

トータルブレインの

邸点観測

マンション市場総括と展望①

トータルブレイン(久光龍彦社長)は2017年首都圏マンション市場を総括し、18年の課題と展望についての考察をまとめた。17年の市場は停滞しているものの富裕層やアップサラーマンなどには好立地物件が高値でも売れ、市場の二極化が拡大した。18年は郊外で価格調整が始まり、販売に全力投球する年と見通し、魅力的な商品のつくり込みとともに不動産業界も働き方改革に対応し、業務を効率化することが課題と話す。

〈17年首都圏マンション市場〉
17年の首都圏の供給戸数は3万5899戸で前年の3万5772戸から微増。3年連続の供給減にはブレキが掛かったが、全体的に販売時期の後送り傾向が強かった。

売れ行きが好調なのは23区で1万6017戸(対前年比プラス8.5%)、供給1.4%(神奈川が5524万円(同プラス9.6%)。売れ行き的好調・不調要

郊外は低調、都心や駅近好立地は高値でも好調

シエアは約45%を占めた。都下は4016戸(同マイナス1.3%)、神奈川は8540戸(同マイナス2.7%)だった。価格は23区城北地域と神奈川を除き、上昇圧力が弱まった。平均分譲価格は23区が7089万円(対前年比プラス6.9%)、都下が5054万円(同マイナス)

因は「駅徒歩8分」が分岐点。マンションは駅近立地が「常識」となってきた。供給シエアは大手4社(三井、三菱、住友、野村)のシエアが伸び続けており、4社で40%の割合に乗り存在感が高まっている。大手は都下・千葉・神奈川など郊外部に仕入れエリアを拡大しており、今

年はそのうちの着工・販売を促進してますますシエアを拡大すると予想する。総括は次の通り。

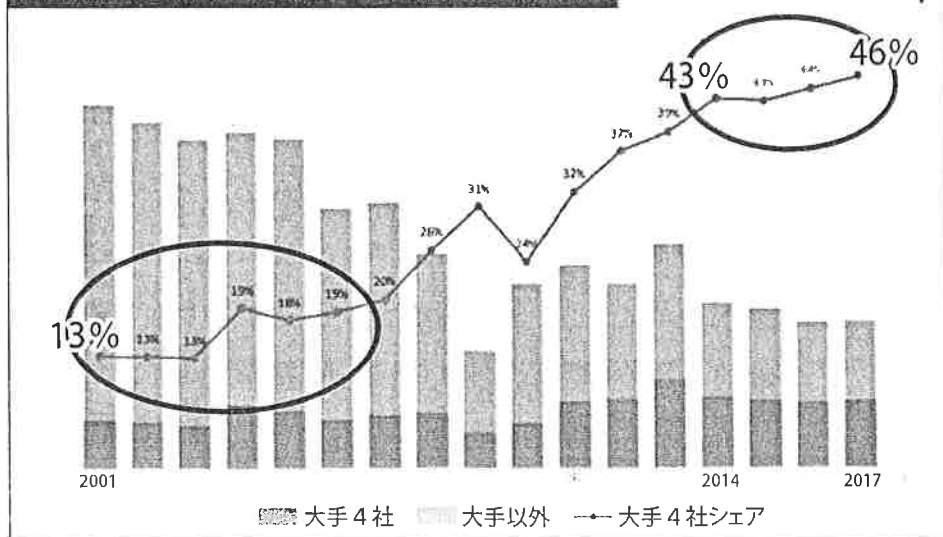
①都内・都心と郊外で市場の二極化が続いたが、価格は横ばい・低下傾向とやや弱含みに変化。首都圏の販売価格は徐々にピークアウトを迎え始めた

②郊外の価格調整は始まったが、販売好転による供給増加は18年になると予想する

③高水準の販売価格に伴い顧客の商品企画に対する要求も上昇。より魅力的な商品供給を目指した企画の立て直しが求められる

④事業構造の変革がデベロッパーの課題。分譲マンション以外のストックビジ

首都圏マンション市場 大手4社供給シエア推移



ネスやワンルーム、コンパクトタイプ・ハイグレード・シニア向けといった商品のラインアップの充実、ホテルや物流施設、商業・オフィスビルなど住宅以外の分野や地方・海外での開発など、さまざまな新規事業へのチャレンジが本格的に始まった (つづく)