

2017年の首都圏マンション・建売市場動向

●首都圏不動産の市場動向〈年間まとめ〉が発表

1月22日、不動産経済研究所は『首都圏マンション市場動向2017年(年間のまとめ)』および『首都圏の建売住宅市場動向2017年(年間のまとめ)』を発表しました。

今回は、これらの資料から首都圏における2017年のマンション・建売市場の動向を振り返ります。

●マンション供給量は4年ぶりに増加

首都圏における2017年(1~12月)の新規供給戸数は3万5,898戸(対前年比0.4%)で、わずかではありますが4年ぶりに増加しました。ちなみに過去最多は2000年の9万5,635戸です。

新規供給戸数の対前年比をエリア別にみると、東京都区部8.5%増、都下1.3%減、神奈川県2.7%減、埼玉県1.5%増、千葉県21.1%減と、東京都区部と埼玉県で増加となりました。

1戸あたりの平均価格は5,908万円で、前年比7.6%(418万円)アップしました。2年ぶりの上昇となり、1990年(6,123万円)以来の高値です。エリア別でも、全エリアにおいて1戸あたり平均価格が上昇しており、上昇幅が最も大きかったエリアは、神奈川県の5,524万円(9.6%・485万円アップ)です。

億ションの新規供給戸数は1,928戸で、前年比663戸(52.4%)増加しました。過去最多は1990年の3,079戸です。また、最高額は15億円(「パークコート青山ザタワー」、港区、26階建て、全163戸、専有面積234.04㎡、㎡単価640.9万円)でした。

㎡単価については、首都圏平均85.9万円と5年連続の上昇。こちらも1戸あたり平均価格同様、全てのエリアで上昇し、上昇幅が最も大きかったのは都区部108.3万円(7.8%・7.8万円アップ)でした。

初月契約率は、月間平均が68.1%と前年比0.7ポイントダウンし、60%台は2年連続となります。

累積契約率は83.2%で、前年比0.3ポイントのダウンとなりました。また、12月末の販売在数は7,106戸で、前年末と比べ54戸減少しました。

●建売住宅の発売は1.3%増も価格は2.7%ダウン

首都圏における建売住宅の新規発売戸数は、5,058戸で、対前年比1.3%の増加となりました。地域別発売戸数は、東京都1,551戸(全体比30.7%)、千葉県1,462戸(同28.9%)、埼玉県1,246戸(同24.6%)、神奈川県737戸(同14.6%)、茨城県62戸(同1.2%)です。

地域別発売戸数の対前年比増減率をみると、東京都9.1%減、千葉県25.9%増、埼玉県10.3%減、神奈川県6.0%増、茨城県55.0%増となっています。

新規発売戸数に対する初月契約戸数の合計は2,498戸、月間平均契約率は49.4%で、前年比1.9ポイントダウンしました。

2017年の1戸当り平均価格は4,833.4万円で、前年比総額136.4万円(2.7%)ダウンです。

●2018年のマンション市場予測

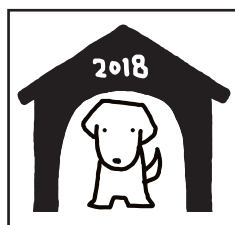
さらに、『首都圏・近畿圏マンション市場予測』(不動産経済研究所/2017年12月20日発表)をみると、2018年のマンション供給は、前年比4.4%増の3万8,000戸程度と予測。2017年の都区部に続いて郊外が復調するものとみられています。

なお、今回ご紹介した資料の詳細については、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。

※首都圏の建売住宅市場動向の調査対象は、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部に所在する、原則10戸以上の物件で、不動産協会、全国住宅産業協会会員主体の民間業者による分譲物件です。

東京今昔物語484

なにかと犬が注目されそうな戌年の2018年。中野区には、第5代将軍・徳川綱吉による「生類憐れみの令」の一環で建てられた犬屋敷跡(区役所前に犬の像)が残っています。当時は「お囲い御用屋敷」と呼ばれ、場所は現在の中野区役所を中心に、北は早稲田通り～南は大久保通りあたりまで、東は紅葉



中野の犬小屋跡

山公園～西は環七あたりまでと、最盛期で約30万坪もありました。収容開始後まもなく10万頭もの犬が集まった屋敷内には、犬小屋・餌場・日除場・子犬養育場などが完備され、専門医や役人も配備されたとか。そして、その維持・管理費はというと、江戸の商家や天領の農民たちが負担したそうです。