

トータルブレインの マンション 最前線

16年・マンション市場の課題と展望

トータルブレインの
今月のレポートは、16
年首都圏マンション市
場における課題と展
望。16年のマンション
事業における戦略につ
いて、次のように提案
している。

①「マンション用地
費はそこそこピーク
で、価格を下げることは難し
いが少なくとも15年と同レベ
ルの販売価格での仕入れ目線
が必要である」、②「エリア
の中古マンション取引価格の
25〜30%の価格高で新築マン
ションを供給すれば、勝負で

きる」と、③「売りにく
い」時期の販売期間長期化は
リスクが大きいため、小規模
物件の開発ができる体制を整
えること」。

そして、特に興味深い
のは、首都圏で15年に供
給されたマンションを駅
距離別に見ると、約7割
が駅徒歩8分以内の立地
であるという点だ。「マ
ンションにおける立地の
重要度は更に高まってお
り、『都心に直結する沿
線力』『急行停車・ター
ミナルなどの駅力』『駅
距離』の3要素がますます
重要になる。その中で
も最も重要なのは「駅距
離」としている。徒歩10
分超の駅遠物件は、44
1物件中わずか80物件
(18%)のみと少なく、
逆に徒歩5分以内の駅近
立地比率が全体の半分近
い44%となっている状況
であるため、④「駅距離
立地を重視すべき」とし
ている。

「駅距離」の重要度、更に高まる

同レポートでは16年の
新築マンション市場につ
いて、次のようにまとめ
ている。

「仮需市場を中心に好
立地化が更に加速してい
く。実需市場でも、価格の
上昇により好立地以外は
売れ行きがダウンする。
特に郊外は価格上昇が踊
り場を迎えており、価格
の調整局面を迎える。今
年は郊外では駅近以外の
物件には最大の注意が必
要な一方、都内都心・横

駅距離別供給物件数(15年)

駅距離	物件数	割合	割合	
1分	13	2.9%	68.5%	
2分	25	5.7%		
3分	54	12.2%		
4分	52	11.8%		
5分	50	11.3%		
6分	39	8.8%		
7分	36	8.2%		
8分	33	7.5%		
9分	29	6.6%	31.5%	
10分	30	6.8%		
11分	17	3.9%		
12分	18	4.1%		
13分	12	2.7%		
14分	5	1.1%		
15分	7	1.6%		
16分～	21	4.8%		
全体	441	100.0%		100.0%

そのほか、
⑤「マンシ
ョ用地を創
り出す」力
が重要」、⑥
「多少利益を
落としても
マンション工
事を受注する
動きが中小ゼ
ネコンを中心
に今後出てく
るため、少し
でもコスト削
減できるゼネ
コンを探すこ
と」、⑦「融
資先が不動産
に偏った状況
に対して、地
銀がファイ
ナンスの掛け
目を厳しくし
つつあり、ま
た大手都市
銀行でも独自
の経営判断
で融資審査を
厳しくするケ
ースも出始め
ているため、
新規借り入れ
先の開拓に注
力し、借入先
の金融機関を
数多くライン
アップしてい
くことが必
要」などとし
ている。