



定期購読料(送料込み)  
 6カ月 8,229円(本体7,619円+税) / 1カ年 15,840円(本体14,667円+税)  
 ◎住宅新報社2016年 1948年6月18日第3種郵便物認可  
 発行/毎週火曜日 1部 360円(本体333円+税)

株式会社 住宅新報社 Webはこちらへ 住宅新報 検索  
 〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX Tビル 電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825  
 〒541-0016 大阪府中央区平野町1-8-13 平野町八千代ビル 電話 06-6202-8511 FAX 06-6202-8129

## 郊外マンション、変化の年に



苦戦が指摘される郊外型マンション。市況に変化が見られる可能性は高い

ここにきて、新築マンション市況のブレーキ感を指摘する意見が目立っている。特に郊外エリアにおける市況悪化は深刻なようだ。本紙2月23日号で新築マンション市場についてレポートしたが、今週号ではその続編として、マンションコンサルタントのトータルブレイン社長・久光肇彦氏の分析を基に郊外エリアの市況を占う。

### 16年・市況展望

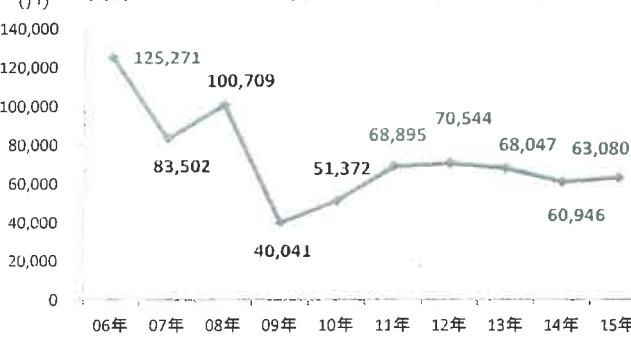
## 「減損処理」で価格調整か

「郊外の市況が変化する1年になる」。多くのマンションディベロッパーをクライアントに持つ久光氏は、様々な企業にヒアリングした結果、16年の市況をこう分析する。

#### 急速な市況悪化

同氏によると、特に昨年夏以降の郊外エリアにおけるマンション市況が急激に悪化した。これまでは、高騰する販売価格を住宅ローンの低金利がカバーしてきた格好で何とか維持できていたが、「価格の高止まり」がここまで長期化すれば、さすがに市況悪化は避けられなかったようだ。

新築マンション着工戸数の推移(首都圏)



打開策は販売価格を下げる以外にはなさそうだが、まずは今年3月の本決算で、体力のある大手企業を中心に郊外物件の「減損処理」の動きが出るのではないかと久光氏は予想する。「減損処理をすれば価格を引き下げられる。またそうしなければ、郊外エリアで事業を継続することは非常に難しい」と(同氏)。価格は2割程度引き下がる方向に

## 「新規」の余地はあるか?

#### 分析すべきポイント

既に仕入れ・開発済みの物件はいいとして、郊外エリアでの新規事業展開を今後どのように考えるべきなのか。久光氏は、「しっかりとデータ

がよいこと」50戸までの小規模であることだ。例えば神奈川・百合ヶ丘駅

(小田急線)において、12年と15年の中古マンション取引を比較した場合、単価は22%

が上昇している。一方、12年から15年の間に供給された駅近新築マンションは19戸しかない。需給バランスは良好といえる。また、千葉・新松戸駅(JR線)の中古マンション単価の上昇率は35%であるにもかかわらず、駅近新築の供給は12~15年の間に1件もない。これら需給バランスのほ

か、現地調査などで上記の分析すべきポイントを総合的に考慮して「勝負」の有無を判断すればよさそうだ。なお、新築単価については、エリアの中古マンションの取引単価に25~30%上乗せしたラインが一つの目安だとしている。

## 「スケールリスク」回避へ

なお、物件の規模を「小規模」と提案しているのは、販売戸数が多いときに生じる「スケールリスク」を回避するためだ。

#### 小規模に脚光

これまで大規模開発は「スケールメリット」があるときからきた。大規模ならではの様々な付加価値を提供できるからだが、今やその「大規模」はよほどの好物件でない限り「リスク」とされている。これは、郊外エリアだけでなく今後のマンション開発の一つ

のテーマになることが予想される。「従来は経費効率の悪さから敬遠されがちだった『小規模』だが、『プロジェクトスケジュールが短い』というメリットがクローズアップされている」と指摘する。小規模ゆえ経費面での懸念があるところではあるが、ゼネコンサイドの「態度軟化」はマンションディベロッパーにとって好材料だ。「大型の公共工事やビル受注が好調な大手ゼネコン以外は、『仕事確保』が再びゼネコンの間でテーマとなっている。職人不足も一

何とかならざることを考へるべきだとしている。なお、駅近といった観点からも小規模開発は今後のマンション業界で積極的に考えていくべきことのように思われる。

15年の首都圏におけるマンション着工戸数は、前年比3・5%増の約6・3万戸となった。上期は前年を大幅に上回る着工ペースだったが、下期は販売苦戦を理由に特に郊外エリアでの着工見直しなどがあり、逆に大幅減となった。上期の「貯金」を一気には引き出した格好だが、埼玉は年間を通じて前年比19・6%減の4368戸、千葉は28・7%減の5093戸と落ち込んだ。16年もディベロッパー側の郊外エリアにおける「慎重姿勢」は続きそうだとしており、全体として15年を10%程度下回る5・5万~6万戸になるとの見方だ。