

2016年の首都圏不動産物件の市場動向

●2016・2017年首都圏不動産物件の市場動向

1月19日、不動産経済研究所から『首都圏マンション市場動向2016年』および『首都圏の建売住宅市場動向2016年』が発表されました。また、昨年末には『首都圏・近畿圏マンション市場予測2017年』が発表されています。

今回は、2016年の首都圏マンション・建売住宅市場の動向のまとめを中心に、2017年のマンション供給予測についてもみていきます。

●マンション年間供給11.6%減、平均価格も下落

2016年1月～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、前年(2015年：4万449戸)に比べて4,677戸(11.6%)減少しました(過去最多は2000年の9万5,635戸)。供給戸数の前年比をエリア別にみると、東京都区部が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%増となりました。都区部、都下、埼玉県が減少し、なかでも都下が大きく落ち込みました。

2016年の1戸あたり平均価格は5,490万円で、前年比0.5%ダウンし、4年ぶりの下落となりました。地域別の1戸あたり平均価格は、東京都区部6,629万円(1.5%減)、都下4,985万円(9.2%増)、神奈川県5,039万円(1.7%増)、埼玉県4,255万円(2.6%増)、千葉県4,085万円(4.5%増)と、都区部のみ下落しました。

m単価は首都圏平均79.3万円で、4年連続の上昇となりました。すべてのエリアで上昇し、上昇幅が最も大きかったのは都下の7.2万円でした。

初月契約率は月間平均が68.8%(前年比5.7ポイント減)で、2009年(69.7%)以来の60%台となり、累積契約率は83.5%(前年比3.4ポイント減)でした

●建売発売戸数は0.9%減、価格と契約率は上昇

2016年1年間における首都圏の建売住宅(※1)の新規発売戸数は4,992戸で、前年と比べて44戸(0.9%)の減少

と、ほぼ横ばいの動きとなりました。

発売戸数をエリア別にみると、東京都1,707戸(全体比34.2%)、千葉県1,161戸(同23.3%)、埼玉県1,389戸(同27.8%)、神奈川県695戸(同13.9%)、茨城県40戸(同0.8%)。地域別発売戸数の増減率については、東京都8.9%増、千葉県7.0%減、埼玉県0.2%減、神奈川県4.4%減、茨城県60.4%減。東京都のみ増加し、茨城県が大幅に落ち込みました。

新規発売戸数に対する初月契約戸数の合計は、2,562戸で、月間平均契約率は51.3%(前年比3.6ポイントアップ)でした。

2016年の1戸あたり平均価格は4,969.8万円で、前年比総額180.8万円(3.8%)アップしました。地域別平均価格は、東京都6,309.8万円、千葉県3,941.3万円、埼玉県4,029.8万円、神奈川県5,318.3万円、茨城県4,220.5万円でした。

●2017年マンション供給は約3万8,000戸の予測

一方、2017年の首都圏におけるマンションの供給は、前年比6.4%増の約3万8,000戸と予測されています。建築コストは横ばいからやや下落で、郊外物件には明るさがみられるとの展望です。また、大手デベロッパー中心の状況は変わらないものの、近郊や郊外の駅近物件などでは中堅デベロッパーも復調傾向との見込みです。

都心部の物件は、依然人気がありますが、用地確保が難しいため戸数の大幅な増加は見込めず、高値を維持するとみられています。商品企画のテーマは、引き続きエリアを問わず、子育て支援設備や防犯・防災などが主流です。なお、今回ご紹介した資料については、不動産経済研究所のホームページ(<https://www.fudousankeizai.co.jp/mansion>)より全文がご覧いただけます。

(※1)建売住宅の調査対象 ①物件所在地：東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部 ②民間業者による分譲物件：不動産協会、全国住宅産業協会会員主体 ③原則として10戸以上の物件

COFFEE BREAK

神社が大人の遊び場に？！

べったら市で有名な日本橋の「宝田恵比寿神社」の隣で、「タイニーハウス」という移動式の小屋やDIYで作った屋台などを使用し、日本全国のクラフトビール、日本酒が楽しめるカフェ・バーとブックギャラリーが営業中です。メディア運営や企画・開発を手掛ける企業が、地元の人々と一緒に作り



上げたもので、「人が集まる神社境内のような安らぎ、賑わい」をコンセプトに、地元の企業や居住者、他エリアの人々とも交流できるスペースを運営し、地域の活性化に取り組んでいます。ちなみに、無人のブックギャラリーの代金は神社の「お賽銭」として支払うという遊び心もユニークです。