

17年秋の不動産流通 特集

2017年上半期 総括と展望

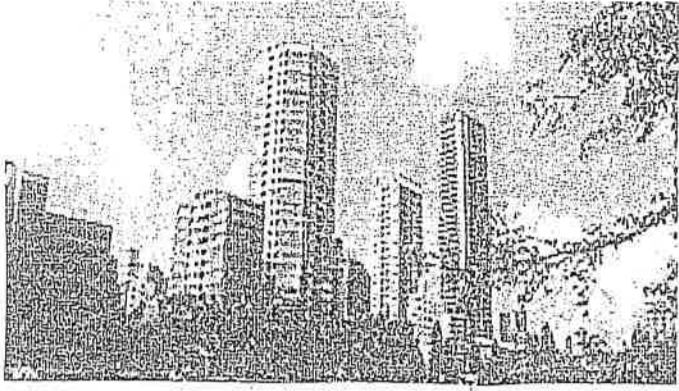


表4-1 首都圏初月契約率

初月成約率	月平均成約率
2016年	68.8%
2017年	67.3%

出典：不動産経済研究所

表4-2 地域別初月契約率(2017年1~6月)

地域別成約率	平均
東京23区	70.9%
東京都下	53.2%
神奈川	73.4%
埼玉	58.3%
千葉	63.3%
首都圏	67.3%

出典：不動産経済研究所

表4-3 販売中在庫数(2017年6月末)

販売中在庫数推移	16年6月末	17年6月末	対前年6月比
	6,130戸	6,210戸	1.3%

出典：不動産経済研究所

初月契約率は低下傾向にあり、昨年は68.8%だったため、昨年より1.5%低下している。エリア別に見ると、23区と神奈川は70%台をキープできたが、都下・埼玉・千葉では50~60%台と販売低迷している。

表5-1 2016年前半戦~2017年前半戦 首都圏売行きエリアリング結果

2016年(前半戦)	首都圏全体		2017年(前半戦)	首都圏全体	
	物件数	比率(%)		物件数	比率(%)
◎(好調)	89	32%	◎(好調)	64	28%
○(まずまず)	111	40%	○(まずまず)	114	50%
△(苦戦)	81	29%	△(苦戦)	48	21%
合計	281	100%	合計	226	100%
総供給物件数	281/344 (81.7%)		総供給物件数	226/281 (80.4%)	

表5-2 首都圏エリア別売行きエリアリング結果

2017年(前半戦)	23区		都下		神奈川		埼玉		千葉	
	物件数	比率(%)	物件数	比率(%)	物件数	比率(%)	物件数	比率(%)	物件数	比率(%)
◎(好調)	46	37%	3	11%	8	22%	4	16%	3	21%
○(まずまず)	58	47%	16	59%	17	47%	15	60%	8	57%
△(苦戦)	20	16%	6	30%	11	31%	6	24%	3	21%
合計	124	100%	27	100%	36	100%	25	100%	14	100%
総供給物件数	124/149 (83.2%)		27/33 (81.8%)		36/50 (72.0%)		25/31 (80.6%)		14/18 (77.8%)	

販売中在庫の増加を懸念
価格上昇と供給増加が起った都下は、53.4%と非常に低い販売率となっている。販売中在庫数は、今年6月末の段階で6210戸と前年比1.3%の増加。近年のボトムが14年6月末の3718戸だった

郊外で価格調整、供給減少に歯止めも
2013年以降、アベノミクスの期待によって首都圏のマンション市場は好調な状況が続き、今年前半は、売れ行き悪化した郊外を中心に価格調整局面を迎えている。供給ボリュームが増加に転じ、3年続いた供給減少には歯止めがなかったが、後半以降は郊外の大規模物件が売れる価格に調整する動きが強まり、売れ行き回復と共に供給ボリュームも増加していく可能性は高い。今後の首都圏マンション市場の課題と展望を探った。

販売中在庫の増加を懸念
価格上昇と供給増加が起った都下は、53.4%と非常に低い販売率となっている。販売中在庫数は、今年6月末の段階で6210戸と前年比1.3%の増加。近年のボトムが14年6月末の3718戸だった

販売中在庫の増加を懸念
価格上昇と供給増加が起った都下は、53.4%と非常に低い販売率となっている。販売中在庫数は、今年6月末の段階で6210戸と前年比1.3%の増加。近年のボトムが14年6月末の3718戸だった

販売中在庫の増加を懸念
価格上昇と供給増加が起った都下は、53.4%と非常に低い販売率となっている。販売中在庫数は、今年6月末の段階で6210戸と前年比1.3%の増加。近年のボトムが14年6月末の3718戸だった

表1-1 販売戸数推移 2013年~2017年

販売戸数	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	対前年比
前年比(1~6月)	24,290戸	19,394戸	18,018戸	14,454戸	14,730戸	1.9%
年間供給(1~12月)	56,476戸	44,913戸	40,449戸	35,772戸	-	-

出典：不動産経済研究所

表1-2 エリア別販売戸数

エリア別販売戸数	16年(1~6月)	17年(1~6月)	対前年比
東京23区	6,649戸(46%)	7,008戸(48%)	+359戸(+5%)
東京都下	1,682戸(12%)	2,154戸(15%)	+472戸(+28%)
神奈川	2,947戸(20%)	2,832戸(19%)	-115戸(-4%)
埼玉	1,682戸(12%)	1,432戸(9%)	-250戸(-15%)
千葉	1,494戸(10%)	1,304戸(9%)	-190戸(-13%)

出典：不動産経済研究所

表2-1 首都圏マンション着工数推移 2012年~2017年

年	1~6月計	年間着工数
2012年	34,943戸	70,544戸
2013年	37,523戸	68,047戸
2014年	28,465戸	60,946戸
2015年	37,933戸	63,080戸
2016年	37,426戸	64,769戸
2017年	39,770戸	69,000戸?
対前年比	6.3%	

出典：不動産経済研究所

表2-2 エリア別マンション着工数推移

	東京	神奈川	埼玉	千葉
2016年1~6月	23,230戸	7,947戸	3,917戸	2,332戸
2017年1~6月	25,903戸	7,137戸	2,161戸	4,569戸
増減率	12%	-10%	-45%	96%

出典：国土交通省

表3-1 平均価格

平均価格(万円)	16年	17年(1~6月)	16~17年変動率
東京23区	6,629	7,159	8.0%
東京都下	4,985	5,083	2.0%
神奈川	5,039	4,982	-1.1%
埼玉	4,255	4,352	2.3%
千葉	4,085	3,994	-2.2%
首都圏	5,490	5,884	7.2%

出典：不動産経済研究所

表3-3 平均坪単価上昇率 (2011~2012年~2017年)

平均坪単価(千円)	2011~2012年平均	2017年(1~6月)	上昇額	上昇率
東京23区	2,665	3,547	882	33.1%
東京都下	1,674	2,357	683	25.8%
神奈川	1,854	2,304	410	21.6%
埼玉	1,656	2,017	361	21.8%
千葉	1,566	1,831	265	16.9%
首都圏	2,139	2,810	671	31.4%

出典：不動産経済研究所

販売戸数4年ぶり増
埼玉・千葉供給減続く
首都圏のマンション供給戸数は1万4730戸(1.9%増)、14年以降3年連続で供給が減少していたが、今年は4年ぶりに供給が増加に転じた。首都圏全体では供給の減少に歯止めがかかったが、エリアごとに見ると、東京以外では供給は減少、特に埼玉・千葉では、15%前後の供給減と郊外の市場縮小は継続してあり、まだこの前半戦までは、郊外大型物件の供給は始まらなかった。供給が増加したのは23区や都下で、特に都下で23%増と大幅に供給が増加している。(表1-1、1-2)

首都圏マンション着工戸数は3万9770戸(6.3%増)と増加したが、エリア別に見ると、東京都が12%増、神奈川県が10%減、埼玉県が4%減、千葉県が9%増とエリアによって増減が激しい。今年前半は、千葉で大型物件の着工が進んだ

大型中心に着工数増
千葉では倍増
首都圏マンション着工戸数は3万9770戸(6.3%増)と増加したが、エリア別に見ると、東京都が12%増、神奈川県が10%減、埼玉県が4%減、千葉県が9%増とエリアによって増減が激しい。今年前半は、千葉で大型物件の着工が進んだ

アベノミクス前の11~12年から今年前半までの単価上昇率を見ると、首都圏全体では31.4%の上昇だが、23区が33.1%の大幅な上昇に對して、その他のエリアは20~25%の上昇にとどまっている。千葉では、16.9%アップと23区のほぼ半分の

アベノミクス前の11~12年から今年前半までの単価上昇率を見ると、首都圏全体では31.4%の上昇だが、23区が33.1%の大幅な上昇に對して、その他のエリアは20~25%の上昇にとどまっている。千葉では、16.9%アップと23区のほぼ半分の

地域で拡大、市場の温度差
供給の減少に歯止めがかかったが、エリアごとに見ると、東京以外では供給は減少、特に埼玉・千葉では、15%前後の供給減と郊外の市場縮小は継続してあり、まだこの前半戦までは、郊外大型物件の供給は始まらなかった。供給が増加したのは23区や都下で、特に都下で23%増と大幅に供給が増加している。(表1-1、1-2)

アベノミクス前の11~12年から今年前半までの単価上昇率を見ると、首都圏全体では31.4%の上昇だが、23区が33.1%の大幅な上昇に對して、その他のエリアは20~25%の上昇にとどまっている。千葉では、16.9%アップと23区のほぼ半分の

アベノミクス前の11~12年から今年前半までの単価上昇率を見ると、首都圏全体では31.4%の上昇だが、23区が33.1%の大幅な上昇に對して、その他のエリアは20~25%の上昇にとどまっている。千葉では、16.9%アップと23区のほぼ半分の

アベノミクス前の11~12年から今年前半までの単価上昇率を見ると、首都圏全体では31.4%の上昇だが、23区が33.1%の大幅な上昇に對して、その他のエリアは20~25%の上昇にとどまっている。千葉では、16.9%アップと23区のほぼ半分の

アベノミクス前の11~12年から今年前半までの単価上昇率を見ると、首都圏全体では31.4%の上昇だが、23区が33.1%の大幅な上昇に對して、その他のエリアは20~25%の上昇にとどまっている。千葉では、16.9%アップと23区のほぼ半分の

販売価格は上昇継続
上昇率に地域差
マンション価格は総額・単価ともに7.2%の上昇、特に23区で8.0%の価格上昇、6.8%の単価上昇と大幅な値上げが継続した。都下や埼玉でも2%程度の値上げが見られる一方、神奈川や千葉では価格・単価共に低下している。

アベノミクス前の11~12年から今年前半までの単価上昇率を見ると、首都圏全体では31.4%の上昇だが、23区が33.1%の大幅な上昇に對して、その他のエリアは20~25%の上昇にとどまっている。千葉では、16.9%アップと23区のほぼ半分の

アベノミクス前の11~12年から今年前半までの単価上昇率を見ると、首都圏全体では31.4%の上昇だが、23区が33.1%の大幅な上昇に對して、その他のエリアは20~25%の上昇にとどまっている。千葉では、16.9%アップと23区のほぼ半分の

アベノミクス前の11~12年から今年前半までの単価上昇率を見ると、首都圏全体では31.4%の上昇だが、23区が33.1%の大幅な上昇に對して、その他のエリアは20~25%の上昇にとどまっている。千葉では、16.9%アップと23区のほぼ半分の

アベノミクス前の11~12年から今年前半までの単価上昇率を見ると、首都圏全体では31.4%の上昇だが、23区が33.1%の大幅な上昇に對して、その他のエリアは20~25%の上昇にとどまっている。千葉では、16.9%アップと23区のほぼ半分の

郊外で価格調整、供給減少に歯止めも



トータルブレインが読む

首都圏新築マンション市場

表7-2 エリア別 コンパクトマンション供給シェア

エリア	2000~05	2015~17
首都圏	6.2%	10.4%
都心	25.5%	17.9%
城南・城西	11.6%	12.3%
城東・城北	4.9%	16.1%
都下	1.5%	3.4%
神奈川	2.0%	6.3%
埼玉	0.2%	6.6%
千葉	0.0%	0.0%

表8 戸数規模別 平均完売日数推移

戸数規模	2000~05年	2013~17年
~50戸未満	160	369
50~100戸未満	175	429
100~200戸未満	172	510
200~400戸未満	190	761
400戸以上	234	1,138

進む郊外大規模着工 4万戸台回復か

首都圏のマンション着工件数の推移を見ると、13年以降の直近4年間は、年間着工戸数が6万~6万5000戸程度で安定、1~6月の前半6カ月も、ほぼ3万7000戸台で安定的に推移していた。今年は1~6月の着工戸数が3万9770戸と増加しているが、エリア別に見ると、千葉で前年比96%増と倍増している。

大手を中心に、建築費を調整して郊外大型物件の着工を進めているためと考えられるが、大手は、郊外に大型の供給材料を数多く抱えており、今後も当分の建築費の調整による郊外大型物件の着工が促進されると予想される。短期的には郊外では大型物件を中心に供給が増加すると

短期的には仕入れ済みの郊外大型物件が、建築費と事業利益の調整によって事業化を進めているため、一時的には郊外でのマンション供給は増加すると予想されるが、現実的には郊外のメインターゲットである、一次取得の子育て世帯の所得増加が期待できないため、売値の上昇は期待できない。そのため建築費の高止まりで、事業利益を力

坪単価が大幅上昇 コンパクト市場拡大へ

過去に坪単価200万円~300万円台前半だった都心コンパクトマンションの分譲坪単価が、300万円台後半~400万円台に上昇した事により、年収400~500万円台の一般の単身女性にとっても手が出せなくなると予想される。

「今こそ商口企画力」

アベノミクス以降のマンション価格の急騰を背景に、近年デベロッパーはこれ以上の価格上昇を回避するため、商品企画面でコストのかかる新しい取り組みを求め、専ら安い建築費を求めて徹底的なコストダウンに取り組んできた。その典型が構造コストを最優先したナローズパンの田の字プランの増加であり、逆張りや二重床二重天井、廊下側の柱外だしの不採用、コストのかかる設備仕様等のオプ

表6 2017年F1号 23区17市町村別 1701年12月~2017年6月期 新築物件

区	物件名	種別	戸数	平均価格	平均坪単	平均坪単	
千代田区	千代田区 新築物件	マンション	5	7,447	55.85	4,407	
中央区	中央区 新築物件	マンション	3	17,903	94.81	6,270	
港区	港区 新築物件	マンション	2	2	2	2	
目黒区	目黒区 新築物件	マンション	6	7,858	64.91	2,900	
中野区	中野区 新築物件	マンション	6	7,460	64.49	2,828	
豊島区	豊島区 新築物件	マンション	5	7,550	66.41	2,793	
荒川区	荒川区 新築物件	マンション	5	7,215	57.57	4,537	
足立区	足立区 新築物件	マンション	6	6,11	7.731	4,615	
葛飾区	葛飾区 新築物件	マンション	6	49	4	4,400	
江戸川区	江戸川区 新築物件	マンション	8	3	1,175	2,820	
墨田区	墨田区 新築物件	マンション	2	185	2	5,000	
江東区	江東区 新築物件	マンション	5	26	2	2	
文京区	文京区 新築物件	マンション	6	16	1	1	
北区	北区 新築物件	マンション	7	22	6,539	52.65	4,103
台東区	台東区 新築物件	マンション	7	64	2	2,700	
世田谷区	世田谷区 新築物件	マンション	5	21	7,857	45.27	4,078
目黒区	目黒区 新築物件	マンション	2	18	2	2	
品川区	品川区 新築物件	マンション	12	6,642	77.71	3,070	
川崎市	川崎市 新築物件	マンション	3	6,547	70.52	2,806	
横浜市	横浜市 新築物件	マンション	4	108	7,828	52.23	2,666
名古屋市	名古屋市 新築物件	マンション	7	75	4,542	34.27	4,872
京都市	京都市 新築物件	マンション	2	25	4,866	41.28	2,897
大阪市	大阪市 新築物件	マンション	17	37	4	4,850	
福岡市	福岡市 新築物件	マンション	7	38	5,480	76.82	4,074
仙台市	仙台市 新築物件	マンション	6	35	2	5,500	
札幌市	札幌市 新築物件	マンション	3	20	5	4,016	
旭川市	旭川市 新築物件	マンション	4	21	2	2	
帯広市	帯広市 新築物件	マンション	2	34	5,887	59.29	4,026
旭川市	旭川市 新築物件	マンション	3	48	5,128	42.08	2,100
旭川市	旭川市 新築物件	マンション	7	23	2	2	
旭川市	旭川市 新築物件	マンション	3	34	7,354	66.82	2,323
旭川市	旭川市 新築物件	マンション	7	112	7,361	74.62	2,270
旭川市	旭川市 新築物件	マンション	12	130	2	2,600	
旭川市	旭川市 新築物件	マンション	6	20	5,600	63.52	2,816
旭川市	旭川市 新築物件	マンション	13	35	4,872	56.27	2,716
旭川市	旭川市 新築物件	マンション	5	32	2	3,170	
旭川市	旭川市 新築物件	マンション	3	37	2	2,210	
旭川市	旭川市 新築物件	マンション	3	25	4,671	46.66	2,320
旭川市	旭川市 新築物件	マンション	6	42	2	2,500	
旭川市	旭川市 新築物件	マンション	6	28	4,445	57.3	2,564
旭川市	旭川市 新築物件	マンション	5	50	4,511	89.4	2,148
旭川市	旭川市 新築物件	マンション	5	57	3,574	41.29	2,855
旭川市	旭川市 新築物件	マンション	17	32	2	2,900	

表7-1 首都圏売行きヒアリング結果推移 (2012年~2017年6月)

首都圏全体	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年1~6月	
	物件数	比率(%)	物件数	比率(%)	物件数	比率(%)	物件数	比率(%)	物件数	比率(%)	物件数	比率(%)
◎(好調)	155	35%	234	42%	150	43%	149	41%	124	30%	64	28%
○(まずまず)	149	34%	198	36%	121	34%	124	34%	168	41%	114	50%
△(苦戦)	138	31%	125	22%	81	23%	92	25%	118	29%	48	21%
合計	442	100%	557	100%	352	100%	365	100%	410	100%	226	100%

市場の天井感強まる

都心・城南は好調 背景に立地と割安感

23区内の好調物件は、都心・城南といった人気エリアに多かつたが、好調物件に共通しているのは、駅徒歩7分以内の駅近立地であるという事。ヒアリングの好調要因も、ほとんどの物件が立地を挙げている。続いて価格の割安感が挙げられている。駅近の利便性の高い物件や割安感のある物件が好調となるケースが多い。

また、コンパクトを好調要因に挙げている物件も見られるが、コンパクト商品も比較的好調に売れていると判断される。昨年、割安感で好調物件が非常に多かった城北エリアの好調物件が激減、まずまず物件が67%となっており、城北の物件が価格の上昇で、売れ行きがペースダウンしていると考えられる。(表6)

反需は堅調維持 一次取得者は停滞

昨年から引き続き、今年の前

半も投資家・富裕層・相続対策といった反需需要層や、アップサラー・マン・パワー・カップル・シングル・DINKS・シニア等の高体力実需層をターゲットにした商品の動きは比較的堅調に推移している。

一方で、マーケットの本来の主力である郊外の一次取得ファミリー層の動きは相変わらず停滞、価格上昇による販売スピードの鈍化が続いている。特にこの前半は、売れ行きが好調物件と苦戦物件が減少、まずまずの売れ行き物件が急増し全体の半分を占めた。

これはプレ活動の反応から販売苦戦が予想される物件が、何とか苦戦にならないギリギリのラインまで価格調整を行って売りに出したためと考えられ、すでに価格調整は始まっていると考えられる。

今年の上半期の売れ行きヒアリングの結果を、歴年の結果と比較しても、16年からの売れ行きの急激な減速は明確で、市場価格の天井感も強まっている。(表7-1)

平均日数を見ると、旧価格といわれた底値時期の00~05年は、総戸数50戸未満の小規模物件の売れ行きは160日程度だったが、13年以降は369日と販売期間が2倍以上に伸びている。400戸以上の大型物件では、2000年代前半の231日から13年以降は1138日と、販売期間が5倍近くに伸びている。小規模物件でも、販売期間が1年以上を要するようになり、さらに大型物件になると完売までに2~3年を要するようになってきている。

この販売期間の長期化は、広告宣伝費等の販売経費の圧迫につながっており、販売計画も販売の長期化も念頭においてスケジューリングしていく事が肝要、広告費の使用ペース配分には十分な注意が必要となっている。(表8)