

トータルブレインの マンション 最前線

13年の首都圏マンション市況は、好調が伝えられた。不動産経済研究所によると、年間の供給戸数は5・6万戸の見込み。5万戸を超える供給はリーマンショック前の07年以来、6年ぶりだ。では、好調物件はどれくらい増えたのか。一方で、好調な市況下で苦戦したエリアはあるのか。マンションコンサルを行うトータルブレインが13年（11月初旬まで）に販売された物件について、事業者ヒアリングなどを通じて実態検証を行った。

35・1%（12年）↓42・0%（13年）。首都圏で供給されたマンションそれぞれの販売状況について、トータルブレインのヒアリングに事業者が「好調」と答えた物件数の割合だ。13年は前年から約7%増えた。「苦戦」回答は前年から9%程度少ない22・4%。12年に比べると、全体的に好

首都圏供給の物件 13年の販売状況は

転じた状況がうかがえる。エリア別では、東京23区的好転が顕著だ。「好調」は48

サラリーマン層、海外富裕層の動きが活発化したため、都心ハイグレード商品の売れ行きが劇的に好転したと指摘。城南、城西エリアもアップパースラリーマンの動きが追い風になったという。特に3エリアは、販売価格が上昇しながらも好調だったことが特徴と言える。都心の平均販売価格は12年比13%上昇、城南は同5・6%上昇、城西は同7・8%上昇だ。中でも「都心・都心の好立地物件は、25〜30%上昇した価格

よる頭金の充実」も大きいと見る。こうしたことから、トータルブレインは今後について、「都心などのアップパースラリーマン層が好む好立地は、価格についても思い切ったチャレンジが可能と考えられる」と言及している。価格上昇厳しい地域も

都内 人気エリアが大幅改善

郊外 需給バランスで苦戦も

1%。「苦戦」はわずか15・7%だった。中でも都心6区、城南4区、城西3区といった人気エリアの好調が目立つ。いずれも「好調」回答が半数を超えた。都心は60・6%が「好調」と答えた。

水準でも好調に売れている」が約4割を占めた。特に、「供給が多く、需給バランスの悪い浦和区や川口市内での苦戦例が非常に多い」という。千葉も12年に比べるとやや改善しているものの、「苦戦」が35・1%だ。埼玉エリア同様に供給が多く、需給バランスの悪さが背景にあるようだ。もつ1つ、両エリアには共

3エリアの好調はアベノミクス効果が大い。トータルブレインは、「円安や株高を背景に国内富裕層やアップ

通点がある。好調物件について、事業者はその要因を聞く」と、「立地」の次に「価格」が挙がった。

こうしたことから、トータルブレインは郊外部の今後について、都心などの好立地に比べて対照的な見通しを立てる。「アップパースラリーマン層ではない（顧客の購入体力の回復が見られない。価格上昇は10〜15%が限界。それ以上の価格上昇に消費者はついていけない）」としている。

首都圏で13年（11月初旬まで）と12年（同）に供給された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

	首都圏全体		東京23区		東京都下		神奈川		埼玉		千葉	
	物件数	比率	物件数	比率	物件数	比率	物件数	比率	物件数	比率	物件数	比率
13年	234	42.0	150	48.1	18	39.1	35	36.5	18	27.3	13	35.1
13年	198	35.5	113	36.2	16	34.8	36	37.5	22	33.3	11	29.7
13年	125	22.4	49	15.7	12	26.1	25	26.0	26	39.4	13	35.1
13年	557	100	312	100	46	100	96	100	66	100	37	100
13年	557/727(76.6)		312/382(81.7)		46/71(64.8)		96/146(65.8)		66/82(80.5)		37/46(80.4)	
12年	155	35.1	80	31.6	19	45.2	36	43.9	15	37.5	5	20.0
12年	149	33.7	95	37.5	14	33.3	22	26.8	9	22.5	9	36.0
12年	138	31.2	78	30.8	9	21.4	24	29.3	16	40.0	11	44.0
12年	442	100	253	100	42	100	82	100	40	100	25	100
12年	442/549(80.5)		253/310(81.6)		42/53(79.3)		82/115(71.3)		40/45(88.9)		25/26(96.2)	