

《首都圏マンション市場動向》

2016. 1. 19

－2015年のまとめ－

◎年間供給は9.9%減の4万449戸、価格上昇の影響で2年連続の減少。

◎平均価格は9.1%UPの5,518万円、1991年（5,900万円）以来の高値に。

- (1) 2015年1～12月に首都圏で供給された民間分譲マンションは4万449戸であった。
前年（2014年：4万4,913戸）に比べて4,464戸（9.9%）の減少。過去最多は2000年の9万5,635戸。
- (2) 東京都区部11.1%減、都下22.6%増、神奈川県21.3%減、埼玉県1.3%減、千葉県18.5%減。
- (3) 1戸当たりの平均価格は5,518円で前年比9.1%のアップ。3年連続の上昇。
東京都区部6,732万円、都下4,564万円、神奈川県4,953万円、埼玉県4,146万円、千葉県3,910万円。
- (4) 億ションは1,688戸。前年（908戸）比780戸（85.9%）の増加。過去最多は1990年の3,079戸。
最高額は15億円（「パークコート赤坂檜町ザタワー」、港区、44階建て、全324戸、専有面積203.96㎡、㎡単価735.4万円）。
- (5) 初月契約率は月間平均が74.5%、前年（75.1%）比0.6ポイントのダウン。
累積契約率は86.9%、前年（87.6%）比0.7ポイントのダウン。
- (6) 12月末の販売在数は6,431戸、前年末（6,042戸）比389戸の増加。
- (7) 2016年の供給は4万3,000戸程度の予測である。対2015年比では6.3%増となる見込み。

(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>

<2015年の概要>

1. 首都圏における2015年年間（1～12月）の新規供給戸数は4万449戸である。対前年（4万4,913戸）比9.9%（4,464戸）の減少である。
2. 首都圏の都県別供給戸数は東京都区部1万8,472戸（シェア45.7%）、東京都下5,427戸（13.4%）、神奈川県7,964戸（19.7%）、埼玉県4,415戸（10.9%）、千葉県4,171戸（10.3%）である。東京都区部11.1%減、都下22.6%増、神奈川県21.3%減、埼玉県1.3%減、千葉県18.5%減。都下以外のエリアが減少しており、中でも神奈川県の落ち込み幅が大きい。
3. 2015年の分譲価格は首都圏平均で5,518万円である。2014年の平均価格5,060万円に比べて458万円・9.1%のアップであった。上昇は3年連続。東京都区部6,732万円（2014年5,994万円）、都下4,564万円（同4,726万円）、神奈川県4,953万円（同4,384万円）、埼玉県4,146万円（同3,930万円）、千葉県3,910万円（同3,879万円）。都下以外のエリアがいずれも上昇。上昇幅が最も大きかったのは都区部の738万円。変動率は都区部12.3%アップ、都下3.4%ダウン、神奈川県13.0%アップ、埼玉県5.5%アップ、千葉県0.8%アップ。
4. m²単価は首都圏平均77.9万円で3年連続の上昇。都区部98.7万円、都下62.1万円、神奈川県69.0万円、埼玉県57.8万円、千葉県51.4万円。平均価格と同様に都下以外のエリアが上昇している。上昇幅が最も大きかったのも平均価格と同様に都区部の11.4万円であった。変動率は都区部13.1%アップ、都下4.2%ダウン、神奈川県13.1%アップ、埼玉県6.3%アップ、千葉県2.8%アップ。
5. 売れ行きは、2015年の初月契約率の平均が74.5%であり、2014年の75.1%を0.6ポイント下回っている。上期76.1%、下期73.3%。初月契約率の平均の推移：'13年79.5%、'12年76.3%、'11年77.8%、'10年78.4%、'09年69.7%、'08年62.7%、'07年69.7%。累積契約率は86.9%で2014年の87.6%比べて0.7ポイントの下落であった。
6. 販売在庫数は12月末現在で6,431戸。2014年末の6,042戸に比べて389戸の増加である。2年連続の増加。'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、'08年末1万2,427戸、'07年末1万763戸。
7. 2015年年間の即日完売戸数は3,138戸（全体の7.8%）、フラット35登録物件は3万9,235戸（同97.0%）である。'14年年間の即日完売戸数は2,899戸（全体の6.5%）、フラット35登録物件は4万2,883戸（同95.5%）であった。
8. 2016年の供給見込みは4.3万戸。'15年に比べて6.3%の増加と、3年ぶりに増加する見込み。

◎地区別供給戸数

※単位:戸

地区	年		2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	対前年比	2016年 予測	増減率
	都 区 部			19,410	19,398	28,340	20,774	18,472	-11.1%	19,000
都 下			4,262	4,863	4,436	4,425	5,427	+22.6%	5,000	-7.9%
神 奈 川 県			11,495	11,262	11,805	10,121	7,964	-21.3%	10,000	+25.6%
埼 玉 県			5,874	5,828	6,617	4,473	4,415	-1.3%	4,500	+1.9%
千 葉 県			3,458	4,251	5,280	5,120	4,171	-18.5%	4,500	+7.9%
首 都 圏 計			44,499	45,602	56,478	44,913	40,449	-9.9%	43,000	+6.3%
対前年増減率			-0.1%	+2.5%	+23.8%	-20.5%	-9.9%		+6.3%	

◎販売残戸数(2015年12月末)

※単位:戸

地区	年		15年供給	契約戸数	累積契約率	15年分 残戸数	12~14年 分残戸数	15年末時 総残戸数	14年末時 総残戸数
	都 区 部			18,472	16,283	88.1%	2,189	565	2,754
都 下			5,427	4,639	85.5%	788	51	839	511
神 奈 川 県			7,964	7,001	87.9%	963	214	1,177	1,147
埼 玉 県			4,415	3,616	81.9%	799	121	920	781
千 葉 県			4,171	3,626	86.9%	545	196	741	1,069
首 都 圏 計			40,449	35,165	86.9%	5,284	1,147	6,431	6,042

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位:万円

地区	年		2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	対前年上昇率				
	都 区 部			5,339 (81.1)	5,283 (80.1)	5,853 (86.5)	5,994 (87.3)	6,732 (98.7)	12.3%	13.1%		
都 下			4,152 (55.4)	4,318 (58.0)	4,238 (58.0)	4,726 (64.8)	4,564 (62.1)	-3.4%	-4.2%			
神 奈 川 県			4,159 (57.0)	4,167 (57.6)	4,212 (57.4)	4,384 (61.0)	4,953 (69.0)	13.0%	13.1%			
埼 玉 県			3,679 (49.9)	3,687 (50.3)	3,718 (51.2)	3,930 (54.4)	4,146 (57.8)	5.5%	6.3%			
千 葉 県			3,751 (48.7)	3,563 (46.0)	3,675 (47.5)	3,879 (50.0)	3,910 (51.4)	0.8%	2.8%			
首 都 圏 平 均			4,578 (65.0)	4,540 (64.5)	4,929 (69.7)	5,060 (71.1)	5,518 (77.9)	9.1%	9.6%			
対前年上昇率			-2.9%	-2.1%	-0.8%	-0.8%	8.6%	8.1%	2.7%	2.0%	9.1%	9.6%

◎価格帯別供給戸数 ※単位:戸

価格帯	2015年
2,500万円以下	489
3,000 "	2,027
3,300 "	1,935
3,500 "	1,711
3,700 "	1,952
4,000 "	3,412
4,300 "	3,207
4,500 "	2,242
4,700 "	2,330
5,000 "	3,084
5,500 "	3,723
6,000 "	2,889
6,500 "	2,268
7,000 "	2,021
8,000 "	2,901
9,000 "	1,708
9,999 "	862
1億円以上	1,409
2億円以上	203
3億円以上	76
総計	40,449

◎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	
15年	発売戸数	1,679	2,598	4,457	2,286	3,495	3,503	4,785	2,610	2,430	2,921	3,496	6,189	3,371
	契約戸数	1,258	1,935	3,550	1,727	2,486	2,757	4,003	1,938	1,604	2,010	2,871	4,013	2,513
	契約率	74.9	74.5	79.6	75.5	71.1	78.7	83.7	74.3	66.0	68.8	82.1	64.8	74.5
14年	発売戸数	1,826	2,651	4,641	2,473	4,300	3,503	4,222	2,110	3,336	3,125	3,337	9,389	3,743
	契約戸数	1,435	2,138	3,703	1,848	3,392	2,683	3,532	1,469	2,388	1,978	2,617	6,567	2,813
	契約率	78.6	80.6	79.8	74.7	78.9	76.6	83.7	69.6	71.6	63.3	78.4	69.9	75.1