

トータルブレインの

マンション

前線

「中古マンション価格維持率」

トータルブレイン・久光龍彦社長に聞く



成約価格の差を求め、エリア別の動向や要因などについて分析を試みた。

地域別

月例レポートで中古マンションの価格維持率の分析をまとめました。

東日本レインズの報告によると、首都圏の中古マンションの成約単価・価格は、前年同月比で30カ月連続で上昇し、取引価格が急激に上昇している。上昇幅に見られるエリア別の温度差は、市場の人氣度の判断材料となり、当然新築供給時における価格設定の参考にもなる。どこが価格の下がらない、強気で事業化できるエリアか、またその逆もしかり。それを探るため、一定条件の中古マンションに焦点を絞り、その中古成約価格と新築時価格から中古マンションの価格維持率(新築当時の販売価格と中古取引時の

の動向としてどのような傾向が見られましたか。上昇幅が大きかった東京23区を例にとると、まず12年1～3月と15年1～3月を比べた中古の価格上昇率は21.3%で、新築分譲単価の上昇率23.2%と同水準だった。都心または都心寄りでの利便性評価が高い区や再開発などによりエリア評価が大きく見直された区は価格維持率が高かった。具体的には、都心3区と品川、目黒、台東、墨田、江東、豊島、荒川などだ。反対

られる東・北方面エリアが低めだった新宿区、都心方面へのアクセスの良さあしに大きく左右された城西3区も価格維持率が低い傾向にある。地域ごとに温度差がある理由は、これらのエリア分析で導き出された傾向は、維持率が高いのは、①高い沿線力・駅力・駅近、②再開発エリア、③新築開業・乗り入れ、④一流の高級住宅街、⑤湾岸(五輪効果など)の5つのパターン。

新築事業化の11つの目安

上昇エリアは「高値」挑戦も

区を例にとると、まず12年1～3月と15年1～3月を比べた中古の価格上昇率は21.3%で、新築分譲単価の上昇率23.2%と同水準だった。都心または都心寄りでの利便性評価が高い区や再開発などによりエリア評価が大きく見直された区は価格維持率が高かった。具体的には、都心3区と品川、目黒、台東、墨田、江東、豊島、荒川などだ。反対

江戸川区だった。特に港区・千代田区は富裕層の相続対策特需とインバウンド需要、新築価格の大幅な上昇もあり、23区で最も価格維持率が高い。中央区は、再開発で評価が上がった日本橋、五輪効果もたらされた月島・勝どきで大幅な上昇がみられた。

これらの条件を満たす物件は高値チャレンジできる可能性が高い。ただし新築市場が上限水準に近付いている湾岸だけは慎重な判断が必要だ。

再開発、新線などによるエリアの変化にも目を配り、市場変化を予測、先取りしていくことも必要だ。

一方、利便性評価とエリアイメージがややマイナーと思

用地取得が厳しくなる中、どのような対応をしているべきでしょうか。

用地検討に際しては、近年重視されるようになってきた駅距離、利便性を最重視すると共に、都心へのアクセス、

最近、土地は買うものではなく、創り出すものという言葉がよく聞かれる。法人は土地売却から有効活用へとシフトしつつあり、マンションに適した大規模用地は限定的だ。それでいて各ディベロッパーが仕入りたい用地は、好立地物件をはじめとしてほぼ皆同じ狙い目だ。最近では大手でも小規模用地に手を伸ばすようになっている。

土地を創り出す方法としては、再開発、旧耐震マンションの買い取り、CRE、種地を軸にした買収が挙げられる。中でも推測値ながら全国に2万カ所もあるとみられている旧耐震マンションは、マンション建て替え円滑化法を活用して、実際に約3年で1物件の用地が確保できると言われている。今後、適地不足はますます深刻化すると思われる、マンションディベロッパーも自力での土地の創出に注力していかなければならない。

12面に関連記事

12面に関連記事

12面に関連記事