

トータルブレインの

邸点観測

2017年首都圏マンション市場

トータルブレイン(久光龍彦社長)は、「2017年前半戦首都圏マンション市場総括および後半戦以降の課題と展望」をまとめた。前半は売れ行き悪化で郊外を中心に価格調整局面に突入し始め、供給ボリュームは増加傾向。後半は郊外の大型物件が価格調整の上多数販売されることが予想され、供給ボリュームが回復する可能性が高いとみる。

【前半戦(1~6月)の総括】

17年1~6月の販売戸数は1万4730戸で前年の1万4454戸と比較して1.91%の増。

エリア別では東京23区は7008戸(対前年比プラス5%)、東京多摩エリアが2154戸(プラス28%)と前年を上回ったが、その他は神奈川が2832戸

価格調整局面に突入

物件別に見ると、都心の

(マイナス4%)、埼玉が1432戸(マイナス15%)、千葉が1304戸(マイナス13%)と減少した。

着工戸数は3万9770戸で前年同期比6.3%の増。郊外で大型物件が着工し、千葉では4569戸(プラス96%)と大幅増となった。

平均価格は7.2%上昇している。特に23区は71

59万円と8%上昇し7000万円台の大白に乗った。多摩エリアも2%上昇の5083万円だ。

平均坪単価は23区が354.7万円(対前年比プラス6.8%)、多摩エリアが235.7万円(プラス2.9%)、埼玉が201.7万円(プラス1.9%)、神奈川は230.4万円とマイナス2.1%だが、こ

れは真央エリア・湘南エリアで苦戦しているため。千葉は183.1万円(マイナス1.1%)。首都圏全体の平均価格は5884万円、平均坪単価は281万円、平均坪単価は281万円円とアベノミクス以前の底値水準と比較して30%の大幅な上昇となっている。

反面、多摩エリアや埼玉、千葉など郊外部では50%台と低販売率が継続している。△「まずまず物件が増加」▽デベロッパー各社にヒアリングした結果は、「好調物件」と「苦戦物件」の比率が低下し、その分「まずまず物件」が大幅に増えた。売れ行きは回復しているものの、スピードが低下していると分析し警鐘を鳴らす。

トータルブレイン邸点観測 2017年首都圏マンション市場

エリア別	発売戸数 (17年1~6月)	対前年比	平均価格	変動率 (16→17年)	平均坪単価	変動率 (16→17年)
東京23区	7008戸	5%増	7159万円	8.0%増	354.7万円	6.8%増
多摩エリア	2154戸	28%増	5083万円	2.0%増	235.7万円	2.9%増
神奈川	2832戸	4%減	4982万円	1.1%減	230.4万円	2.1%減
埼玉	1432戸	15%減	4352万円	2.3%増	201.7万円	1.9%増
千葉	1304戸	13%減	3994万円	2.2%減	183.1万円	1.1%減
首都圏平均	-	-	5884万円	7.2%増	281万円	7.2%増

減した一方、マイナーな駅や駅遠立地でも坪単価20

0万円台の比較的割安物件の好調事例が目立つ。販売初月の申込率は大和地所レジデンスの「ヴェレーナ横濱掃部山公園」「ヴェレーナグラン鎌倉大船瑞景」が72.7~88.5%、明和地所の「クリオ横濱綱島」「クリオ横須賀中央」は100%。

苦戦要因は多様化しているが、エンドユーザーの立地選別は相変わらず厳しい。駅遠物件でも価格調整が進み割安感が出てきたものは売れ行きが回復しており、徐々に価格調整が始まっていることがうかがえる。

ただ、デベロッパー各社の「まずまず」の判断基準が下がっている傾向があり、「販売期間の長期化が懸念される」ところである(久光社長)。

(【後半戦(7~12月)の課題と展望】を15日付に掲載予定)