

首都圏マンション・建売住宅の最新市場動向

●2017年3月の首都圏マンション市場動向

不動産経済研究所は、4月17日に『首都圏マンション・建売市場動向2017年3月度』を発表しました。これによると、3月のマンション新規発売戸数は、前年同月比26.6%と増加した一方、契約率は前年同月比1.4ポイントダウンしました。今回は、この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。

●新規発売戸数は2ヶ月連続の増加

2017年3月の首都圏のマンション新規発売戸数は、3,408戸で、対前年同月(2,693戸)比26.6%増、対前月(2,310戸)比47.5%増となりました。

3月の地域別発売戸数は、東京都区部1,369戸(全体比40.2%、前年同月比10.8%増)、都下720戸(同21.1%、122.9%増)、神奈川県642戸(同18.8%、41.1%増)、埼玉県367戸(同10.8%、12.4%減)、千葉県310戸(同9.1%、19.2%増)となりました。また、東京都のシェアは61.3%でした。

新規発売戸数に対する契約戸数は2,255戸、月間契約率は66.2%で、前月の68.4%に比べて2.2ポイントダウン、前年同月の67.6%に比べて1.4ポイントダウンしました。さらに、地域別契約率をみると、都区部73.6%、都下41.4%、神奈川県78.8%、埼玉県68.1%、千葉県62.3%でした。

●1戸あたり平均価格・㎡単価ともにダウン

3月の1戸あたりの平均価格は5,588万円で、1㎡当り単価は79.0万円でした。前月比総額では、1戸あたり平均価格が205万円(3.5%)ダウン、1㎡単価が6.2万円(7.3%)ダウンと、共に減少しました。

1戸あたり平均価格および1㎡単価を地域別にみると、東京都区部は1戸あたり6,628万円、1㎡単価96.8万円(3.0%ダウン、4.5%ダウン)、都下は5,121万円、70.3万円(8.3%アップ、11.4%アップ)、神奈川県は5,294万円、73.6万

円(0.5%アップ、1.5%ダウン)、埼玉県は4,559万円、62.9万円(4.1%アップ、3.8%アップ)、千葉県は3,902万円、54.5万円(4.0%アップ、7.9%アップ)となりました。

3月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,749戸で、2017年2月末現在の6,594戸に比べ、155戸増加しました。また、2016年3月末の残戸数は6,039戸でした。

即日完売物件は6物件69戸(全体の2.0%)で、フラット35登録物件戸数は3,235戸(同94.9%)でした。

3月の超高層物件(20階以上)は14物件187戸(41.0%減)、契約率62.6%(前年同月16物件317戸、契約率64.4%)でした。なお、2017年4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370戸、契約率51.6%

首都圏の3月の建売住宅(※1)新規発売戸数は370戸で、対前年同月(292戸)比26.7%増、対前月(447戸)比17.2%減でした。

新規発売戸数に対する契約戸数は191戸、月間契約率は51.6%で、前月の55.0%に比べ3.4ポイントダウン、前年同月の42.1%に比べ9.5ポイントアップしました。また、地域別契約率は東京都43.7%、千葉県45.1%、埼玉県47.8%、神奈川県82.5%、茨城県66.7%でした。

1戸あたり平均価格は4,818.2万円で、前月比総額では143.3万円(2.9%)ダウンし、前年同月比総額では326.0万円(7.3%)アップしました。地域別平均価格は、東京都5,932.1万円、千葉県3,683.1万円、埼玉県3,831.6万円、神奈川県5,347.6万円、茨城県4,203.3万円でした。なお、『首都圏マンション・建売市場動向2017年3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

INFORMATION

会員様向け特典・無料

インターネットを使ったオンデマンド型のセミナー配信サービス!

「ネットセミナー」を是非ご利用ください

- ◆インターネットに接続できるパソコンがあれば24時間いつでも、見たい時に、好きなだけ、受講可能
- ◆今月のお薦めは、「これから注目すべき商品とサービス～高齢化が進む日本を変える人工知能とロボット～」
(新規事業コンサルタント 高島健一事務所代表 高島健一)
- ◆サービスのご利用は弊社ホームページ(<http://www.tomin-tmc.co.jp/>)から →「TMCネットセミナー」