

トータルプレインの

邸 点観測

10 <下>

16年の総括と
17年展望

トータルプレイン(港区)
の久光龍彦社長がまとめた
2016年の首都圏マンシ
ョン市場の総括と、17年の
課題と展望は10日付に続き
次の通り。

△17年度は中古市場が拡大△
△17年度の見通しは△
△23区での材料不足と郊

外での慎重な着工姿勢によ
り、着工ボリュームは前年
比5~10%マイナスの6万
戸前後まで減少すると懸念
する。販売戸数は5万65
00戸程度となりそうだ

「価格調整により売れ行
きが回復すれば、70~75%

程度の販売で4万戸台を回
復するだろう。17年、特に

都圈全体で30~5%増の3
万7189戸、23区では56
00戸増の1万5290戸

・0%増の1万5290戸
だった。1坪当たりの成約
単価も12年の126万円が

158万4000円と、25
・7%アップ。同期間の新
築マンションの上昇率(23

度をとる。中小デベロッパ
ーは、完成までに8割以上

と、職人の社会保険の負担
や資材関係の値上がり、工
事量の増加による職人不足
の再燃により、さらなる建
築費の上昇を口にするよう
になってきている。郊外では
はマンション価格の上昇が
土地ではなく建築費の上昇
のみに起因する。建築費の

高止まりが進むにつなが
れば、郊外市場は壊滅的
的な打撃を受けれる」

「今後はアパートメント
ホテルや寮、貸会議室にも
メニューを拡大し、住宅以
外の事業・企画を模索する
動きが加速するだろ」

用地の創出、建築費の抑え込みを

前半は販売の年だ

度をとる。中小デベロッパ
ーは、完成までに8割以上

は。

「グロス価格を優先した

・1%)を上回った」

面積設定がポイントとな
る。元気のあるエンジニア
ザーが最優先しているのは

「取引増加の要因の一つ
に、リノベーション技術の
向上がある。400万~5

00万円の投資で新品同様
に改修でき、住宅ローンが
使える2年間の瑕疵(かし)

保険も付く。エンジニア
ーが新築と中古を並行検討

販売の前倒しが有効だ」

「中古の成約件数は増
加を続けている。

立地の利便性だ。広くて居
住性の良い商品は良いが、
面積圧縮によって貰える

「16年度は中古の成約件
数が新築の供給戸数を逆転
した。特に23区で取引件数