

《首都圏マンション市場動向》

2018. 4. 16

—2017年度（2017年4月～2018年3月）—

◎供給は1.1%増の3万6,837戸と2013年度以来4年ぶりに増加。初月契約率は68.8%

◎平均価格は6.9%上昇の5,921万円、㎡単価も7.9%上昇の86.4万円。単価は6年連続アップ。

- (1) 2017年度の供給は3万6,837戸、前年度（3万6,450戸）比1.1%の増加。（過去最多は2000年度の9万5,479戸）。
- (2) 東京都区部9.8%増、都下16.0%減、神奈川県1.0%増、埼玉県7.6%増、千葉県16.7%減。
- (3) 初月契約率の平均は68.8%、前年同期（68.5%）比0.3ポイントアップも年度としては2年連続の60%台。
- (4) 1戸当たりの価格は5,921万円、1㎡当たり単価は86.4万円。
前年度比で戸当り価格380万円（6.9%）の上昇、㎡単価も6.3万円（7.9%）の上昇。

◎首都圏のマンション市場 2017年度の特徴

- (1) マンション市況は発売戸数が4年ぶりに増加に転じる。実数では387戸の増加。都区部は9.8%増の1万6,393戸。
- (2) 初月契約率の平均は0.3ポイントアップの68.8%。年度としては4年ぶりのアップも2年連続で70%を下回る。
- (3) 戸当たりが2年ぶりのアップと再び上昇、1990年度（6,214万円）以来の高水準に。単価は6年連続のアップ。
- (4) 供給戸数は都区部以外では埼玉県が7.6%増、神奈川県が1.0%増と伸ばす。東京都（2万137戸）のシェアは54.7%。
- (5) 2018年3月末時点の在庫は6,498戸。2017年3月末時点（6,749戸）比で251戸の減少。

(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年度（2017年4月～2018年3月）の概要>

1. 首都圏における2017年度の新規供給戸数は3万6,837戸である。対前年度（3万6,450戸）比1.1%（387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1万6,393戸（シェア44.5%）、東京都下3,744戸（同10.2%）、神奈川県9,058戸（同24.6%）、埼玉県3,970戸（同10.8%）、千葉県3,672戸（同10.0%）である。東京都全域では2万137戸でシェアは54.7%（前年同期は1万9,386戸、シェア53.2%）。
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1,462戸（9.8%）増、都下711戸（16.0%）減、神奈川県91戸（1.0%）増、埼玉県280戸（7.6%）増、千葉県735戸（16.7%）減。
4. 2017年度の1戸当たりの平均価格、㎡単価は5,921万円、86.4万円である。
2016年度は5,541万円、80.1万円であったので、前年度比で戸当たりは380万円（6.9%）上昇、単価は6.3万円（7.9%）上昇している。
5. 2017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7,008万円、108.2万円（3.6%上昇、5.7%上昇）、都下5,072万円、72.0万円（2.0%上昇、3.6%上昇）、神奈川県5,661万円、79.0万円（12.5%上昇、11.4%上昇）、埼玉県4,314万円、60.5万円（1.3%上昇、0.7%上昇）、千葉県4,310万円、59.6万円（5.4%上昇、5.9%上昇）。
全エリアが戸当たり、単価ともに上昇しており、中でも神奈川県はいずれも二ケタアップとなっている。
6. 2017年度の初月契約率の平均は68.8%で、前年度の68.5%に比べて0.3ポイントアップしている。年度としては2年連続の70%割れ。
7. 2017年度の即日完売戸数は1,968戸（発売戸数の5.3%）、フラット35登録物件は3万4,369戸（同93.3%）であった。

◎地区別供給戸数

※単位:戸

地区	年		2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	対前年比
	都 区 部	都 下								
都 区 部			20,024	19,726	27,480	21,121	17,434	14,931	16,393	+9.8%
都 下			4,583	4,873	4,359	4,978	4,707	4,455	3,744	-16.0%
神 奈 川 県			10,994	11,163	12,511	8,843	7,752	8,967	9,058	+1.0%
埼 玉 県			5,794	6,414	6,171	4,240	4,421	3,690	3,970	+7.6%
千 葉 県			3,778	4,578	4,724	5,347	3,825	4,407	3,672	-16.7%
首 都 圏 計			45,173	46,754	55,245	44,529	38,139	36,450	36,837	+1.1%
対前年増加率			+0.4%	3.5%	+18.2%	-19.4%	-14.4%	-4.4%	+1.1%	

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位:万円

地区	年		2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	対前年比						
	都 区 部	都 下														
都 区 部			5,341 (81.2)	5,339 (81.2)	5,939 (87.2)	6,032 (88.2)	6,842 (100.1)	6,762 (102.4)	7,008 (108.2)	+3.6%	+5.7%					
都 下			4,098 (54.4)	4,285 (58.3)	4,435 (60.3)	4,610 (63.4)	4,766 (64.5)	4,971 (69.5)	5,072 (72.0)	+2.0%	+3.6%					
神 奈 川 県			4,091 (56.0)	4,206 (58.2)	4,287 (58.4)	4,340 (60.4)	5,077 (71.1)	5,031 (70.9)	5,661 (79.0)	+12.5%	+11.4%					
埼 玉 県			3,646 (49.8)	3,688 (50.3)	3,793 (52.1)	3,901 (54.3)	4,207 (58.7)	4,259 (60.1)	4,314 (60.5)	+1.3%	+0.7%					
千 葉 県			3,715 (48.5)	3,609 (46.2)	3,624 (47.1)	3,978 (51.5)	3,803 (50.1)	4,089 (56.3)	4,310 (59.6)	+5.4%	+5.9%					
首 都 圏 平 均			4,557 (64.7)	4,563 (64.8)	5,008 (70.6)	5,088 (71.7)	5,617 (79.3)	5,541 (80.1)	5,921 (86.4)	+6.9%	+7.9%					
対前年上昇率			-2.8%	-2.0%	0.1%	0.2%	9.8%	9.0%	1.6%	1.6%	10.4%	10.6%	-1.4%	1.0%	6.9%	7.9%

◎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
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
17年度	発売戸数	2,741	2,603	2,284	3,426	2,101	2,978	2,817	3,366	6,480	1,934	2,490	3,617	3,070
	契約戸数	1,817	1,880	1,534	2,465	1,432	1,933	1,709	2,287	4,698	1,261	1,619	2,701	2,111
	契約率	66.3	72.2	67.2	71.9	68.2	64.9	60.7	67.9	72.5	65.2	65.0	74.7	68.8
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	3,408	3,038
	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