

# 《首都圏マンション市場動向》

2016. 7. 14

## －2016年上半期（1～6月）－

◎供給は19.8%減の1万4,454戸。埼玉県以外のエリアが軒並み減少。

◎価格は8.2%アップの5,686万円。契約率は68.4%と7年ぶりに70%を下回る。

- (1) 2016年1～6月の供給は1万4,454戸、前年同期（1万8,018戸）比19.8%の減少。（過去最多は'00年の4万6,816戸）。
- (2) 東京都区部22.1%減、都下29.4%減、神奈川県19.2%減、埼玉県0.5%増、千葉県16.0%減。
- (3) 初月契約率の平均は68.4%、前年同期（76.1%）比較7.7ポイントのダウン。上期としては7年ぶりの70%割れ。
- (4) 1戸当たりの5,686万円、1㎡当たり単価は81.7万円。  
前年同期比で戸当たり価格430万円（8.2%）のアップ、㎡単価は6.9万円（9.2%）のアップ。

### ◎マンション 2016年上半期の特徴

- (1) マンション市況は供給の減少続く。上期の減少戸数は3,564戸。都区部は1,886戸減の6,649戸。
- (2) 初月契約率の平均は7.7ポイントダウンの68.4%。2009年（68.6%）以来7年ぶりの60%台。  
累積契約率は7.7ポイントダウンの78.3%。
- (3) 戸当たり価格：5,686万円、㎡単価：81.7万円。上期としてはいずれも4年連続のアップ。
- (4) 供給戸数は0.5%増だった埼玉県以外はすべて減少。東京都（8,331戸）のシェアは57.6%。
- (5) 2016年6月末時点の在庫は6,130戸。2015年6月末時点（4,936戸）比で1,194戸の増加。

◎下半期は減少に歯止めも、年間供給は3万7,000戸前後に。

- (1) 下半期（7～12月）の供給見込みは2万2,500戸。前年同期（2万2,431戸）では0.3%増。
- (2) 年間供給は約3.7万戸。3万6,376戸だった2009年以來の3万戸台に。

(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

### <2016年上半期（1～6月）の概要>

1. 首都圏における2016年上半期（1～6月）の新規供給戸数は1万4,454戸である。対前年同期（1万8,018戸）比19.8%（3,564戸）の減少である。
2. 首都圏の地区別供給戸数は東京都区部6,649戸（シェア46.0%）、東京都下1,682戸（11.6%）、神奈川県2,947戸（20.4%）、埼玉県1,682戸（11.6%）、千葉県1,494戸（10.3%）である。東京都全域では8,331戸でシェアは57.6%（前年同期は1万918戸、シェア60.6%）。
3. 前年同期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1,886戸（22.1%）減、都下701戸（29.4%）減、神奈川県701戸（19.2%）減、埼玉県9戸（0.5%）増、千葉県285戸（16.0%）減。
4. 上半期の1戸当たりの平均価格、㎡単価は5,686万円、81.7万円である。  
前年同期は5,256万円、74.8万円であったので、前年同期比総額で430万円（8.2%）、単価で6.9万円（9.2%）、それぞれ上昇している。
5. 上半期の地域別平均価格、㎡単価（各増減率）は以下のとおり。  
都区部6,782万円、101.8万円（8.8%上昇、10.3%上昇）、都下5,255万円、71.7万円（17.6%上昇、16.6%上昇）、神奈川県5,080万円、72.1万円（9.4%上昇、11.8%上昇）、埼玉県4,295万円、59.7万円（4.9%上昇、4.7%上昇）、千葉県4,050万円、54.4万円（1.7%上昇、3.4%上昇）。  
全エリアの平均価格、㎡単価が前年同期比で上昇しており、中でも都下はともに二ケタアップしている。
6. 上半期の初月契約率の平均は68.4%で、前年同期の76.1%に比べて7.7ポイントダウンしている。上半期としては2009年以来7年ぶりの60%台。  
（累積契約率は78.3%で同7.7ポイントダウンである。）
7. 上半期の総契約戸数（2015年末の継続販売戸数を含む）は1万4,755戸で、前年同期の1万9,124戸を4,369戸（22.8%）下回っている。
8. 上半期の即日完売戸数は781戸（発売戸数の5.4%）、フラット35登録物件は1万3,622戸（同94.2%）であった。

## ◎ 高層住宅市場動向 - 2016年上半期

◎地区別マンション供給戸数

|       | 2016年1～6月 |        | 2015年1～6月 |        | 2014年1～6月 |        | 2013年1～6月 |        |
|-------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
|       | 戸数        | 比率     | 戸数        | 比率     | 戸数        | 比率     | 戸数        | 比率     |
| 都 区 部 | 6,649     | 46.0%  | 8,535     | 47.4%  | 8,827     | 45.5%  | 10,898    | 44.8%  |
| 都 下   | 1,682     | 11.6%  | 2,383     | 13.2%  | 1,672     | 8.6%   | 2,297     | 9.5%   |
| 神奈川県  | 2,947     | 20.4%  | 3,648     | 20.2%  | 4,598     | 23.7%  | 5,072     | 20.9%  |
| 埼玉県   | 1,682     | 11.6%  | 1,673     | 9.3%   | 2,159     | 11.1%  | 3,351     | 13.8%  |
| 千葉県   | 1,494     | 10.3%  | 1,779     | 9.9%   | 2,138     | 11.0%  | 2,681     | 11.0%  |
| 首都圏   | 14,454    | 100.0% | 18,018    | 100.0% | 19,394    | 100.0% | 24,299    | 100.0% |

◎売れ残り戸数(2016年6月末現在)

|       | 2016年  | 2016年分 | 契約率   | 2015年分 | 12～14年 | 合計    | 2015年 |
|-------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|
|       | 発売戸数   | 残戸数    |       | 残戸数    |        |       |       |
| 都 区 部 | 6,649  | 1,336  | 79.9% | 1,134  | 245    | 2,715 | 2,754 |
| 都 下   | 1,682  | 382    | 77.3% | 374    | 1      | 757   | 839   |
| 神奈川県  | 2,947  | 763    | 74.1% | 442    | 107    | 1,312 | 1,177 |
| 埼玉県   | 1,682  | 335    | 80.1% | 279    | 84     | 698   | 920   |
| 千葉県   | 1,494  | 325    | 78.2% | 218    | 105    | 648   | 741   |
| 首都圏   | 14,454 | 3,141  | 78.3% | 2,447  | 542    | 6,130 | 6,431 |

◎マンション価格の動向

|       | 平均価格   |        |        | ㎡単価    |        |        | 年間平均価格・㎡単価 |      |       |      |       |      |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|------|-------|------|-------|------|
|       | 16.1～6 | 15.1～6 | 14.1～6 | 16.1～6 | 15.1～6 | 14.1～6 | 2015年      |      | 2014年 |      | 2013年 |      |
|       |        |        |        |        |        |        |            |      |       |      |       |      |
| 都 区 部 | 6,782  | 6,231  | 5,884  | 101.8  | 92.3   | 87.2   | 6,732      | 98.7 | 5,994 | 87.3 | 5,853 | 86.5 |
| 都 下   | 5,255  | 4,470  | 4,513  | 71.7   | 61.5   | 61.9   | 4,564      | 62.1 | 4,726 | 64.8 | 4,238 | 58.0 |
| 神奈川県  | 5,080  | 4,645  | 4,453  | 72.1   | 64.5   | 61.0   | 4,953      | 69.0 | 4,384 | 61.0 | 4,212 | 57.4 |
| 埼玉県   | 4,295  | 4,093  | 4,056  | 59.7   | 57.0   | 55.5   | 4,146      | 57.8 | 3,930 | 54.4 | 3,718 | 51.2 |
| 千葉県   | 4,050  | 3,981  | 3,955  | 54.4   | 52.6   | 51.5   | 3,910      | 51.4 | 3,879 | 50.0 | 3,675 | 47.5 |
| 首都圏   | 5,686  | 5,256  | 5,010  | 81.7   | 74.8   | 70.7   | 5,518      | 77.9 | 5,060 | 71.1 | 4,929 | 69.7 |

◎新規マンション月間契約率の動向

| 年.<br>月項目 | 2016年 |       |       |       |       |       | 1～6月<br>平均 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
|           | 1月    | 2月    | 3月    | 4月    | 5月    | 6月    |            |
| 発売戸数      | 1,494 | 2,237 | 2,693 | 1,978 | 3,002 | 3,050 | 2,409      |
| 契約戸数      | 876   | 1,630 | 1,820 | 1,313 | 2,129 | 2,124 | 1,649      |
| 契約率       | 58.6% | 72.9% | 67.6% | 66.4% | 70.9% | 69.6% | 68.4%      |
| 平均価格      | 5,570 | 5,773 | 5,638 | 5,750 | 5,692 | 5,672 | 5,686      |
| 年.<br>月項目 | 2015年 |       |       |       |       |       | 1～6月<br>平均 |
|           | 1月    | 2月    | 3月    | 4月    | 5月    | 6月    |            |
| 発売戸数      | 1,679 | 2,598 | 4,457 | 2,286 | 3,495 | 3,503 | 3,003      |
| 契約戸数      | 1,258 | 1,935 | 3,550 | 1,727 | 2,486 | 2,757 | 2,286      |
| 契約率       | 74.9% | 74.5% | 79.6% | 75.5% | 71.1% | 78.7% | 76.1%      |
| 平均価格      | 4,455 | 5,696 | 5,186 | 5,305 | 4,812 | 5,815 | 5,256      |

◎今後の発売予定(月別、2016年7～12月)

| 年 月 | 16年7月 | 16年8月 | 16年9月 | 16年10月 | 16年11月 | 16年12月 | 合 計    |
|-----|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 戸 数 | 3,500 | 2,500 | 3,000 | 3,000  | 3,500  | 7,000  | 22,500 |
| 年 月 | 15年7月 | 15年8月 | 15年9月 | 15年10月 | 15年11月 | 15年12月 | 合 計    |
| 戸 数 | 4,785 | 2,610 | 2,430 | 2,921  | 3,496  | 6,189  | 22,431 |
| 年 月 | 14年7月 | 14年8月 | 14年9月 | 14年10月 | 14年11月 | 14年12月 | 合 計    |
| 戸 数 | 4,222 | 2,110 | 3,336 | 3,125  | 3,337  | 9,389  | 25,519 |
| 年 月 | 13年7月 | 13年8月 | 13年9月 | 13年10月 | 13年11月 | 13年12月 | 合 計    |
| 戸 数 | 5,306 | 4,145 | 5,970 | 3,506  | 5,006  | 8,246  | 32,179 |