

首都圏マンション・建売住宅の最新市場動向

●2017年1月の首都圏マンション市場動向

不動産経済研究所は、2月14日に『首都圏マンション・建売市場動向2017年1月度』を発表しました。これによると、1月のマンション発売戸数は前年同月比7.4%の減少、契約率は61.6%と、ともに低調となりました。今回は、同資料から首都圏マンションおよび建売住宅の最新市場動向についてみていきます。

●契約率は前月比15.0ポイントダウン

首都圏における2017年1月のマンション新規発売戸数は1,384戸で、対前年同月(1,494戸)比7.4%減、対前月(7,007戸)比80.2%減となりました。

1月の地域別発売戸数は、東京都区部688戸(全体比49.7%、前年同月比13.7%増)、都下114戸(同8.2%、52.5%減)、神奈川県266戸(同19.2%、12.5%減)、埼玉県156戸(同11.3%、28.4%減)、千葉県160戸(同11.6%、26.0%増)となりました。また、東京都のシェアは57.9%でした。

新規発売戸数に対する契約戸数は852戸で、月間契約率は61.6%。前月の76.6%に比べて15.0ポイントダウン、前年同月の58.6%に比べて3.0ポイントアップしました。契約率を地域別にみると、都区部が67.9%、都下36.0%、神奈川県66.5%、埼玉県46.8%、千葉県58.8%となりました。

●1戸あたり平均価格は6,911万円

1月の1戸あたりの平均価格は6,911万円で、1㎡単価は97.6万円でした。前月比総額では1戸あたり平均価格が1,833万(36.1%)アップ、1㎡単価は22.1万円(29.3%)アップしています。

1戸あたりの平均価格と、1㎡単価を地域別にみると、東京都区部は1戸あたり9,148万円、1㎡単価132.2万円(28.0%アップ、27.5%アップ)、都下は5,649万円、75.4万円(8.2%アップ、9.4%アップ)、神奈川県は4,808万円、

67.7万円(1.0%ダウン、1.7%ダウン)、埼玉県は4,592万円、63.1万円(25.3%アップ、24.0%アップ)、千葉県は3,947万円、54.5万円(7.1%アップ、10.8%アップ)となりました。

1月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,842戸で、2016年12月末現在の7,160戸に比べ、318戸減少しました。また、2016年1月末の残戸数は6,340戸でした。

即日完売物件は3物件60戸(全体の4.3%)で、フラット35登録物件数は1,360戸(同98.3%)でした。

1月の超高層物件(20階以上)は、9物件167戸(122.7%増)、契約率77.8%(前年同月7物件75戸、契約率32.0%)でした。なお、2017年2月の発売戸数は2,500戸の見込みです。

●建売住宅発売戸数は434戸、契約率39.9%

1月の首都圏における建売住宅(※1)の新規発売戸数は434戸で、対前年同月(237戸)比83.1%増、対前月(587戸)比26.1%減でした。

新規発売戸数に対する契約戸数は173戸で、月間契約率は39.9%。前月の66.4%に比べて26.5ポイントダウン、前年同月の32.1%に比べ7.8ポイントアップしました。また、地域別契約率は東京都54.2%、千葉県29.1%、埼玉県34.0%、神奈川県50.0%、茨城県20.0%でした。

1戸あたり平均価格は4,525.1万円で、前月比総額では1,113.0万円(19.7%)ダウン、前年同月比総額では199.9万円(4.2%)ダウンしました。地域別平均価格は東京都が5,588.2万円、千葉県3,648.6万円、埼玉県3,988.9万円、神奈川県5,346.9万円、茨城県4,922.0万円でした。なお、『首都圏マンション・建売市場動向2017年1月度』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

多くのファンに惜しまれつつ姿を消した寝台特急「北斗星」が、馬喰町にホステルとして復活しています。館内に一歩足を踏み入ると、そこには「北斗星」の世界が広がっています。ラウンジには実際の食堂車両にあったイスやテーブル、照明が利用され、壁には車両窓際の引き出し椅子が設置さ



北斗星のお宿が人気

れています。そして、ゲストルームには「北斗星」のソファベッドがあり、狭いベッド間隔が寝台列車気分を演出。旅行者どうしのコミュニケーションも深まりそうです。他にも車内にあったプレートや手すり、鏡などを再利用。メインターゲットは外国人観光客でしたが、鉄道ファンの予約も多いそうです。