



定期購読料(送料込み)
6カ月 8,229円(本体7,619円+税) / 1カ年 15,840円(本体14,667円+税)
©住宅新報 2019年 1948年6月18日第3種郵便物認可
発行/毎週火曜日 1部 360円(本体333円+税)

株式会社 住宅新報 Webはこちらへ 住宅新報 検索
本社/〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル 電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825
支社/〒541-0046 大阪府中央区平野町1-8-13 平野町八千代ビル 電話 03-6202-8541 FAX 06-6202-8129

供給上ぶれ4万戸台も

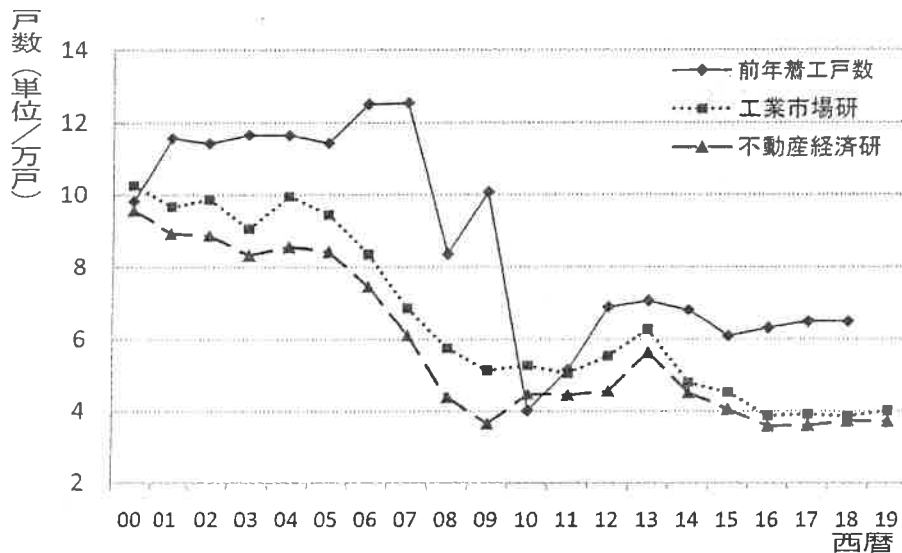
19年・首都圏
マンション市場

消費増税対策で安心感

12月の首都圏における新築マンションの初月契約率が91年以来となる50%割れを記録した。18年は、3月に一時70%台に回復したものの、それ以外はほぼ60%台で推移。11月には53・9%、12月に49・4%と契約率の低下が続いている。消費増税を目前にして、19年の首都圏における新築マンションの供給動向や高止まりしている価格動向などについてレポートした。

不動産経済研究所による7000戸程度(18年は3万7132戸)となる見込みと、19年の首都圏マンション供給戸数は、前年並みの3万だ。10月に予定されている消

首都圏・新築マンションの年間供給戸数と着工戸数の推移



※工業市場研究所の販売戸数は定期借地権物件、ワンルーム物件を含む

エリア別の供給戸数は、東京都区部が1万6000戸(同1万5957戸)、東京都下が4000戸(同3666戸)、神奈川県が8500戸(同8212戸)、埼玉県が4500戸(同4294戸)、千葉県が4000戸(同5003戸)で、千葉県のみ減少する見込み。
選手村など大型物件が増加
18年の平均価格は5871万円の前年比わずかに下落(0・6%減)したものの、郊外でもディベロップは駅近など立地を厳選して仕入れる傾向は続き、施工費は高止まりしているため、19年も同水準の高値が続く予想。
19年は、東京五輪の選手村

費率引き上げについては、住宅ローン減税の3年延長などの対策が決まり、反動減のよ影響は限定的とみる。また、昨年後半に伸び悩んでいたモデルルームの来場数や契約数が年明けからは回復傾向となっており、こうした状況が継続すると、供給量は更に上乗せされる可能性があるという。

潜在需要が蓄積

新築マンションのマーケ

在庫増加し価格調整へ

マンションコンサルタントを手がけるトータルブレインの久光龍彦社長は、「今年は潮目が大きく変わる年」と位置づける。「供給が大きく減少することはないが、今年の供給戸数は非常に予測しづらい」とも語る。カギを握るのは、価格の高止まりで販売が先送りされていた郊外マンションの価格調整と、東京・晴海で今春に販売が始まる五輪選手村の大規模物件の2つをポイントとして挙げる。

物件を始め、注目度の高い大型物件が前年以上に多く供給される。「消費増税対策が決まり、ユーザーには安心感が出ていますので、大型物件供給の勢いが続く」と、更に供給戸数を押し上げる可能性があるという(同社)。

「17年、18年は目立った注目物件も少なく、売れ行きも低調だった。1年後に消費増税を控えた昨年9月以降から流れが変わった。新規物件

始める」と、これまで新築マンションとの価格差で堅調が続いていた中古マンションや戸建てにも価格下落の影響が及ぶことになり、不動産市場全体の転換期とも重なる」としている。

「17年、18年は目立った注目物件も少なく、売れ行きも低調だった。1年後に消費増税を控えた昨年9月以降から流れが変わった。新規物件

は依然として価格が高く消費税の駆け込みもほぼみられなかったが、割安感ができた継続物件については在庫販売が進捗している様子」と分析しており、今年もその流れが持続するものとみている。

10万戸規模の新築マンションが首都圏で供給されたのが2000年。このうち約6万戸を4000万円以下の物件が占めていた。直近ではそれが1万戸を下回るまでに減少している。このため、「価格高騰で需要が溜り続けていた。当時とのユーザーの購入体力を考慮すると、今年主力となるのは4500万円以下の郊外物件。一定の需要はあるため、立地を間違えなければ売れ行きも回復する」との見通しだ。

中上層下落の影響も

更に、「郊外物件の価格調整と、選手村の販売開始が首都圏の新築マンション市場の価格に影響を与えるのは必ず。新築の販売価格が低下し