

## 首都圏の昨年度発売3.6万戸、高値を嫌気

不動産経済研究所（東京・新宿）が17日に発表した2018年度の首都圏の新築マンション発売戸数は17年度比微減の3万6651戸となつた。

人気の都心部はマンション用地が不足し供給が減ったほか、販売価格の高騰で需要が減退した。消費増税を前にした駆け込み需要は盛り上がりなかつた。

同研究所の調査によると、東京、神奈川、埼玉、千葉の1都3県の18年度の発売戸数は5年前の13年度（5万戸超）に比べ約3割減り、過去最多だった00年度（9万5479戸）の4割にも満たない水準だ。発売戸数が落ち込んだ要因は、地価上昇などに

## 新築マンション微減

よる物件価格の高騰に加え、「人気エリアの用地取得が年々厳しくなつてゐる」（松田忠司主任研究員）ことによる用地不足が大きい。

18年度の平均価格は17年度比小幅高の5926万円と、1990年度以

来の高水準だった。都心・駅近という好立地の物件供給が市場をけん引した。ただ、この水準まで値上がりすると平均的な収入のサラリーマンらには手が届かなくなる。主

な購入層は富裕層や高収入の共働き世帯に限られることは手が届かなくなる。主

一方、中古マンションは販売戸数を増やしていく。東日本不動産流通機構（東京・千代田）が19年1月に発表した調査によると、18年の首都圏の中古マンション成約件数（1109戸）の3倍以上に積み増した。販売を

始めた月の戸数のうちどれだけ契約に至つたかを示す「初月契約率」も平均で62%と、3年連続で好調の目安とされる70%台を割り込んだ。同研究所は「各地域ともぎりぎりの高値となつてゐる」と指摘する。

不動産助言会社トータルブレイン（東京・港）の久光龍彦社長は「郊外の不人気エリアの物件はある可能性がある」と予想する。

19年2月時点の建物完成後も販売を続ける「完成庫」も14年2月時点（1109戸）の3倍以上に積み増した。販売を

年連続で高水準を保つた。16年以降、新築の発売戸数を上回っている。

19年10月の消費税率10%

への引き上げ前の駆け込み需要は現状では「ほとんどみられない」（松田主任研究員）。新築マ

ンションは、19年3月末までの契約分については8%を適用する経過措置があつたものの、3月の契約率は70%に達しなかつた。

20年には東京五輪・パラリンピックで使用される選手村を改修し、大手デベロッパーが約400戸の分譲マンションを供給する予定。数年かけて売る方針だが、大量供給となるだけに、「首都

圏の市場が変調をきたす可能性がある」（久光社長）といい、新築マンシ

ョンが値崩れを起こしかねない」という。