

《首都圏マンション市場動向》

2018. 1. 22

－2017年のまとめ－

◎年間供給は0.4%増の3万5,898戸と4年ぶりの増加。初月契約率は68.1%。

◎平均価格は7.6%上昇の5,908万円と'90年以来の高値に。㎡単価は8.3%上昇の85.9万円。

- (1) 2017年1～12月に首都圏で供給された民間分譲マンションは3万5,898戸であった。
前年（2016年：3万5,772戸）に比べて126戸（0.4%）の増加。過去最多は2000年の9万5,635戸。
- (2) 東京都区部8.5%増、都下1.3%減、神奈川県2.7%減、埼玉県1.5%増、千葉県21.1%減。
- (3) 1戸当たりの平均価格は5,908円で前年比7.6%のアップ。2年ぶりの上昇で1990年（6,123万円）以来の高値。
東京都区部7,089万円、都下5,054万円、神奈川県5,524万円、埼玉県4,365万円、千葉県4,099万円。
- (4) 億ションは1,928戸。前年（1,265戸）比663戸（52.4%）の増加。過去最多は1990年の3,079戸。
最高額は15億円（「パークコート青山ザタワー」、港区、26階建て、全163戸、専有面積234.04㎡、㎡単価640.9万円）。
- (5) 初月契約率は月間平均が68.1%と前年（68.8%）比0.7ポイントのダウン。60%台は2年連続。
累積契約率は83.2%、前年（83.5%）比0.3ポイントのダウン。
- (6) 12月末の販売在数は7,106戸、前年末（7,160戸）比54戸の減少。
- (7) 2018年の供給は3万8,000戸程度の予測である。対2017年比では5.9%増となる見込み。

(株)不動産経済研究所 調査事業本部 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>

<2017年の概要>

1. 首都圏における2017年年間（1～12月）の新規供給戸数は3万5,898戸である。対前年（3万5,772戸）比0.4%（126戸）の増加である。
2. 首都圏の都県別供給戸数は東京都区部1万6,017戸（シェア44.6%）、東京都下4,016戸（11.2%）、神奈川県8,540戸（23.8%）、埼玉県3,956戸（11.0%）、千葉県3,369戸（9.4%）である。東京都区部8.5%増、都下1.3%減、神奈川県2.7%減、埼玉県1.5%増、千葉県21.1%減。都下、神奈川県、千葉県が減少した一方、都区部と埼玉県が増加している。
3. 2017年の分譲価格は首都圏平均で5,908万円である。2016年の平均価格5,490万円に比べて418万円・7.6%のアップとなった。2年ぶりの上昇。東京都区部7,089万円（2016年6,629万円）、都下5,054万円（同4,985万円）、神奈川県5,524万円（同5,039万円）、埼玉県4,365万円（同4,255万円）、千葉県4,099万円（同4,085万円）。全エリアが上昇しており、上昇幅が最も大きかったエリアは神奈川県の485万円。変動率は都区部6.9%アップ、都下1.4%アップ、神奈川県9.6%アップ、埼玉県2.6%アップ、千葉県0.3%アップ。
4. m²単価は首都圏平均85.9万円で5年連続の上昇。都区部108.3万円、都下71.2万円、神奈川県77.1万円、埼玉県61.1万円、千葉県57.0万円。戸当たり同様に全てのエリアが上昇しており、上昇幅が最も大きかったのは都区部の7.8万円であった。変動率は都区部7.8%アップ、都下2.7%アップ、神奈川県8.3%アップ、埼玉県2.0%アップ、千葉県1.8%アップ。
5. 売れ行きは、2017年の初月契約率の平均が68.1%であり、2016年の68.8%を0.7ポイント下回っている。上期67.3%、下期68.6%。初月契約率の平均の推移：'15年74.5%、'14年75.1%、'13年79.5%、'12年76.3%、'11年77.8%、'10年78.4%、'09年69.7%。累積契約率は83.2%で2016年の83.5%比べて0.3ポイントの下落であった。
6. 販売在庫数は12月末現在で7,106戸。2016年末の7,160戸に比べて54戸の減少である。減少となるのは4年ぶり。'15年末6,431戸、'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。
7. 2017年年間の即日完売戸数は2,079戸（全体の5.8%）、フラット35登録物件は3万3,550戸（同93.5%）である。'16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%）であった。
8. 2018年の供給見込みは3.8万戸。'17年に比べて5.9%の増加と、2年連続で増加する見込み。

◎地区別供給戸数

※単位:戸

地区	年		2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	対前年比	2018年 予測	増減率
	都 区 部	都 下								
都 区 部			28,340	20,774	18,472	14,764	16,017	+8.5%	17,000	+6.1%
都 下			4,436	4,425	5,427	4,069	4,016	-1.3%	4,000	-0.4%
神 奈 川 県			11,805	10,121	7,964	8,774	8,540	-2.7%	8,000	-6.3%
埼 玉 県			6,617	4,473	4,415	3,897	3,956	+1.5%	4,500	+13.8%
千 葉 県			5,280	5,120	4,171	4,268	3,369	-21.1%	4,500	+33.6%
首 都 圏 計			56,478	44,913	40,449	35,772	35,898	+0.4%	38,000	+5.9%
対前年増減率			+23.8%	-20.5%	-9.9%	-11.6%	+0.4%		+5.9%	

◎販売残戸数(2017年12月末)

※単位:戸

地区	年		17年供給	契約戸数	累積契約率	17年分 残戸数	13~16年 分残戸数	17年末時 総残戸数	16年末時 総残戸数
	都 区 部	都 下							
都 区 部			16,017	13,839	86.4%	2,178	432	2,610	2,910
都 下			4,016	2,902	72.3%	1,114	209	1,323	953
神 奈 川 県			8,540	7,477	87.6%	1,063	242	1,305	1,611
埼 玉 県			3,956	3,034	76.7%	922	96	1,018	812
千 葉 県			3,369	2,606	77.4%	763	87	850	874
首 都 圏 計			35,898	29,858	83.2%	6,040	1,066	7,106	7,160

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位:万円

地区	年		2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	対前年上昇率				
	都 区 部	都 下										
都 区 部			5,853 (86.5)	5,994 (87.3)	6,732 (98.7)	6,629 (100.5)	7,089 (108.3)	6.9%	7.8%			
都 下			4,238 (58.0)	4,726 (64.8)	4,564 (62.1)	4,985 (69.3)	5,054 (71.2)	1.4%	2.7%			
神 奈 川 県			4,212 (57.4)	4,384 (61.0)	4,953 (69.0)	5,039 (71.2)	5,524 (77.1)	9.6%	8.3%			
埼 玉 県			3,718 (51.2)	3,930 (54.4)	4,146 (57.8)	4,255 (59.9)	4,365 (61.1)	2.6%	2.0%			
千 葉 県			3,675 (47.5)	3,879 (50.0)	3,910 (51.4)	4,085 (56.0)	4,099 (57.0)	0.3%	1.8%			
首 都 圏 平均			4,929 (69.7)	5,060 (71.1)	5,518 (77.9)	5,490 (79.3)	5,908 (85.9)	7.6%	8.3%			
対前年上昇率			8.6%	8.1%	2.7%	2.0%	9.1%	9.6%	-0.5%	1.8%	7.6%	8.3%

◎価格帯別供給戸数 ※単位:戸

価格帯	2017年
2,500万円以下	123
3,000 "	850
3,300 "	1,214
3,500 "	1,294
3,700 "	1,515
4,000 "	2,713
4,300 "	2,474
4,500 "	1,816
4,700 "	1,836
5,000 "	2,787
5,500 "	3,525
6,000 "	3,403
6,500 "	2,559
7,000 "	2,460
8,000 "	2,941
9,000 "	1,647
9,999 "	813
1億円以上	1,629
2億円以上	229
3億円以上	70
総計	35,898

◎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	
17年	発売戸数	1,384	2,310	3,408	2,741	2,603	2,284	3,426	2,101	2,978	2,817	3,366	6,480	2,992
	契約戸数	852	1,579	2,255	1,817	1,880	1,534	2,465	1,432	1,933	1,709	2,287	4,698	2,037
	契約率	61.6	68.4	66.2	66.3	72.2	67.2	71.9	68.2	64.9	60.7	67.9	72.5	68.1
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