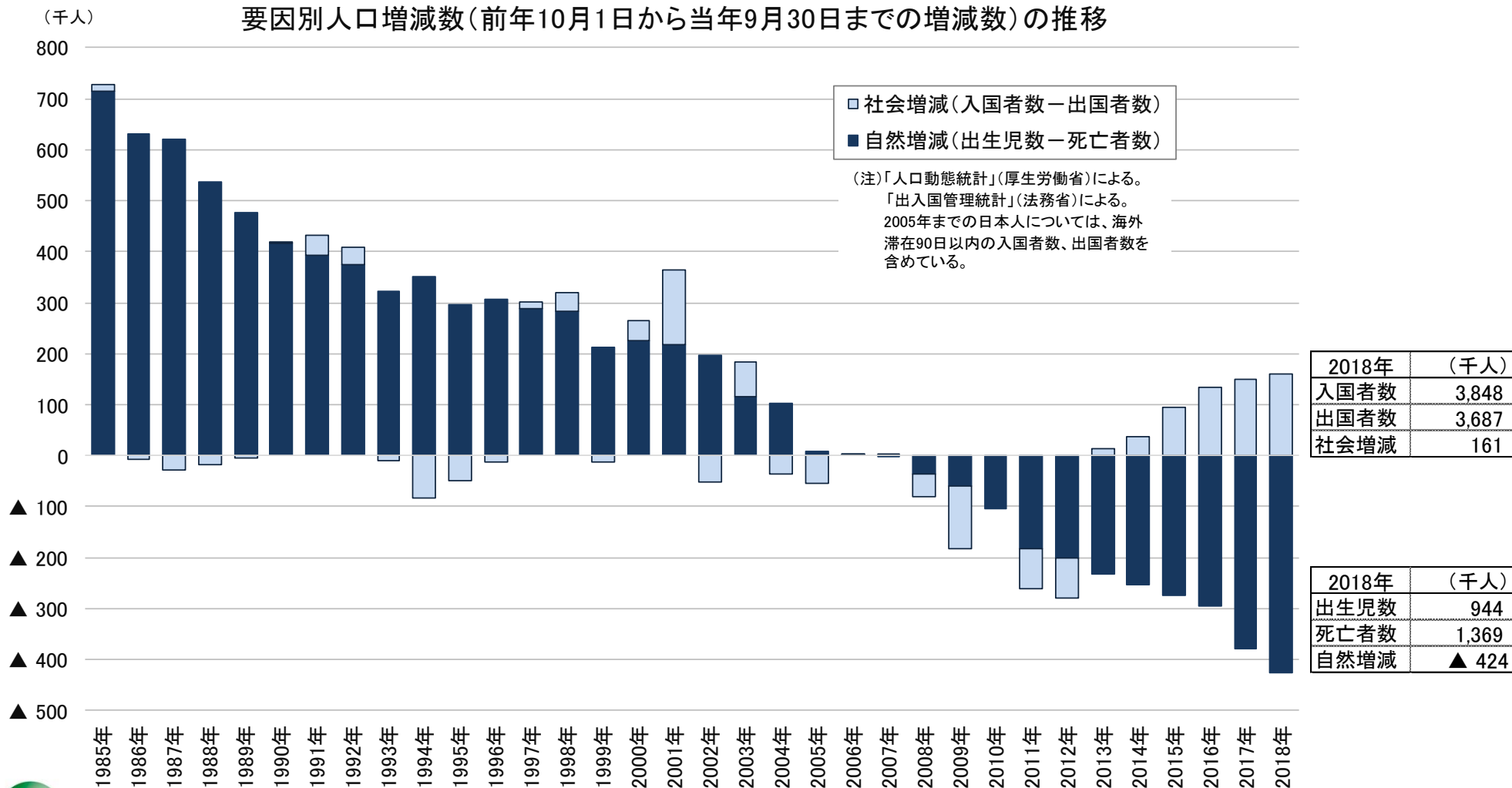


# 要因別人口増減数の推移(1985年～2017年、各年10月1日現在)【全国】

▲はマイナス(減少)

2018年の人口増減率を要因別にみると、自然増減(出生児数－死亡者数)は、出生児数が死亡者数を約42万4千人下回ったため、12年連続の自然減少となり、減少幅は拡大している。社会増減(入国者数－出国者数)は、入国者数が出国者数を約16万1千人上回ったため、6年連続の社会増加となり、増加幅は拡大している。社会増減を日本人・外国人別にみると、日本人が前年から約3千人減少して、2年ぶりの減少となった。外国人は前年から約16万5千人増加して、6年連続の増加となった。

## 要因別人口増減数(前年10月1日から当年9月30日までの増減数)の推移

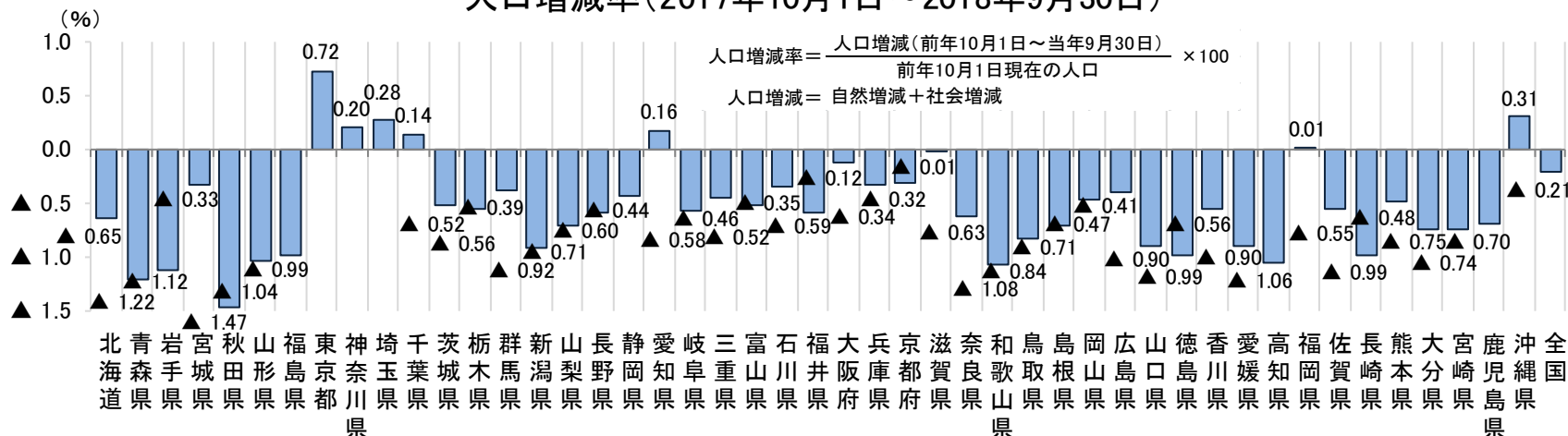


# 人口増減率と増減要因 (2018年10月1日現在)【都道府県】

▲はマイナス(減少)

人口が増加した7都県のうち、沖縄県が自然増加・社会増加で、他の6都県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、福岡県)は自然減少・社会増加となっている。人口が減少した40道府県はすべて自然減少で、うち8府県(宮城県、群馬県、富山県、石川県、滋賀県、大阪府、京都府、島根県)が社会増加、他の32道府県は社会減少となっている。

## 人口増減率(2017年10月1日～2018年9月30日)

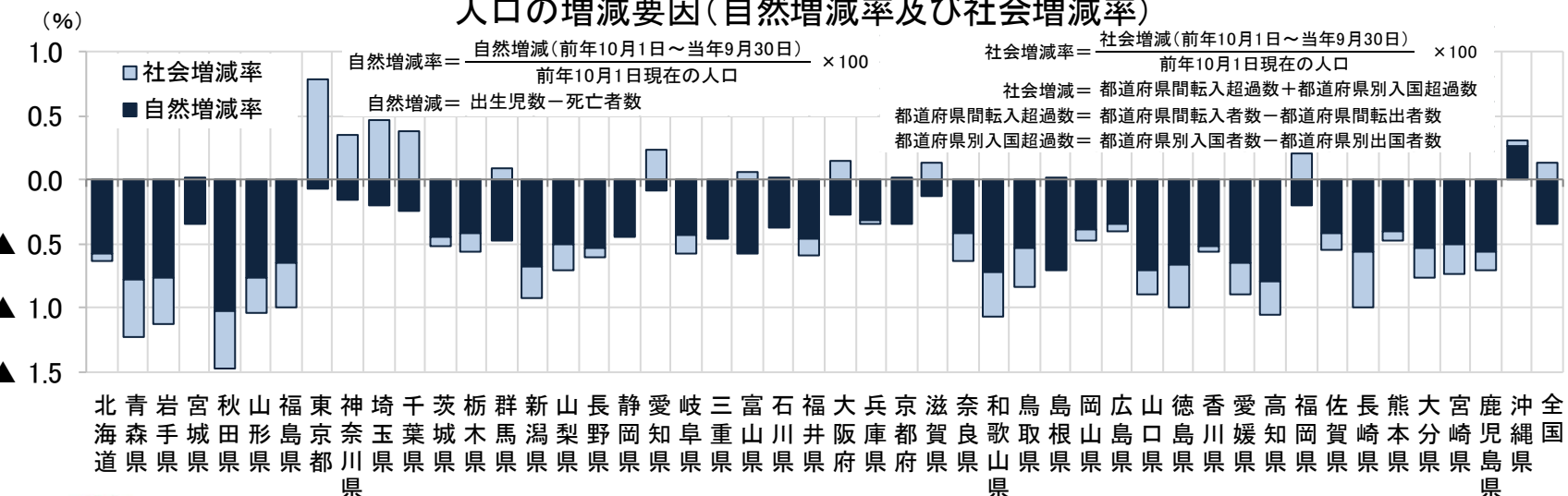


都道府県別の人口の増減要因

▲はマイナス(減少)、単位は%

	増減率	自然増減	社会増減
北海道	▲ 0.65	▲ 0.57	▲ 0.07
青森県	▲ 1.22	▲ 0.78	▲ 0.44
岩手県	▲ 1.12	▲ 0.77	▲ 0.35
宮城県	▲ 0.33	▲ 0.34	0.01
秋田県	▲ 1.47	▲ 1.03	▲ 0.44
山形県	▲ 1.04	▲ 0.77	▲ 0.27
福島県	▲ 0.99	▲ 0.65	▲ 0.34
東京都	▲ 0.72	▲ 0.07	0.78
神奈川県	0.20	▲ 0.15	0.35
埼玉県	0.28	▲ 0.20	0.47
千葉県	0.14	▲ 0.24	0.38
茨城県	▲ 0.52	▲ 0.44	▲ 0.08
栃木県	▲ 0.56	▲ 0.42	▲ 0.14
群馬県	▲ 0.39	▲ 0.48	0.09
新潟県	▲ 0.92	▲ 0.68	▲ 0.24
山梨県	▲ 0.71	▲ 0.50	▲ 0.21
長野県	▲ 0.92	▲ 0.54	▲ 0.06
静岡県	▲ 0.44	▲ 0.43	▲ 0.01
愛知県	▲ 0.58	▲ 0.44	▲ 0.02
岐阜県	▲ 0.46	▲ 0.43	▲ 0.02
三重県	▲ 0.52	▲ 0.58	0.06
富山県	▲ 0.16	▲ 0.37	0.02
石川県	▲ 0.46	▲ 0.59	▲ 0.13
福井県	▲ 0.52	▲ 0.46	▲ 0.13
大分県	▲ 0.35	▲ 0.27	0.15
兵庫県	▲ 0.59	▲ 0.32	▲ 0.02
京都府	▲ 0.34	▲ 0.34	0.02
滋賀県	▲ 0.12	▲ 0.13	0.13
奈良県	▲ 0.01	▲ 0.42	▲ 0.21
和歌山県	▲ 0.63	▲ 0.42	▲ 0.21
鳥取県	▲ 1.08	▲ 0.72	▲ 0.35
島根県	▲ 0.84	▲ 0.53	▲ 0.30
岡山県	▲ 0.47	▲ 0.71	▲ 0.01
広島県	▲ 0.90	▲ 0.39	▲ 0.08
山口県	▲ 0.90	▲ 0.34	▲ 0.07
徳島県	▲ 0.90	▲ 0.70	▲ 0.20
香川県	▲ 1.06	▲ 0.67	▲ 0.32
愛媛県	▲ 0.55	▲ 0.52	▲ 0.04
高知県	▲ 0.48	▲ 0.65	▲ 0.25
福岡県	▲ 0.75	▲ 0.79	▲ 0.27
佐賀県	▲ 0.70	▲ 0.20	0.21
長崎県	▲ 0.31	▲ 0.42	▲ 0.13
熊本県	▲ 0.21	▲ 0.42	▲ 0.13
大分県	0.01	▲ 0.56	▲ 0.43
宮崎県	0.31	▲ 0.40	▲ 0.08
鹿児島県	0.21	▲ 0.75	▲ 0.22
沖縄県	0.31	▲ 0.54	▲ 0.22
全国	▲ 0.21	▲ 0.50	▲ 0.23

## 人口の増減要因(自然増減率及び社会増減率)



## 各国の年齢3区分別人口の割合および年齢構造指数

日本の人口の年齢構造を各国<sup>1)</sup>と比べてみると、調査年次に相違はあるものの、15歳未満人口割合は最も低く、65歳以上人口割合は最も高くなっていて、老年化指数<sup>7)</sup>が200を超える唯一の国となっている。

各国<sup>1)</sup>の年齢3区分別人口の割合および年齢構造指数

国名	推計時点 (調査時点)	総数 (千人)	総人口に占める割合(%)			年齢構造指数			
			15歳未満	15~64歳	65歳以上	年少人口 指数 4)	老年人口 指数 5)	従属人口 指数 6)	老年化 指数 7)
中国	2) 2018.12.31	1,395,380	16.9	71.2	11.9	23.7	16.8	40.4	70.8
インド	3) 2011.2.9	1,210,855	30.8	63.4	5.5	48.5	8.6	57.1	17.8
アメリカ合衆国	2) 2017.7.1	325,719	18.7	65.7	15.6	28.5	23.8	52.3	83.3
インドネシア	3) 2017.7.1	261,891	26.8	67.5	5.6	39.8	8.4	48.1	21.0
ブラジル	3) 2017.7.1	207,661	22.2	69.3	8.5	32.1	12.2	44.3	38.1
ナイジェリア	3) 2016.7.1	193,393	41.8	54.9	3.2	76.1	5.9	82.0	7.7
バングラデシュ	3) 2016.7.1	160,800	30.8	64.6	4.6	47.7	7.1	54.8	14.9
パキスタン	2) 2007.7.1	149,860	41.6	55.1	3.3	75.5	6.0	81.5	7.9
ロシア	2) 2016.1.1	146,545	17.0	69.1	13.9	24.7	20.1	44.8	81.4
日本	2018.10.1	126,443	12.2	59.7	28.1	20.4	47.2	67.6	230.8
メキシコ	3) 2017.7.1	123,518	27.0	65.9	7.2	40.9	10.9	51.8	26.5
フィリピン	3) 2017.7.1	104,921	31.2	63.7	5.1	48.9	8.0	56.9	16.3
エジプト	3) 2017.7.1	95,203	34.2	61.9	3.9	55.3	6.2	61.5	11.3
エチオピア	3) 2017.7.1	94,352	39.6	57.4	3.1	69.0	5.3	74.3	7.7
ベトナム	3) 2016.7.1	92,695	23.8	68.2	8.0	34.9	11.7	46.6	33.5
ドイツ	3) 2017.1.1	82,522	13.4	65.4	21.2	20.5	32.4	52.9	158.5
トルコ	2) 2018.12.31	82,004	23.4	67.8	8.8	34.5	12.9	47.4	37.5
イラン	3) 2017.7.1	81,070	24.3	69.5	6.1	35.0	8.8	43.8	25.3
フランス	2) 2019.1.1	66,993	17.9	62.0	20.0	28.9	32.3	61.2	111.6
イギリス	2) 2017.7.1	66,040	17.9	64.0	18.2	28.0	28.4	56.3	101.5
タイ	3) 2017.7.1	65,522	17.5	71.0	11.5	24.7	16.2	40.9	65.4
イタリア	2) 2018.1.1	60,484	13.4	64.1	22.6	20.8	35.2	56.0	168.9
南アフリカ	2) 2018.7.1	57,726	29.5	64.9	5.6	45.5	8.6	54.1	18.9
ミャンマー	3) 2017.10.1	53,388	28.0	66.0	6.0	42.4	9.2	51.6	21.6
韓国	2) 2018.7.1	51,635	12.9	72.8	14.3	17.8	19.6	37.4	110.5
コロンビア	2) 2018.6.30	49,834	25.9	66.1	8.1	39.2	12.2	51.4	31.2
タンザニア	3) 2013.7.1	47,133	44.4	52.6	3.0	84.4	5.6	90.0	6.6
スペイン	2) 2018.7.1	46,733	14.9	65.8	19.3	22.6	29.3	51.9	129.9
ケニア	3) 2017.7.1	46,595	41.2	55.5	3.3	74.3	5.9	80.1	7.9
アルゼンチン	3) 2017.7.1	44,045	24.8	64.1	11.0	38.7	17.2	55.9	44.5
ウクライナ	2) 2018.1.1	42,217	15.5	68.0	16.5	22.7	24.3	47.0	106.7
アルジェリア	3) 2017.7.1	41,696	29.7	64.2	6.1	46.3	9.6	55.9	20.7

注 1) 人口4,000万以上の国とした。

2) 各国統計機関のホームページによる。

3) 国連人口統計年鑑(2017年版)による。

$$4) \frac{15歳未満人口}{15~64歳人口} \times 100$$

$$5) \frac{65歳以上人口}{15~64歳人口} \times 100$$

$$6) \frac{15歳未満人口 + 65歳以上人口}{15~64歳人口} \times 100$$

$$7) \frac{65歳以上人口}{15歳未満人口} \times 100$$

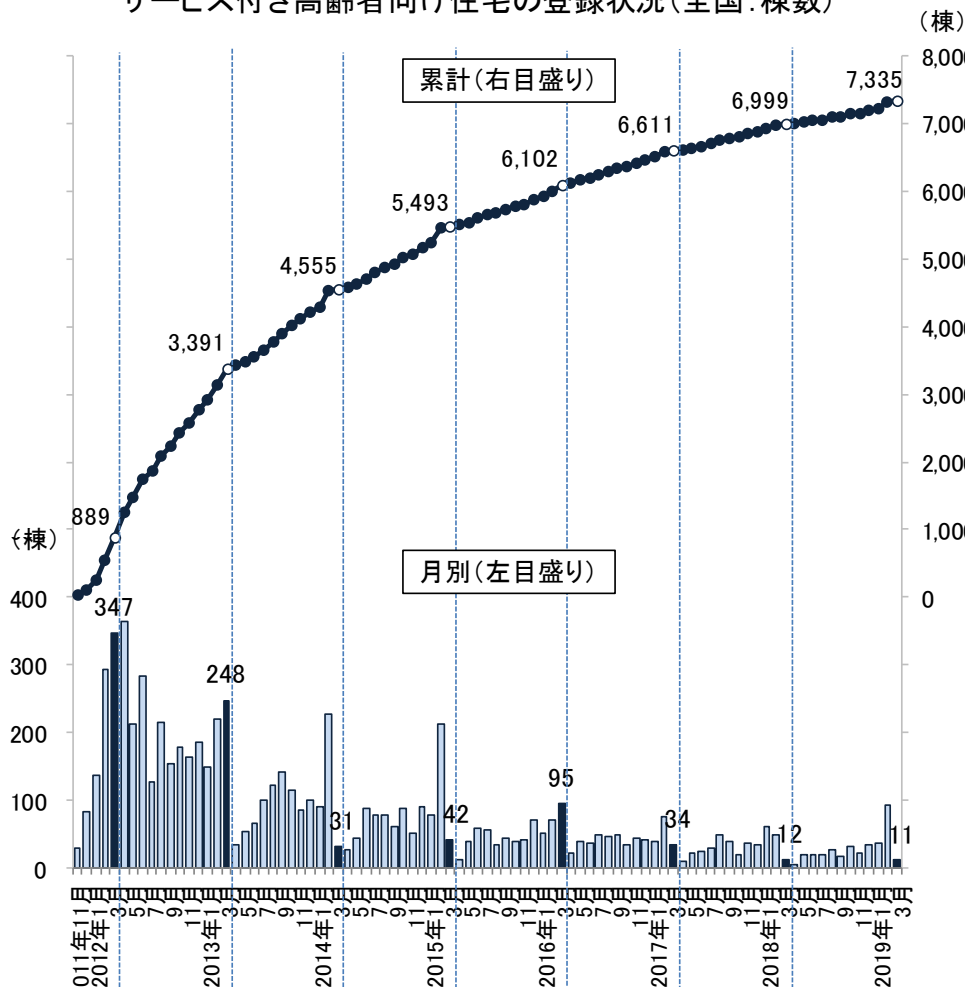
# サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（2019年3月末現在）

2019年4月15日公表

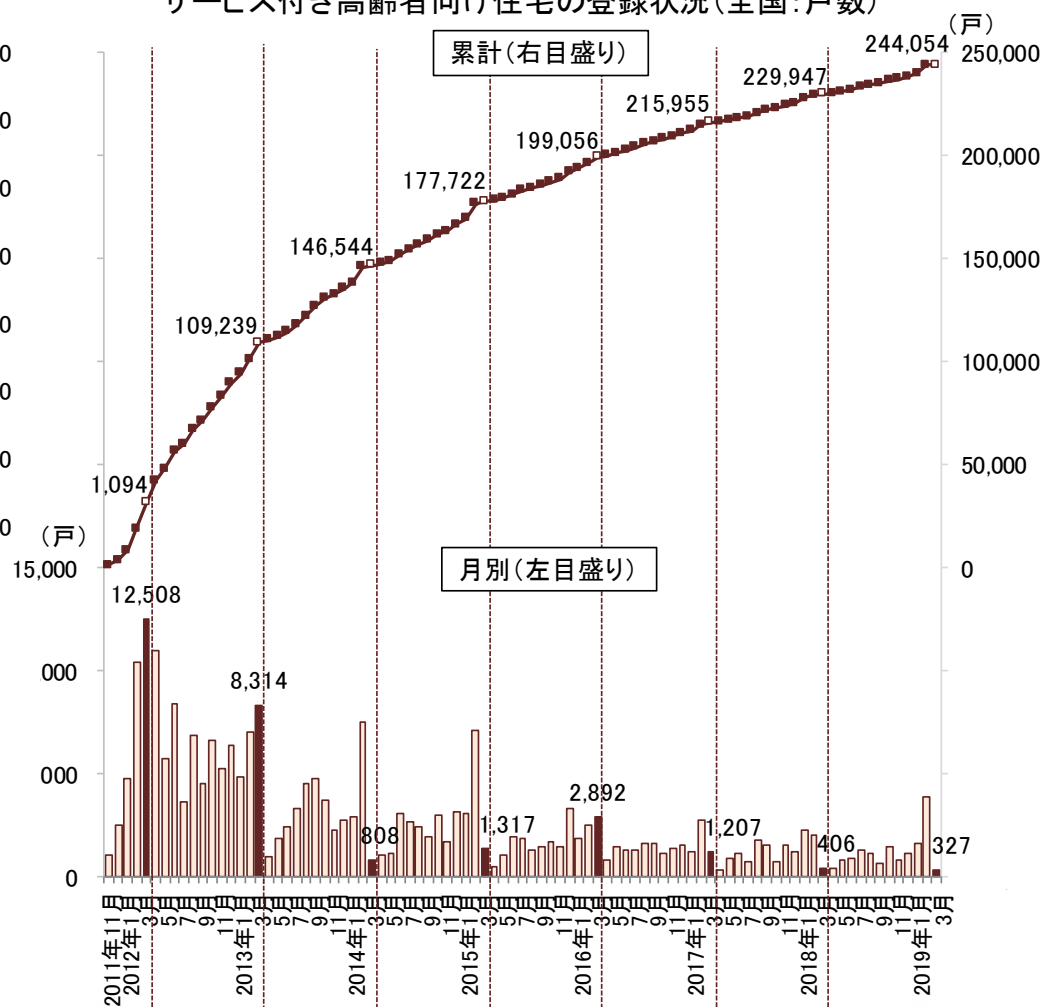
2019年3月末現在、サービス付き高齢者向け住宅は、累計で登録棟数が7,335棟（前月比+11棟）。登録戸数が244,054戸（前月比+327戸）。  
 ※「平成30年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業の募集開始について」（4月20日公表）に基づき、2018年4月20日から2019年2月28日まで2018年度の募集が行われました。

（参考）サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析（平成30年8月末時点） URL→ [https://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system\\_registration\\_02.pdf](https://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system_registration_02.pdf)

### サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（全国：棟数）



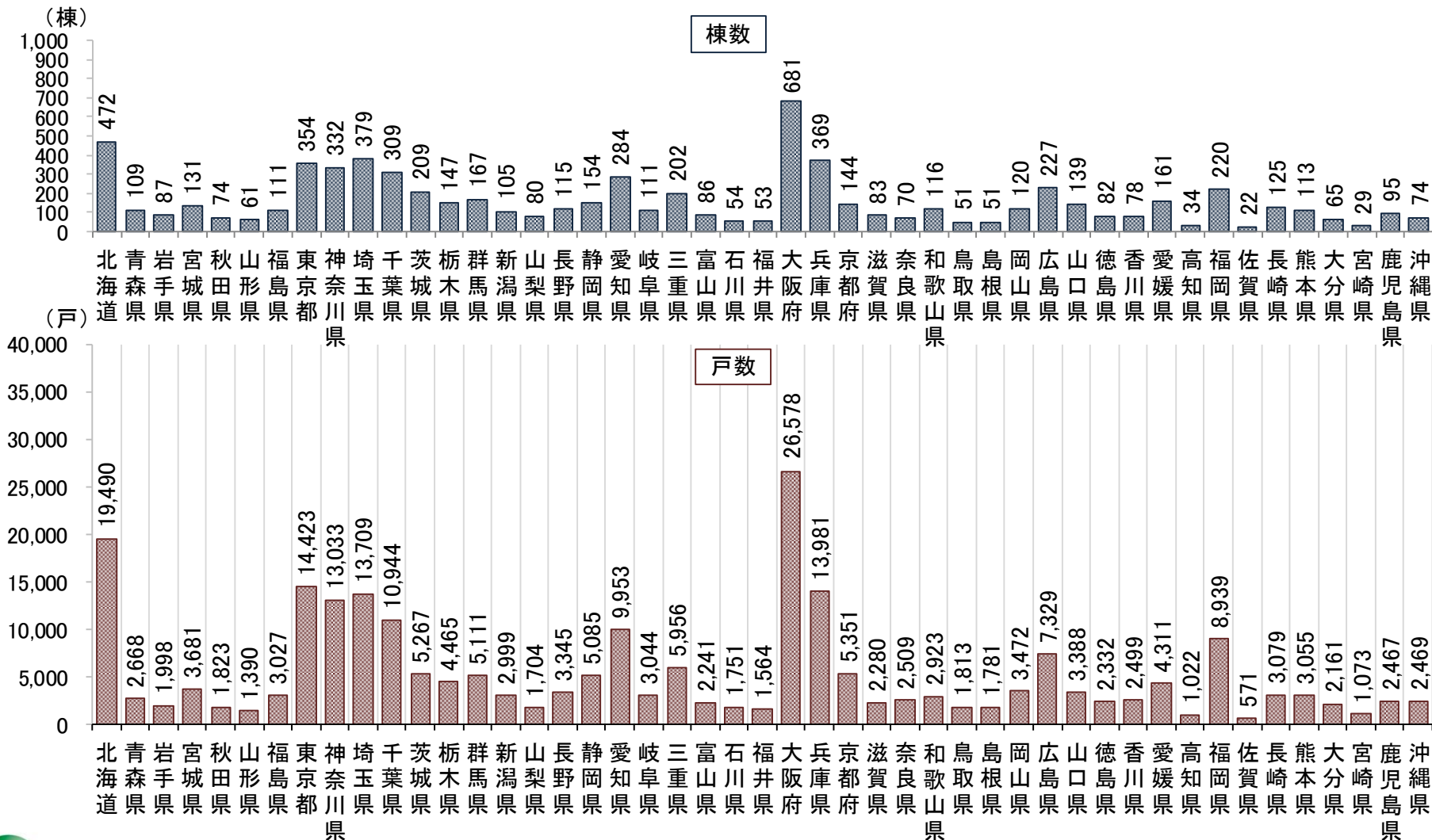
### サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（全国：戸数）



# サービス付き高齢者向け住宅の登録状況【都道府県】(2019年3月末現在)

2019年3月末現在の都道府県の登録状況は、大阪府の681棟(26,578戸)が最も多く、次いで北海道の472棟(19,490戸)、埼玉県の379棟、東京都の14,423戸。

## サービス付き高齢者向け住宅の登録状況(2011年11月～2019年3月累計)

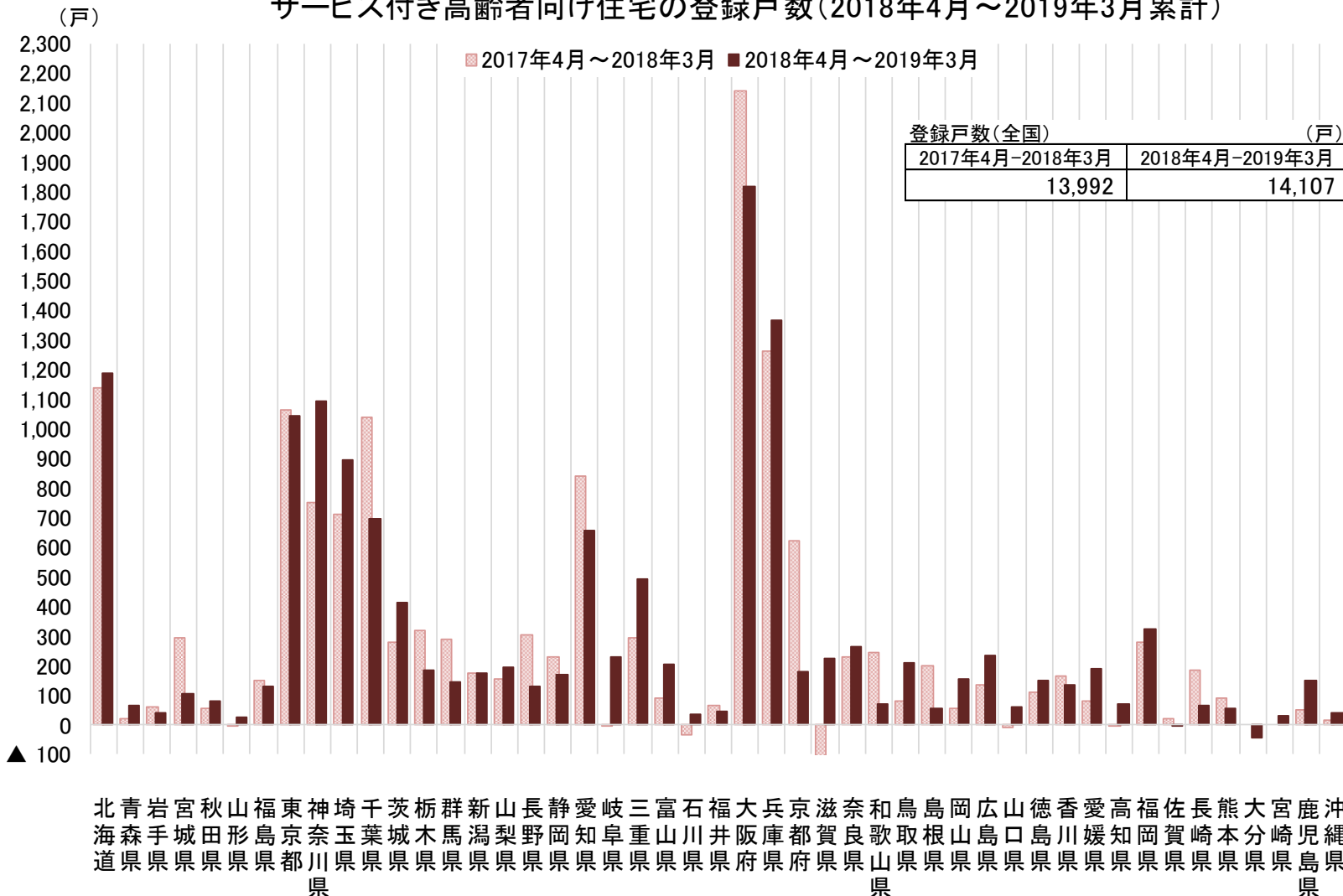


# サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数【都道府県】(2018年4月～2019年3月累計)

登録の取り消し等を含んでいます。  
▲はマイナス

2018年4月～2019年3月累計の登録戸数は、大阪府の1,815戸が最も多く、次いで兵庫県の1,362戸。前年から26地域が増加、増加戸数は神奈川県が最も多い。

## サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数(2018年4月～2019年3月累計)



登録戸数(全国)	
2017年4月-2018年3月	2018年4月-2019年3月
13,992	14,107

	2016年 4～3月	2017年 4～3月	2018年 4～3月
北海道	1,762	1,135	1,185
青森県	177	17	64
岩手県	441	57	38
宮城県	162	290	103
秋田県	130	55	77
山形県	212	▲ 2	21
福島県	194	146	125
東京都	1,093	1,061	1,040
神奈川県	958	747	1,091
埼玉県	528	709	892
千葉県	1,109	1,038	695
茨城県	191	274	409
栃木県	358	318	184
群馬県	195	287	144
新潟県	142	173	173
山梨県	131	151	191
長野県	315	300	126
静岡県	393	225	166
愛知県	486	839	655
岐阜県	235	▲ 1	229
三重県	476	291	490
富山県	353	88	200
石川県	▲ 5	▲ 36	32
福井県	58	65	45
大阪府	1,856	2,137	1,815
兵庫県	1,259	1,261	1,362
京都府	761	620	177
滋賀県	287	▲ 145	223
奈良県	417	229	262
和歌山県	228	241	67
鳥取県	168	80	208
島根県	75	198	54
岡山県	100	55	151
広島県	13	131	231
山口県	40	▲ 10	56
徳島県	239	105	147
香川県	231	162	133
愛媛県	275	79	185
高知県	93	▲ 2	68
福岡県	93	278	321
佐賀県	23	16	▲ 6
長崎県	107	180	61
熊本県	140	87	53
大分県	131	0	▲ 45
宮崎県	25	0	26
鹿児島県	162	50	147
沖縄県	82	13	36
全国	16,899	13,992	14,107