

# 2010年の首都圏マンション市場

## 小規模物件中心に好調

トータルブレイン  
調

マンション市場調査会を多く供給したデベロッパーは野村不動産や伊藤忠都市開発、三井不動産レジデンシャルなど、資力やブランド力の総合力を生かした大手・準大手デベが上位を占めたという。一方、タカラレーベンやフーシャースコーポレーション、ナイス、

明和地所など中堅規模の独立系デベロッパーも好調で、復活の兆しを感じられるとしている。大手中心の市場では、一次取得者向けの2000万、3000万円台クラスの供給は減少していくと指摘し、一次取得者を対象とする商品を安定供給するためにも、中堅デベのさらなる回復に期待を示

している。好調な売れ行きを支えた要因には、販売価格の下落や好立地、需給バランスなどを挙げる。販売価格では、売値をエンドユーザーが買える水準にまで下げ、ターゲットの購入体力を意識した商品が市場で成功していると指摘する。また、都心での供給ワ

エートが高まっており、物件の好立地化が進んでいるという。駅徒歩5分圏の駅近立地や生活利便性、緑豊かな住環境、物件が所在するアドレスの希少性など、個別物件のピンポイントの立地評価が売れ行きの大きな要素とみている。さらに、06年以降は供給が大幅に減ったため、近年の需給バランスは、どのエリアもおおむね良好で、全体的な需給バランスの良さが販売の好結果につながったとしている。

ただし、需給バランスによる好結果は、供給が少ないという単純な理由によるものだけではないという。「駅近でしかも希少性が高い」、「駅遠だが割安」、「周辺はコンパクトタイプの供給が中心でファミリー向けが少ない」など、複数の要因が重なった上での好結果だと分析している。このほか、低金利や税制の優遇措置などのフォローもあるという。

販売が好調でも強気に転じることなく、この2〜3年の間にやってきたように慎重な姿勢のままで、引き続き事業に取り組むことが大事だと指摘している。

### 中堅デベへの回復に期待

また、都心での供給ワ

さらなる回復に期待を示

している。

また、都心での供給ワ

さらなる回復に期待を示