

《首都圏マンション市場動向》

2017. 4. 17

－2016 年度（2016 年 4 月～2017 年 3 月）－

◎供給は 4.4%減の 3 万 6,450 戸。1992 年度（2 万 8,460 戸）以来の低水準にとどまる。

◎平均価格は 1.4%ダウンの 5,541 万円。初月契約率は 4.2 ポイントダウンの 68.5%。

(1) 2016 年度の供給は 3 万 6,450 戸、前年度（3 万 8,139 戸）比 4.4%の減少。（過去最多は 2000 年度の 9 万 5,479 戸）。

(2) 東京都区部 14.4%減、都下 5.4%減、神奈川県 15.7%増、埼玉県 16.5%減、千葉県 15.2%増。

(3) 初月契約率の平均は 68.5%、前年同期（72.7%）比 4.2 ポイントのダウン。年度としては 2008 年度（64.1%）以来の 60%台。

(4) 1 戸当たりの価格は 5,541 万円、1 m²当たり単価は 80.1 万円。

前年度比で戸当り価格 76 万円（1.4%）のダウン、m²単価は 0.8 万円（1.0%）のアップ。

◎マンション 2016 年度の特徴

(1) マンション市況は発売減が止まらず。戸数の減少は 1,689 戸。都区部は 2,503 戸減の 1 万 4,931 戸にとどまる。

(2) 初月契約率の平均は 4.2 ポイントダウンの 68.5%。2008 年度以来 8 年ぶりに 70%を下回る。

(3) 戸当たり価格：5,541 万円、m²単価：80.1 万円。年度としては戸当たりが 5 年ぶりのダウン、単価が 5 年連続のアップ。

(4) 供給戸数は神奈川県が 15.7%増、千葉県が 15.2%増と二ケタの増加。東京都（1 万 9,386 戸）のシェアは 53.2%。

(5) 2017 年 3 月末時点の在庫は 6,749 戸。2016 年 3 月末時点（6,039 戸）比で 710 戸の増加。

(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年度（2016年4月～2017年3月）の概要>

1. 首都圏における2016年度の新規供給戸数は3万6,450戸である。対前年度（3万8,139戸）比4.4%（1,921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1万4,931戸（シェア41.0%）、東京都下4,455戸（同12.2%）、神奈川県8,967戸（同24.6%）、埼玉県3,690戸（同10.1%）、千葉県4,407戸（同12.1%）である。東京都全域では1万9,386戸でシェアは53.2%（前年同期は2万2,141戸、シェア58.1%）。
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2,503戸（14.4%）減、都下252戸（5.4%）減、神奈川県1,215戸（15.7%）増、埼玉県731戸（16.5%）減、千葉県582戸（15.2%）増。
4. 2016年度の1戸当たりの平均価格、㎡単価は5,541万円、80.1万円である。
2015年度は5,617万円、79.3万円であったので、前年度比で戸当たりは76万円（1.4%）下落、単価は0.8万円（1.0%）上昇している。
5. 2016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6,762万円、102.4万円（1.2%下落、2.3%上昇）、都下4,971万円、69.5万円（4.3%上昇、7.8%上昇）、神奈川県5,031万円、70.9万円（0.9%下落、0.3%下落）、埼玉県4,259万円、60.1万円（1.2%上昇、2.4%上昇）、千葉県4,089万円、56.3万円（7.5%上昇、12.4%上昇）。
都区部の平均価格と神奈川県の平均価格、㎡単価が前年度比で下落した一方、その他はいずれも上昇している。
6. 2016年度の初月契約率の平均は68.5%で、前年度の72.7%に比べて4.2ポイントダウンしている。年度としては8年ぶりの70%割れ。
7. 2016年度の即日完売戸数は1,536戸（発売戸数の4.2%）、フラット35登録物件は3万4,390戸（同94.3%）であった。

◎地区別供給戸数

※単位:戸

地区	年		2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	対前年比
	都 区 部	都 下								
都 区 部			20,252	20,024	19,726	27,480	21,121	17,434	14,931	-14.4%
都 下			3,260	4,583	4,873	4,359	4,978	4,707	4,455	-5.4%
神 奈 川 県			11,019	10,994	11,163	12,511	8,843	7,752	8,967	15.7%
埼 玉 県			5,416	5,794	6,414	6,171	4,240	4,421	3,690	-16.5%
千 葉 県			5,065	3,778	4,578	4,724	5,347	3,825	4,407	15.2%
首 都 圏 計			45,012	45,173	46,754	55,245	44,529	38,139	36,450	-4.4%
対前年増加率			19.2%	0.4%	3.5%	18.2%	-19.4%	-14.4%	-4.4%	

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位:万円

地区	年		2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	対前年上昇率						
	都 区 部	都 下														
都 区 部			5,420 (81.3)	5,341 (81.2)	5,339 (81.2)	5,939 (87.2)	6,032 (88.2)	6,842 (100.1)	6,762 (102.4)	-1.2%	2.3%					
都 下			4,513 (60.9)	4,098 (54.4)	4,285 (58.3)	4,435 (60.3)	4,610 (63.4)	4,766 (64.5)	4,971 (69.5)	4.3%	7.8%					
神 奈 川 県			4,275 (59.1)	4,091 (56.0)	4,206 (58.2)	4,287 (58.4)	4,340 (60.4)	5,077 (71.1)	5,031 (70.9)	-0.9%	-0.3%					
埼 玉 県			3,804 (51.2)	3,646 (49.8)	3,688 (50.3)	3,793 (52.1)	3,901 (54.3)	4,207 (58.7)	4,259 (60.1)	1.2%	2.4%					
千 葉 県			3,703 (46.1)	3,715 (48.5)	3,609 (46.2)	3,624 (47.1)	3,978 (51.5)	3,803 (50.1)	4,089 (56.3)	7.5%	12.4%					
首 都 圏 平 均			4,686 (66.0)	4,557 (64.7)	4,563 (64.8)	5,008 (70.6)	5,088 (71.7)	5,617 (79.3)	5,541 (80.1)	-1.4%	1.0%					
対前年上昇率			2.5%	1.4%	-2.8%	-2.0%	0.1%	0.2%	9.8%	9.0%	1.6%	1.6%	10.4%	10.6%	-1.4%	1.0%

◎月別供給戸数・契約戸数・契約率

※単位:戸および%

年	月	項 目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	月 平 均
			16年度	発売戸数	1,978	3,002	3,050	3,317	1,966	3,424	2,903	2,701	7,007	1,384	2,310
	契約戸数	1,313	2,129	2,124	2,101	1,310	2,466	1,789	1,689	5,369	852	1,579	2,255	2,081	
	契約率	66.4	70.9	69.6	63.3	66.6	72.0	61.6	62.5	76.6	61.6	68.4	66.2	68.5	
15年度	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	3,178	
	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	2,311	
	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	