

首都圏マンション・建売住宅市場動向

● 2017年8月度の首都圏マンション等市場動向

不動産経済研究所は9月14日に『首都圏マンション・建売市場動向2017年8月度』を発表しました。これによると、8月のマンション発売戸数は前年同月比6.9%増加し、契約率は前年同月比1.6ポイントアップしました。今回は、同資料から首都圏マンション・建売住宅の最新市場動向についてみていきます。

● 8月度の契約率は68.2%

2017年8月のマンション新規発売戸数は2,101戸で、対前年同月(1,966戸)比6.9%増、対前月(3,426戸)比38.7%減となりました。

8月の地域別発売戸数は、東京都区部が1,067戸(全体比50.8%、前年同月比71.3%増)、都下208戸(同9.9%、35.9%増)、神奈川県383戸(同18.2%、38.0%減)、埼玉県319戸(同15.2%、8.9%減)、千葉県124戸(同5.9%、44.1%減)。また、東京都のシェアは60.7%でした。

新規発売戸数に対する契約戸数は1,432戸で、月間契約率は68.2%でした。契約率は、前月(71.9%)比3.7ポイントダウン、前年同月(66.6%)比1.6ポイントアップしています。地域別契約率については、都区部が72.4%、都下65.4%、神奈川県72.8%、埼玉県47.3%、千葉県75.8%でした。

● 1戸あたり平均価格・㎡単価はともに上昇

8月の1戸あたりの平均価格は、5,794万円で、1㎡あたりの単価は、87.1万円でした。前月比総額では768万円(11.7%)ダウン、㎡単価は8.1万円(8.5%)ダウン。前年同月比総額では132万円(2.3%)アップ、㎡単価は7.3万円(9.1%)アップと、ともに上昇となりました。

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6,947万円、1㎡単価110.8万円(4.0%ダウン、3.6%アップ)、都下は5,560万円、81.1万円

(13.3%アップ、20.5%アップ)、神奈川県は4,599万円、66.8万円(22.6%ダウン、19.4%ダウン)、埼玉県は4,235万円、58.3万円(12.7%アップ、11.9%アップ)、千葉県は3,967万円、53.9万円(0.5%ダウン、0.9%アップ)となりました。

8月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,107戸で、2017年7月末現在の6,314戸に比べ、207戸減少しました。また、2016年8月末の残戸数は6,228戸でした。即日完売物件は2物件21戸(全体の1.0%)で、フラット35登録物件戸数は2,061戸(同98.1%)でした。

8月の超高層物件(20階以上)は14物件649戸(49.2%増)、契約率72.0%(前年同月12物件435戸、契約率73.1%)でした。なお、2017年9月の発売戸数は3,000戸の見込みです。

● 建売住宅発売戸数は268戸、契約率36.2%

首都圏の建売住宅(※1)の新規発売戸数は268戸で、対前年同月(358戸)比25.1%減、対前月(315戸)比14.9%減でした。

新規発売戸数に対する契約戸数は97戸で、月間契約率は36.2%。前月(37.8%)比1.6ポイントダウン、前年同月(51.4%)比15.2ポイントダウンしています。また、地域別契約率は東京都が44.9%、千葉県41.9%、埼玉県19.4%、神奈川県65.5%、茨城県-%でした。

1戸あたりの平均価格は4,449.8万円で、前月比総額では165.9万円(3.6%)ダウン、前年同月比総額では244.8万円(5.2%)ダウンしました。なお、今回ご紹介した資料は、不動産経済研究所のHP(<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

「きらぼしアンケート調査(第10回)」への回答ご協力をお願い

当社では、会員の皆様に対する情報提供の一助とするため、皆様の関心が高いであろうと思われる項目について、年数回、特別アンケート調査を実施しています。調査票は、今月号の会報誌「きらぼしBusiness & Management」10月号に同封しています。ぜひ、会員の皆様のご協力をお願いいたします。