

首都圏マンションは今年、供給戸数の大幅増加が予想されている。過去3年（10～12年）の年間4・5万戸前後から10%以上増加する5万戸台前半になると見られている。一方、過去3年も年間8万～9万戸供給された00年代前半と遜（そん）色のない供給が続いた場所がある。都内・近郊部などの人気エリアだ。全体の供給が増加するならば、都内などは激戦エリアがますます増えると思われる。トータルブレインが、そうした供給激戦エリアにおける直近の成功物件と苦戦物件を検証したうえで、激戦市場の現状を探った。

東京湾岸エリアは、首都圏最激戦市場の1つだ。そして11年以降、この市場に供給するディベロッパーからは、「販売苦戦」という声が少ない。

東京湾岸エリアは、大型の倉庫や工場跡地での開発が多く、大型物件の供給が中心だ。直近を見ても供給戸数は多い。11年以降は、中央区エリア（月島・勝どき駅周辺）で

① 首都圏マンション
激戦地に行く
トータルブレインの分析

年間600戸程度。おおむね200～400戸で推移した00年代と比較しても増加している。江東区エリア（豊洲・

東京中央区・江東区湾岸エリア

価格高止まりで販売苦戦の声

辰巳・東雲・有明駅周辺）は、年間1000戸を超える。トータルブレインによれば、13年以降も供給予定材料が多く、「今後ますます供給激戦のエリアと言えらる」。一方で、分譲価格を見る

「高止まり」の状況を見れば、06～10年の280万～300万円台と遜（そん）色がない、270万円台。江東区エリアはピーク時（07～08年）の270万円に比べると低下しているものの、210万～220万円程度と、05年比では25%近く上昇している。

「販売苦戦」の背景として、この価格要因が大きいようだ。トータルブレインが11年以降の販売物件のディベロッパーにその状況をヒアリングすると、

「高止まり」の状況を見れば、06～10年の280万～300万円台と遜（そん）色がない、270万円台。江東区エリアはピーク時（07～08年）の270万円に比べると低下しているものの、210万～220万円程度と、05年比では25%近く上昇している。

「販売苦戦」の背景として、この価格要因が大きいようだ。トータルブレインが11年以降の販売物件のディベロッパーにその状況をヒアリングすると、

「高止まり」の状況を見れば、06～10年の280万～300万円台と遜（そん）色がない、270万円台。江東区エリアはピーク時（07～08年）の270万円に比べると低下しているものの、210万～220万円程度と、05年比では25%近く上昇している。

2011 年以降販売物件の状況 (事業者ヒアリングより)

中央区湾岸(月島・勝どき)エリア			
販売状況		要因	
販売好調	2物件	価格	2
まずまず	2物件		
販売苦戦	5物件	価格	5
		立地	1
		需給バランス	1
不明・これから	4物件		
江東区湾岸(豊洲・辰巳・東雲・有明)エリア			
販売状況		要因	
販売好調	0物件		
まずまず	5物件	価格	6
販売苦戦	9物件	需給バランス	3
		立地	2
不明・これから	6物件		

一般的に物件で見ると、駅近立地は坪260万～280万円台、駅遠などの立地は、坪230万～240万円程度と見る。

一方の江東区エリアは、より厳しい市場のようだ。「東日本大震災以降、液状化などのマイナスイメージがあり、集客エリアが近年狭域化、広域からの高予算層の集客ボリューム確保に苦戦する物件が増加している」（トータルブレイン）と指摘する。

実際、同エリアで11年以降に販売された20物件の状況に関する事業者ヒアリングでは、販売「苦戦」が9物件。「好調」は1つもなかった。その要因としては、やはり「価格」を挙げるケースが目立った。

こうしたことから、トータルブレインは江東区エリアについて、「地元を中心に中・狭域ターゲットの購入予算のボリュームゾーンは3000万～4000万円台。クロス価格の調整が売れ行き回復の一番のポイントになる。販売が好調だった06年当時（坪210万円程度）プラスαの水準まで下げる必要があるのではないかと指摘している。