

11年首都圏

2011年の首都圏マンション発売戸数は前年比でほぼ横ばいとなった。都市近郊のファミリーなどを中心とした一次取得者の実需が下支えし、東日本震災で冷え込んだ需要が戻ったことに業界に安堵が広がった。ただ、都心など大手の主戦場である都区部では、販売戸数の低迷、価格下落というドーナツ化の傾向も見えてきた。

不動産経済研究所(東京・新宿)が19日発表した首都圏のマンション市場動向によると、11年の発売戸数は4万4494戸で、10年に比べ0.1%減った。

震災による販売自粛や消

# 復調の裏で都心部問題

## マンション販売横ばい

費者の様子見ムードが出た。件数が少なかった千葉を除く上半期は前年同期比9.8%増、近郊で販売が増えた。件。その販売減は収益に影響する。

一方、首都圏市場の4割を占める東京23区内の供給戸数は前年比4.8%減と減と急減速。しかし8月、10月にいったん下回ったが、11、12月は再び増え、停滞が目立つ。震災の風評

## 単価下落、供給は増加へ

た。契約率も7.8%と前年並みを確保した。

需要を大きく支えたのが、子育てファミリー世代を中心とした一次取得者による都市近郊での実需だ。11年通年で東京都多摩地域が10年比23.6%増、神奈川が12.8%増、埼玉が5.1%増。過去数年の着工

%下落の81万1千円にとどまった。都内の高単価物件は利益率の高い物件。その販売減は収益に影響する。

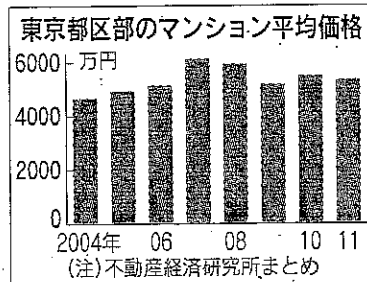
「都心の高額物件に対する消費者の反応が少し鈍ったが、11、12月は再び増え、停滞が目立つ。震災の風評

開発会社の幹部は顔を曇らせる。株安や昨年秋季以降の欧州金融危機もあり、高所

「消費者が物件を吟味する傾向が強まっている」とみるのは、マ

「消費意欲が弱まっている」とみるのは、マ

「消費者が物件を吟味する傾向が強まっている」とみるのは、マ



コンサルティンクのトータ

ルブレイン(東京・港)の

久光龍彦社長。子どもの成長などで実需に迫られるファミリー層などを除く消費者は「立地や価格のバランスを見極めようとしているようだ」(久光社長)。

「もちろん都心でも好調な物件はある。三井不動産が

「消費者が物件を吟味する傾向が強まっている」とみるのは、マ

「消費意欲が弱まっている」とみるのは、マ

「消費者が物件を吟味する傾向が強まっている」とみるのは、マ

(岡森章男)