

好転した首都圏マンション市場

13年上半期を分析

トータルブレイン

景気回復期待感や金利・販売価格の上昇懸念から、消費者が購入に動いたことが伝えられた13年上半期の首都圏マンション市場。不動産経済研究所の調査によると、上半期の供給戸数は前年同期比17・1%増の2万4299戸。初月契約率も78・8%と好調ラインの70%を上回った。好調が指摘される市況の下、事業者の物件ごとの手ごたえはどうだったのか。上向く市場の中でも特に販売が進んだ物件の特徴はあるか。トータルブレインが事業者へのヒアリングを通じて、13年上半期の市場動向を分析した。

2013年前半戦（1～5月末）の首都圏マンション売れ行き状況とその要因（トータルブレインの事業者ヒアリングより）

販売状況	2013年（～5月末）		2012年（年間）	
	物件数	比率（%）	物件数	比率（%）
好調	99	42.7%	155	35.1%
まずまず	86	37.1%	149	33.7%
苦戦	47	20.3%	138	31.2%
合計	232	100.0%	442	100.0%
回答率	232/301(77.1%)		442/549(80.5%)	

好調物件の要因（複数回答）		
立地（駅近・住環境・エリア）	72	<73%>
価格（単価・クロス）	36	<36%>
商品（企画・住戸方位・仕様）	19	<19%>
需給バランス（良）	14	<14%>
その他	2	<2%>
苦戦物件の要因（複数回答）		
立地（駅近・住環境・エリア）	26	<55%>
価格（単価・クロス）	20	<43%>
需給バランス（悪）	17	<36%>
その他	5	<11%>

好調事例は「駅近立地」

232物件中185物件（80%）。13年前半（1～5月）に販売した物件で、トータルブレインのヒアリングに回答したもののうち、販売「好調」もしくは「まずまず」と回答した割合だ。ヒアリング回答232物件中99物件（42・7%）が「好調」、86物件（37・1%）が「まずまず」と回答した。答した。「苦戦」は47物件（20・3%）だった。12年の販売状況と比較すると、市況の回復が伺える。同社が同様に行ったヒアリング

減少していることが分かる。トータルブレインは、「売れ行き面で潮目が変わった」と説明する。特に東京都心で回復傾向が

によると、12年は「好調」が35・1%、「まずまず」は33・7%。「苦戦」は31・2%だった。13年前半の結果を改めて見ると、「好調」が増加して、「苦戦」が

顕著だ。23区の「まずまず」以上の割合は12年の69%から13年前半は83%に回復。都心エリアは65%から79%に改善している。トータルブレイン

もちろん、好調な市況の中でも物件によって好不調は分かれる。13年前半でそれを分けたポイントは、「立地」だ。前半戦の好調物件について、その要因をヒアリングすると、全体の73%が「立地」と回答。特に好調事例は駅近立地が多く、駅徒歩5分以内が全体の62%を占める。逆に11分以上の好調事例は、13%にとどまった。トータルブレインは、「顧客の好立地指向が増している」と言及する。もう1つ、前半戦のポイントがある。価格の上昇傾向だ。不動産経済研究所の調査によると、12年に対して13年前半は単価・価格共に5%程度上昇している。

ただ、販売が好調に推移している現状。トータルブレインは、「好立地物件は、価格上昇に対するエンドユーザーの理解が進んでいると考えられる」と指摘している。