

トータルブレインの マンション 最前線

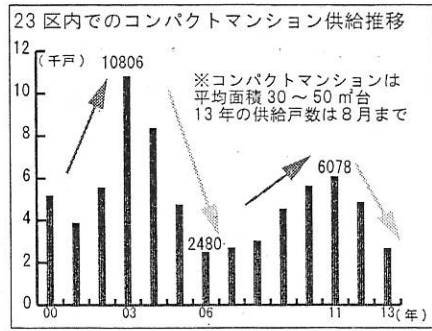
東京23区内では都心6区（千代田区・港区・中央区・渋谷区・新宿区・文京区）や城南エリア4区（目黒区・品川区・大田区・世田谷区）を中心に、シングルやDI NKS向けコンパクトマンションの売れ行き好調が指摘されている。その背景は何か、また、今後見通しはどうか、マンション市場の分析などを行うトータルブレインがレポートをまとめた。

トータルブレインによる 囲が狭い商品と言える。このため、トータルブレインは、「需給バランスが崩れやすく、供給ボリュームの増減にきわめて敏感な市場」と指摘する。

と、東京23区内のコンパクトマンション（平均専有面積30〜50㎡台物件）の供給は過去十数年の平均で年間5000戸程度だ。首都圏のマンション供給が年間5万戸と考えると、その1割が23区を中心に供給されている。更にその中でも都心6区で45〜50%、城南エリア・城西エリアで約30%を占める。供給エリアの範

売れ行き好調のコンパクト

需給バランスに注意



コンパクトマンションの販売状況 ※トータルブレインの事業者ヒアリングより

都心エリア(13年以降販売物件・継続物件は除く)				
好調	まずまず	苦戦	不明	計
12 (45%)	9 (33%)	6 (22%)	8	35
城南エリア(12年以降販売物件・継続物件は除く)				
好調	まずまず	苦戦	不明	計
16 (67%)	6 (25%)	2 (8%)	12	36
城西エリア(12年以降販売物件・継続物件は除く)				
好調	まずまず	苦戦	不明	計
8 (62%)	3 (25%)	2 (13%)	3	16

の直近の販売状況は好調だ。トータルブレインが供給事業者に行った販売状況に関する「不明」が12物件。城西エリアは12年以降販売の16物件で好調が8物件、苦戦が2物

5000戸程度と指摘した年間供給戸数は、アップダウンを繰り返したうえで平均戸数だ。最多は03年の1万806戸、最少は06年の2480戸と差が激しい。13年は8月までで、2674戸だ。

こうした市場の中で、東京23区内でも高い供給シェアをもつ都心と城南・城西エリア

るヒアリングによると、都心6区は13年以降に販売した35物件について、好調が12物件、苦戦は6物件にとどまった（ほかに「まずまず」が9物件、「不明」が8物件）。

また、城南エリアは12年以降に販売した36物件で好調が16物件、苦戦が2物件（ほかI NKS層から投資用での購入まで幅広く見られる）（中

件（ほかに「まずまず」が3物件、「不明」が3物件）だった。更に前出3エリアの好調物件についてその要因を聞くと、「立地」が半数以上の物件（36件中19件）で上がった。加えて「実需のシングル・D

地がより求められるようになってきている。また、供給価格の上限という足かせや今後の消費増税によるマインド低下の懸念もある。現在の好立地マンション用地価格や建築費の高騰を加味すると、冷静にマーケットを判断していくことが求められる」（同）と付け加えている。

央区・18戸）や「実需以外に投資・セカンドハウス目的が見られる」（港区・82戸）といった声も目立つ。

こうしたことからトータルブレインは、「11年頃は供給過剰感があり、需給バランスが崩れていたため販売苦戦傾向だったが、現在は需給バランスの改善や景気回復期待感、金利・価格の先高感で売れ行きが好調。また、一部で投資・セカンド目的での購入が見られるなど、ニーズの多様化で拡大している部分もある」と説明する。

ただし、「エリアごとの需給バランスと今後の供給過剰感には細心の注意が必要」（トータルブレイン）と強調。併せて、「マーケットは好立