

トータルブレインの マンション 最前線

11年以降の首都圏坪単価200万円台前半の売れ行き
※トータルブレイン調べ

販売状況	大手(7社)		中堅以下	
	物件数	比率	物件数	比率
◎(好調)	55	57.3%	37	23.9%
○(まずまず)	19	19.8%	70	45.2%
△(苦戦)	22	22.9%	48	31.0%
合計	96	100%	155	100%

大手7社は三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス、野村不動産、住友不動産、東京建物、東急不動産、大京

15・9%から25・3%へ。首都圏マンション供給全体に占める坪単価200万円台前半のシェア比率について、00～05年の平均と06～12年（8月まで）の平均の比較だ（トータルブレイン調べ）。00年代前半の大量供給時代から、供給戸数は2割程度減っているものの、坪単価160万円未満商品の8割減と比較すると、大きなボリュームダウンになっていない。このため、全体に占めるシェアが上昇している。

供給エリアには大きな変化が見られる。00年代前半は都

首都圏エリアのアップパー一次取得向けマンションの売れ行きは悪くない、がしかし。坪単価160万円未満商品の大幅な供給ボリューム減などに伴い、供給シェアの増加が指摘される4000万～5000万円台（坪単価200万円台前半）のアップパー一次取得向けマンション。現在の首都圏市場の主戦場となっている同マンションの市場動向について、トータルブレインがレポートをまとめた。

アッパー一次取得向け市場

大手と中堅以下の 売れ行き状況に差

トータルブレインが11年以降に首都圏で供給した坪単価200万円台前半の物件について、売れ行き状況をヒアリング（回答数251物件）すると、好調が36・7%。苦戦は27・9%にとどまった。ただ、このヒアリング結果を大手（7社）と中堅以下に分けて見ると違った姿が映し出される。大手（同96物件）は好調が57・3%、苦戦が22・9%となった一方で、中堅以下（同155物件）は、好調が23・9%で苦戦が31・0%だ。「中堅以下のディベロップパーに関しては総じて厳しい状況（トータルブレイン

ニーズが都心や城南、城西エリアに集中したことなどで同エリアの単価水準が急騰したため、坪単価200万円台前半の物件は、城東や横浜・川崎あたりでなければ供給できなくなっている」と推察している。

景気低迷や所得の低下が進

この要因はどこにあるのか。レポートでは、アップパー一次取得層は予算に余裕があるため、検討する際の比較対象物件が幅広く、条件が厳しい点を上げる。特に、ディベロップパーが好調要因として多くなる立地面の影響は大きくなった。

首都圏・9月の中古マンション成約価格

3カ月連続下落 低額志向反映か

アットホーム（東京都大田区）はこのほど、首都圏における9月の売買動向をまとめた。それによると、中古マンションの1戸当たりの平均成約価格は2005万円（前年比4・3%下落）で、3カ月連続の値下がりとなった。

東京23区の平均成約価格（2344万円、同13・2%下落）が大幅に下落したほか、成約件数の多い東京都23区で2000万円未満の物件の割合が4割を超えたことが要因とみられる。低価格志向が強まっているようだ。

9月中古マンション平均成約価格

	成約価格(万円)	前年比	前月比
首都圏	2005	-4.3%	1.5%
東京23区	2344	-13.2%	1.7%
東京都下	1988	0.1%	4.6%
神奈川県	1987	-3.7%	-0.7%
埼玉県	1591	-0.4%	-6.2%
千葉県	1614	14.4%	-24.2%

唯一上昇した千葉県については、価格帯別割合をみると1000万円台の物件の割合が58・2%を占め前年比12・7%増加した一方で、1000万円未満の物件の割合が18・6%で同14・7%減少している。

このほか東京都下が1998万円（同0・1%上昇）、