

トータルブレインの
マンション 前線

トータルブレインの今月のレポートは、「首都圏マンション市場の16年前半戦の総括と後半戦以降の課題と展望」。価格上昇による販売不振と供給減が目立つマンション市場だが、好立地マーケットは昨年からの引き続き、16年前半も概ね好調をキープしたようだ。後半戦以降は「職住近接」がより大きなキーワードになるとしている。同レポートの内容（抜粋）を2回に分けて紹介する。

首都圏マンション市場動向① 「16年前半戦の総括」

16年前半戦・東京都区部全体とエリア別マンション売れ行き状況（回答146物件）

	東京都区部全体		都心部	城南エリア	城西エリア	城東エリア	城北エリア
	物件数	比率	比率	比率	比率	比率	比率
好調	50	34%	49%	22%	24%	34%	32%
まずまず	53	36%	37%	33%	28%	34%	53%
苦戦	43	29%	14%	44%	48%	31%	16%

15年前半戦・東京都区部全体とエリア別マンション売れ行き状況（回答84物件）

	東京都区部全体		都心部	城南エリア	城西エリア	城東エリア	城北エリア
	物件数	比率	比率	比率	比率	比率	比率
好調	42	50%	48%	52%	44%	54%	50%
まずまず	28	33%	35%	19%	56%	38%	33%
苦戦	14	17%	17%	29%	0%	8%	17%

東京都区部、やや減速

城西、城南で苦戦目立つ

16年前半戦のトピックス
は、販売好調が続いていた
アによって明暗が分かれた
ことだ。

実際のマンション販売現
場（物件）に
聞いた売れ行
き状況のヒア
リング（16年
前半）による
と千代田区、
中央区、港区
といった都心
部で「販売好
調」と答えた
割合は49%、
「まずまず」が
37%、「苦戦」
が14%だっ
た。また、江
戸川区、葛飾
区などの城東
エリアの「好
調」は34%、
足立区、北区
などの城北エ
リアの「好調」
は32%で、都
心部よりは下
がっているも
の東京都区
部全体の平均
値である34%

前年比で大幅低下

一方、数字が落ち込んだ
のが城西エリア（中野区、
杉並区など）と城南エリア
（品川区、世田谷区など）。
城西の「好調」は24%、城
南は22%にとどまった。15
年前半でのヒアリングで
は、城西は44%、城南は52
%だったことを考えると大
幅な低下だ。販売好調だっ
た東京都区部においても、
価格上昇により特に城西・
城南エリアにおける売れ行
きのスピード鈍化が見て取
れる結果となった。なお、
東京都下で「好調」と答え
た割合は24%、神奈川は38
%、埼玉は33%、千葉は11
%となっている。

首都圏全体で見ると、11
～12年は「好調」「まずま
ず」「苦戦」が概ね3分の
1ずつで、13年以降はアベ
ノミクス効果により好転。
13～15年は「好調」「まずま
ず」「苦戦」が42%前後、
35%前後、23%前後と苦戦
比率が10%減少し、好調物
件が10%増加していた。

全体では11～12年水準にまで後退

年別・首都圏マンション売れ行き状況の推移

	11年	12年	13年	14年	15年	16年前半
好調	33%	35%	42%	43%	41%	32%
まずまず	36%	34%	36%	34%	34%	40%
苦戦	31%	31%	22%	23%	25%	29%

しかし16年前半は、「好
調」が32%、「まずまず」
が40%、「苦戦」が29%と
なり、好調比率が10%タウ
ン、「まずまず」と「苦戦」
が増加。11～12年の売れ行
き水準まで後退している状
況だ。16年前半戦は、新価
格物件の本格的な市場投入
による価格上昇で、売れ行
きスピードの減速が見られ
た。（次週号で「16年後半
戦以降の課題と展
望」を掲載）