

《首都圏マンション市場動向》

2016. 4. 14

－2015年度（2015年4月～2016年3月）－

◎供給は14.4%減の3万8,139戸。2009年度（3万7,765戸）以来の4万戸割れ。

◎平均価格は10.4%アップの5,617万円。初月契約率は1.9ポイントダウンの72.7%。

- (1) 2015年度の供給は3万8,139戸、前年度（4万4,529戸）比14.4%の減少。（過去最多は2000年度の9万5,479戸）。
- (2) 東京都区部17.5%減、都下5.4%減、神奈川県12.3%減、埼玉県4.3%増、千葉県28.5%減。
- (3) 初月契約率の平均は72.7%、前年同期（74.6%）比1.9ポイントのダウン。年度としては7年連続の70%台。
- (4) 1戸当たりの価格は5,617万円、1㎡当たり単価は79.3万円。
前年度比で戸当り価格529万円（10.4%）のアップ、㎡単価は7.6万円（10.6%）のアップ。

◎マンション 2015年度の特徴

- (1) マンション市況は供給の減少続く。戸数の減少は6,390戸。都区部は3,687戸減の1万7,434戸。
- (2) 初月契約率の平均は1.9ポイントダウンの72.7%。7年連続の70%台。
- (3) 戸当たり価格：5,617万円、㎡単価：79.3万円。年度としてはいずれも4年連続のアップ。
- (4) 供給戸数は4.3%増だった埼玉県以外はすべて減少。東京都（2万2,141戸）のシェアは58.1%。
- (5) 2016年3月末時点の在庫は6,039戸。2015年3月末時点（5,218戸）比で821戸の増加。

(株)不動産経済研究所（社長・高橋幸男）

東京都新宿区新宿1-15-9 さわだビル7F

TEL 03-3225-5301 FAX 03-3225-5330

<http://www.fudousankeizai.co.jp/>

★首都圏のマンション市場動向

<2015年度（2015年4月～2016年3月）の概要>

1. 首都圏における2015年度の新規供給戸数は3万8,139戸である。対前年度（4万4,529戸）比14.4%（6,390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1万7,434戸（シェア45.7%）、東京都下4,707戸（12.3%）、神奈川県7,752戸（20.3%）、埼玉県4,421戸（11.6%）、千葉県3,825戸（10.0%）である。東京都全域では2万2,141戸でシェアは58.1%（前年同期は2万6,099戸、シェア58.6%）。
3. 前年度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3,687戸（17.5%）減、都下271戸（5.4%）減、神奈川県1,091戸（12.3%）減、埼玉県181戸（4.3%）増、千葉県1,522戸（28.5%）減。
4. 2015年度の1戸当たりの平均価格、㎡単価は5,617万円、79.3万円である。
2014年度は5,088万円、71.7万円であったので、前年度比で戸当たりは529万円（10.4%）、単価は7.6万円（10.6%）、いずれも上昇している。
5. 2015年度の地域別平均価格、㎡単価（各増減率）は以下のとおり。
東京都区部6,842万円、100.1万円（13.4%上昇、13.5%上昇）、都下4,766万円、64.5万円（3.4%上昇、1.7%上昇）、神奈川県5,077万円、71.1万円（17.0%上昇、17.7%上昇）、埼玉県4,207万円、58.7万円（7.8%上昇、8.1%上昇）、千葉県3,803万円、50.1万円（4.4%下落、2.7%下落）。
千葉県の平均価格、㎡単価が前年度比で下落した一方、その他のエリアはいずれも上昇している。
6. 2015年度の初月契約率の平均は72.7%で、前年度の74.6%に比べて1.9ポイントダウンしている。年度としては7年連続の70%台。
7. 2015年度の即日完売戸数は2,659戸（発売戸数の7.0%）、フラット35登録物件は3万7,013戸（同97.0%）であった。

◎ 高層住宅市場動向 - 2015年度(2015年4月～2016年3月)

◎地区別マンション供給戸数

	2015年度		2014年度		2013年度		2012年度		2011年度		2010年度		2009年度		2008年度	
	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率
都 区 部	17,434	45.7%	21,121	47.4%	27,480	49.7%	19,726	42.2%	20,024	44.3%	20,252	45.0%	17,209	45.6%	14,856	37.0%
都 下	4,707	12.3%	4,978	11.2%	4,359	7.9%	4,873	10.4%	4,583	10.1%	3,260	7.2%	3,559	9.4%	3,687	9.2%
神奈川県	7,752	20.3%	8,843	19.9%	12,511	22.6%	11,163	23.9%	10,994	24.3%	11,019	24.5%	7,833	20.7%	11,146	27.7%
埼玉県	4,421	11.6%	4,240	9.5%	6,171	11.2%	6,414	13.7%	5,794	12.8%	5,416	12.0%	5,396	14.3%	5,024	12.5%
千葉県	3,825	10.0%	5,347	12.0%	4,724	8.6%	4,578	9.8%	3,778	8.4%	5,065	11.3%	3,768	10.0%	5,453	13.6%
首都圏	38,139	100.0%	44,529	100.0%	55,245	100.0%	46,754	100.0%	45,173	100.0%	45,012	100.0%	37,765	100.0%	40,166	100.0%

◎マンション価格の動向

	平均価格(万円)								㎡単価(万円)							
	2015年度	2014年度	2013年度	2012年度	2011年度	2010年度	2009年度	2008年度	2015年度	2014年度	2013年度	2012年度	2011年度	2010年度	2009年度	2008年度
都 区 部	6,842	6,032	5,939	5,339	5,341	5,420	5,263	5,803	100.1	88.2	87.2	81.2	81.2	81.3	82.1	83.4
都 下	4,766	4,610	4,435	4,285	4,098	4,513	4,237	4,832	64.5	63.4	60.3	58.3	54.4	60.9	56.8	64.0
神奈川県	5,077	4,340	4,287	4,206	4,091	4,275	4,212	4,446	71.1	60.4	58.4	58.2	56.0	59.1	57.1	60.3
埼玉県	4,207	3,901	3,793	3,688	3,646	3,804	3,732	3,578	58.7	54.3	52.1	50.3	49.8	51.2	49.5	47.1
千葉県	3,803	3,978	3,624	3,609	3,715	3,703	3,689	3,579	50.1	51.5	47.1	46.2	48.5	46.1	46.6	45.9
首都圏	5,617	5,088	5,008	4,563	4,557	4,686	4,573	4,757	79.3	71.7	70.6	64.8	64.7	66.0	65.1	65.0

◎新規マンション月間契約率の動向

年. 月項目	2015年度												年度 平均
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
発売戸数	2,286	3,495	3,503	4,785	2,610	2,430	2,921	3,496	6,189	1,494	2,237	2,693	3,172
契約戸数	1,727	2,486	2,757	4,003	1,938	1,604	2,010	2,871	4,013	876	1,630	1,820	2,203
契約率	75.5%	71.1%	78.7%	83.7%	74.3%	66.0%	68.8%	82.1%	64.8%	58.6%	72.9%	67.6%	72.7%
平均価格	5,305	4,812	5,815	5,953	5,872	5,393	5,364	6,328	5,457	5,570	5,773	5,638	5,617
年. 月項目	2014年度												年度 平均
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
発売戸数	2,473	4,300	3,503	4,222	2,110	3,336	3,125	3,337	9,389	1,679	2,598	4,457	4,098
契約戸数	1,848	3,392	2,683	3,532	1,469	2,388	1,978	2,617	6,567	1,258	1,935	3,550	2,984
契約率	74.7%	78.9%	76.6%	83.7%	69.6%	71.6%	63.3%	78.4%	69.9%	74.9%	74.5%	79.6%	74.6%
平均価格	4,846	5,156	4,830	5,532	5,684	4,764	4,560	5,224	5,022	4,455	5,696	5,186	5,088