

トータルブレインの
マンション

最前線

割高感が解消傾向も、低調な所得・雇用環境で物足りなさが残る——。東日本大震災の影響を受けた11年に比較して、良好に推移した12年前半の首都圏マンション市場。一方、後半戦、特に秋以降は低調な販売状況も指摘されている。実際の販売動向はどうだったのか、トータルブレインが12年のマンション販売現場を検証したレポートをまとめた。

首都圏マンション売れ行き状況ヒアリング結果
(トータルブレイン調べ)

※12年は11月初旬までに売り出された物件549物件のうち、442物件が回答。11年は487物件が回答

販売状況(%)	好調	まずまず	苦戦
12年 春～夏(1～8月)	35.1	36.6	32.5
秋以降(9月～)	27.4	39.7	32.9
11年	33.5	35.5	31.0

	11年	12年	苦戦物件要因の比較
価格の割高感	44%	28%	
立地	26%	28%	
需給バランス	10%	30%	

トータルブレインが12年に供給された物件の販売状況について、事業者に行ったヒア

12年首都圏販売動向の検証

割高感が解消傾向も
所得低下で物足りなさ

リング調査(11月初旬までに売り出された549物件のうち442物件が回答)によると、好調が35・1%(155物件)、まずまずが33・7%(149物件)、苦戦が31・2%(138物件)だった。これは、好調が33・5%、まずまずが35・5%、苦戦が31・0%だった11年調査(487物件が回答)とほぼ同水準だ。ただし、12年の結果を春(夏(1～8月)と秋以降(9月～)で区切ると、大きな違いが見られる。春は夏は好調

が36・6%、まずまずが32・5%、苦戦が30・9%。一方、秋以降は好調が27・4%、まずまずが39・7%、苦戦が32・9%だ。秋以降は好調が大幅に減少し、苦戦が増加しており、レポートでは「多くのダイベロッパーから秋以降、集客・歩留まり共に悪くなってきた」という話を聞く。年間を通して販売状況をみる

と、大震災を受けた11年とはほぼ同程度というやや物足りないう結果」と言及する。

また、レポートでは、12年の販売状況の特徴の1つとして価格動向を上げている。前出のヒアリングで苦戦の要因を聞くと、「価格の割高感」との回答が28%。立地(28%)と需給バランス(30%)とほぼ同水準だった。価格の割高感との回答は、44%と圧倒的だった11年調査(立地は26%、需給バランスは10%)と比較すると大幅に減少している。

実際、小さいエリア単位で見ると、価格が高騰した新価格時代(08～09年)からの価格調整が進んでいるという。例えば、千葉県船橋市だ。平均単価は、新価格の159・5万円に対して、12年(1～10月)は148・0万円。旧価格時代(00～05年)からの上昇率は8・8%にとどまっている。また、さいたま市浦和区も新価格は、旧価格時代から24・8%上昇していたが、12年は9・8%上昇だ。「郊外部もかなり旧価格に近い」と説明する。

ではなぜ、価格調整が進んでいる中、販売は物足りない結果となったのか。問題の1つとして、エンドユーザーの

購入体力が上がる。レポートでは、現在の給与所得が旧価格時より10%程度、低い点にすると、00～03年の平均は451・3万円、11年は409・0万円を指摘する。そのうえで、「ローン金利など取得環境に違いはあるが、所得水準が10%低下する中、下がってきているとはいえ、マンション価格は旧価格から10%上昇した状態は矛盾をはらんでいる」と指摘。このため、「13年も価格は弱含みが続くと予想される」とまとめている。