

# 《首都圏マンション市場動向》

2017. 1. 19

## －2016年のまとめ－

◎年間供給は 11.6%減の 3 万 5,772 戸、契約率は 68.8%で 2009 年以来の 70%割れ。

◎平均価格は 0.5%ダウンの 5,490 万円と 4 年ぶりの下落、㎡単価は 1.8%上昇の 79.3 万円。

- (1) 2016 年 1～12 月に首都圏で供給された民間分譲マンションは 3 万 5,772 戸であった。  
前年 (2015 年 : 4 万 449 戸) に比べて 4,677 戸 (11.6%) の減少。過去最多は 2000 年の 9 万 5,635 戸。
- (2) 東京都区部 20.1%減、都下 25.0%減、神奈川県 10.2%増、埼玉県 11.7%減、千葉県 2.3%増。
- (3) 1 戸当たりの平均価格は 5,490 万円で前年比 0.5%のダウン。4 年ぶりの下落。  
東京都区部 6,629 万円、都下 4,985 万円、神奈川県 5,039 万円、埼玉県 4,255 万円、千葉県 4,085 万円。
- (4) 億ションは 1,265 戸。前年 (1,688 戸) 比 423 戸 (25.1%) の減少。過去最多は 1990 年の 3,079 戸。  
最高額は 14 億 3,000 万円 (「プラウド六本木」、港区、5 階建て、全 35 戸、専有面積 318.71 ㎡、㎡単価 448.7 万円)。
- (5) 初月契約率は月間平均が 68.8%、前年 (74.5%) 比 5.7 ポイントのダウン。2009 年 (69.7%) 以来の 60%台。  
累積契約率は 83.5%、前年 (86.9%) 比 3.4 ポイントのダウン。
- (6) 12 月末の販売在数は 7,160 戸、前年末 (6,431 戸) 比 729 戸の増加。
- (7) 2017 年の供給は 3 万 8,000 戸程度の予測である。対 2016 年比では 6.2%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>

## <2016年の概要>

1. 首都圏における2016年年間（1～12月）の新規供給戸数は3万5,772戸である。対前年（4万449戸）比11.6%（4,677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1万4,764戸（シェア41.3%）、東京都下4,069戸（11.4%）、神奈川県8,774戸（24.5%）、埼玉県3,897戸（10.9%）、千葉県4,268戸（11.9%）である。東京都区部20.1%減、都下25.0%減、神奈川県10.2%増、埼玉県11.7%減、千葉県2.3%増。都区部、都下、埼玉県が減少しており、中でも都下の落ち込み幅が大きい。
3. 2016年の分譲価格は首都圏平均で5,490万円である。2015年の平均価格5,518万円に比べて28万円・0.5%のダウンとなった。下落は4年ぶり。東京都区部6,629万円（2015年6,732万円）、都下4,985万円（同4,564万円）、神奈川県5,039万円（同4,953万円）、埼玉県4,255万円（同4,146万円）、千葉県4,085万円（同3,910万円）。下落したのは都区部のみ。上昇幅が最も大きかったエリアは都下の421万円。変動率は都区部1.5%ダウン、都下9.2%アップ、神奈川県1.7%アップ、埼玉県2.6%アップ、千葉県4.5%アップ。
4. m<sup>2</sup>単価は首都圏平均79.3万円で4年連続の上昇。都区部100.5万円、都下69.3万円、神奈川県71.2万円、埼玉県59.9万円、千葉県56.0万円。全てのエリアが上昇している。上昇幅が最も大きかったのは平均価格と同様に都下の7.2万円であった。変動率は都区部1.8%アップ、都下11.6%アップ、神奈川県3.2%アップ、埼玉県3.6%アップ、千葉県8.9%アップ。
5. 売れ行きは、2016年の初月契約率の平均が68.8%であり、2015年の74.5%を5.7ポイント下回っている。上期68.4%、下期69.1%。初月契約率の平均の推移：'14年75.1%、'13年79.5%、'12年76.3%、'11年77.8%、'10年78.4%、'09年69.7%、'08年62.7%。累積契約率は83.5%で2015年の86.9%比べて3.4ポイントの下落であった。
6. 販売在庫数は12月末現在で7,160戸。2015年末の6,431戸に比べて729戸の増加である。3年連続の増加。'14年末6,042戸、'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。
7. 2016年年間の即日完売戸数は1,482戸（全体の4.1%）、フラット35登録物件は3万3,775戸（同94.4%）である。'15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%）であった。
8. 2017年の供給見込みは3.8万戸。'16年に比べて6.2%の増加と、4年ぶりに増加する見込み。

◎地区別供給戸数

※単位：戸

地区	年		2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	対前年比	2017年 予測	増減率
	都 区 部	都 下								
都 区 部			19,398	28,340	20,774	18,472	14,764	-20.1%	16,500	+11.8%
都 下			4,863	4,436	4,425	5,427	4,069	-25.0%	4,000	-1.7%
神 奈 川 県			11,262	11,805	10,121	7,964	8,774	+10.2%	9,000	+2.6%
埼 玉 県			5,828	6,617	4,473	4,415	3,897	-11.7%	4,500	+15.5%
千 葉 県			4,251	5,280	5,120	4,171	4,268	+2.3%	4,000	-6.3%
首 都 圏 計			45,602	56,478	44,913	40,449	35,772	-11.6%	38,000	+6.2%
対前年増減率			+2.5%	+23.8%	-20.5%	-9.9%	-11.6%		+6.2%	

◎販売残戸数(2016年12月末)

※単位：戸

地区	年		16年供給	契約戸数	累積契約率	16年分 残戸数	13~15年 分残戸数	16年末時 総残戸数	15年末時 総残戸数
	都 区 部	都 下							
都 区 部			14,764	12,460	84.4%	2,304	606	2,910	2,754
都 下			4,069	3,250	79.9%	819	134	953	839
神 奈 川 県			8,774	7,380	84.1%	1,394	217	1,611	1,177
埼 玉 県			3,897	3,269	83.9%	628	184	812	920
千 葉 県			4,268	3,514	82.3%	754	120	874	741
首 都 圏 計			35,772	29,873	83.5%	5,899	1,261	7,160	6,431

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位：万円

地区	年		2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	対前年上昇率				
	都 区 部	都 下										
都 区 部			5,283 (80.1)	5,853 (86.5)	5,994 (87.3)	6,732 (98.7)	6,629 (100.5)	-1.5%	1.8%			
都 下			4,318 (58.0)	4,238 (58.0)	4,726 (64.8)	4,564 (62.1)	4,985 (69.3)	9.2%	11.6%			
神 奈 川 県			4,167 (57.6)	4,212 (57.4)	4,384 (61.0)	4,953 (69.0)	5,039 (71.2)	1.7%	3.2%			
埼 玉 県			3,687 (50.3)	3,718 (51.2)	3,930 (54.4)	4,146 (57.8)	4,255 (59.9)	2.6%	3.6%			
千 葉 県			3,563 (46.0)	3,675 (47.5)	3,879 (50.0)	3,910 (51.4)	4,085 (56.0)	4.5%	8.9%			
首 都 圏 平 均			4,540 (64.5)	4,929 (69.7)	5,060 (71.1)	5,518 (77.9)	5,490 (79.3)	-0.5%	1.8%			
対前年上昇率			-0.8%	-0.8%	8.6%	8.1%	2.7%	2.0%	9.1%	9.6%	-0.5%	1.8%

◎価格帯別供給戸数 ※単位：戸

価格帯	2016年
2,500万円以下	204
3,000 "	1,323
3,300 "	1,817
3,500 "	1,712
3,700 "	1,848
4,000 "	3,122
4,300 "	2,740
4,500 "	1,781
4,700 "	1,691
5,000 "	2,478
5,500 "	3,725
6,000 "	3,076
6,500 "	2,161
7,000 "	2,113
8,000 "	2,498
9,000 "	1,446
9,999 "	772
1億円以上	1,105
2億円以上	122
3億円以上	38
総計	35,772

◎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	
16年	発売戸数	1,494	2,237	2,693	1,978	3,002	3,050	3,317	1,966	3,424	2,903	2,701	7,007	2,981
	契約戸数	876	1,630	1,820	1,313	2,129	2,124	2,101	1,310	2,466	1,789	1,689	5,369	2,051
	契約率	58.6	72.9	67.6	66.4	70.9	69.6	63.3	66.6	72.0	61.6	62.5	76.6	68.8
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