

《首都圏マンション市場動向》

2017. 7. 18

－2017年上半期（1～6月）－

◎供給は1.9%増の1万4,730戸。都区部5.4%増、都下28.1%増と東京2エリアがけん引。

◎価格は3.5%アップの5,884万円。契約率は1.1Pダウンの67.3%と2年連続で70%を下回る。

(1) 2017年1～6月の供給は1万4,730戸、前年同期（1万4,454戸）比1.9%の増加。（過去最多は'00年の4万6,816戸）。

(2) 東京都都区部5.4%増、都下28.1%増、神奈川県3.9%減、埼玉県14.9%減、千葉県12.7%減。

(3) 初月契約率の平均は67.3%、前年同期（68.4%）比較1.1ポイントのダウン。上期としては2年連続の70%割れ。

(4) 1戸当たりの5,884万円、1㎡当たり単価は85.0万円。

前年同期比で戸当たり価格198万円（3.5%）のアップ、㎡単価は3.3万円（4.0%）のアップ。

◎マンション 2017年上半期の特徴

(1) 上期としては4年ぶりの増加と供給減に歯止め。実数では276戸の増。都区部は359戸増の7,008戸。

(2) 初月契約率の平均は1.1ポイントダウンの67.3%。上期としては2年連続の60%台。

累積契約率は1.3ポイントダウンの77.0%。

(3) 戸当たり価格：5,884万円、㎡単価：85.0万円。上期としてはいずれも5年連続のアップ。

(4) 供給戸数は都区部と都下が増加したもののその他は減少。東京都（9,162戸）のシェアは62.2%。

(5) 2017年6月末時点の在庫は6,210戸。2016年6月末時点（6,130戸）比で80戸の増加。

◎下半期は大型案件の新規発売で増加幅が拡大、年間供給は3万8,000戸前後に。

(1) 下半期（7～12月）の供給見込みは2万3,000戸。前年同期（2万1,318戸）では7.9%増。

(2) 年間供給は約3.8万戸。2016年の3万5,772戸から6.2%増も、2年連続の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

<2017年上半期（1～6月）の概要>

1. 首都圏における2017年上半期（1～6月）の新規供給戸数は1万4,730戸である。対前年同期（1万4,454戸）比1.9%（276戸）の増加である。
2. 首都圏の地区別供給戸数は東京都区部7,008戸（シェア47.6%）、東京都下2,154戸（14.6%）、神奈川県2,832戸（19.2%）、埼玉県1,432戸（9.7%）、千葉県1,304戸（8.9%）である。東京都全域では9,162戸でシェアは62.2%（前年同期は8,331戸、シェア57.6%）。
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359戸（5.4%）増、都下472戸（28.1%）増、神奈川県115戸（3.9%）減、埼玉県250戸（14.9%）減、千葉県190戸（12.7%）減。
4. 上半期の1戸当たりの平均価格、㎡単価は5,884万円、85.0万円である。
前年同期は5,686万円、81.7万円であったので、前年同期比総額で198万円（3.5%）、単価で3.3万円（4.0%）、いずれも上昇している。
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7,159万円、107.3万円（5.6%上昇、5.4%上昇）、都下5,083万円、71.3万円（3.3%下落、0.6%下落）、神奈川県4,982万円、69.7万円（1.9%下落、3.3%下落）、埼玉県4,352万円、61.0万円（1.3%上昇、2.2%上昇）、千葉県3,994万円、55.4万円（1.4%下落、1.8%上昇）。
都区部、埼玉県の平均価格、㎡単価が対前年同期比で上昇した一方、都下と神奈川県はいずれも下落している。
6. 上半期の初月契約率の平均は67.3%で、前年同期の68.4%に比べて1.1ポイントダウンしている。上半期としては2年連続の60%台。
（累積契約率は77.0%で同1.3ポイントダウンである。）
7. 上半期の総契約戸数（2016年末の継続販売戸数を含む）は1万5,680戸で、前年同期の1万4,755戸を925戸（6.3%）上回っている。
8. 上半期の即日完売戸数は834戸（発売戸数の5.7%）、フラット35登録物件は1万3,943戸（同94.7%）であった。

◎ 高層住宅市場動向 - 2017年上半期

◎地区別マンション供給戸数

	2017年1～6月		2016年1～6月		2015年1～6月		2014年1～6月	
	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率
都区部	7,008	47.6%	6,649	46.0%	8,535	47.4%	8,827	45.5%
都下	2,154	14.6%	1,682	11.6%	2,383	13.2%	1,672	8.6%
神奈川県	2,832	19.2%	2,947	20.4%	3,648	20.2%	4,598	23.7%
埼玉県	1,432	9.7%	1,682	11.6%	1,673	9.3%	2,159	11.1%
千葉県	1,304	8.9%	1,494	10.3%	1,779	9.9%	2,138	11.0%
首都圏	14,730	100.0%	14,454	100.0%	18,018	100.0%	19,394	100.0%

◎売れ残り戸数(2017年6月末現在)

	2017年	2017年分	契約率	2016年分	13～15年	合計	2016年
	発売戸数	残戸数		残戸数	分残戸数		末時点
都区部	7,008	1,333	81.0%	883	207	2,423	2,910
都下	2,154	835	61.2%	370	85	1,290	953
神奈川県	2,832	505	82.2%	579	14	1,098	1,611
埼玉県	1,432	409	71.4%	266	34	709	812
千葉県	1,304	309	76.3%	347	34	690	874
首都圏	14,730	3,391	77.0%	2,445	374	6,210	7,160

◎マンション価格の動向

	平均価格			㎡単価			年間平均価格・㎡単価					
	17. 1～6	16. 1～6	15. 1～6	17. 1～6	16. 1～6	15. 1～6	2016年		2015年		2014年	
都区部	7,159	6,782	6,231	107.3	101.8	92.3	6,629	100.5	6,732	98.7	5,994	87.3
都下	5,083	5,255	4,470	71.3	71.7	61.5	4,985	69.3	4,564	62.1	4,726	64.8
神奈川県	4,982	5,080	4,645	69.7	72.1	64.5	5,040	71.2	4,953	69.0	4,384	61.0
埼玉県	4,352	4,295	4,093	61.0	59.7	57.0	4,255	59.9	4,146	57.8	3,930	54.4
千葉県	3,994	4,051	3,981	55.4	54.4	52.6	4,085	56.0	3,910	51.4	3,879	50.0
首都圏	5,884	5,686	5,256	85.0	81.7	74.8	5,490	79.3	5,518	77.9	5,060	71.1

◎新規マンション月間契約率の動向

年. 月項目	2017年						1～6月 平均
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
発売戸数	1,384	2,310	3,408	2,741	2,603	2,284	2,455
契約戸数	852	1,579	2,255	1,817	1,880	1,534	1,653
契約率	61.6%	68.4%	66.2%	66.3%	72.2%	67.2%	67.3%
平均価格	6,911	5,793	5,588	5,918	5,981	5,642	5,884
年. 月項目	2016年						1～6月 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

◎今後の発売予定(月別、2017年7～12月)

年月	17年7月	17年8月	17年9月	17年10月	17年11月	17年12月	合計
戸数	3,500	2,500	3,000	3,500	3,500	7,000	23,000
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	3,317	1,966	3,424	2,903	2,701	7,007	21,318
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