

トータルブレインの マンション

最新動向

官業。アーティ

潮目が変わりつつある首都圏のマンション市場を検証することを目的に、新築と中古のマンション対比を試みたトータルブレインの首都圏分析レポート「中古マンション市場考察」と、同社へのヒアリングをまとめた後半。今回は新築供給が減少し、市場性が低下傾向にある近郊・郊外エリアに視点を置いて、マンションの市場動向をまとめた。

09年以降、新築供給エリアの都心回帰が進んだことで、近郊・郊外の新築戸数は減少した。中古との戸数ボリュームの差は非常に縮小してきている。06年、07年の中古の対比はもう一段の上昇が必要で、新築供給比は40%前後。これ

ムの差は非常に縮小してきている。06年、07年の中古の対比はもう一段の上昇が必要で、新築供給比は40%前後。これ

中古価格を左右する立地評価

が「13年は中古市場が新築市場の8割のマーケット規模にまで拡大し、中古市場が無視できない存在になっている」(トータルブレイン)という。

中古相場を押し上げる影響はまだ見受けられないが、「新築の建築費の高騰だ。同社によれば、「新築市場は昨年から

高い近郊・郊外エリアは、その影響は一層高まる。

今まで新築相場の上昇が幅に上昇するのは、「人気沿線、人気エリア、人気駅、地域力が高い、駅近、高利便(トータルブレイン)」といふ。これを助長するのが、今後の建築費の高騰だ。同社によれば、「新築市場は昨年から

弱い、駅遠・バス便、購買能

力が低い、建売戸建て市場が活発」などの条件が当てはまるケースだ。

ただし、東京都下の武蔵野市・三鷹市のように、駅遠、バス便の物件の割合が大きいにとかわらず、新築・中古とのかい離が小さく、中古相場の強い地域も存在する。マイナス材料を上回る相場上昇要因が利いているためと思われる。

同社はこうした市場の構造変化をとりえて、新築供給と並行して「中古流通、買取販などの強化も強まる」と見ており、「新築・中古両方の立地ポテンシャルに根ざした市場性に着目する必要がある」としている。