

トータルブレインの

邸点観測

18年首都圏共住販売・実態検証

トータルブレイン(久光龍彦社長)は2018年のマンション市場の販売実態を検証・分析し、「肌感覚では、売れ行きが悪化が進んでいるのではないかと思われる」と発表した。不動産経済研究所発表の公表初月販売率は、

昨年から「やや低下」している程度だが、都心好立地物件の売れ行きスピードもペースダウンしており、メジャーな好調物件は一部の希少物件に限られてきている。販売の実態を把握し今後のマンション事業のヒントを探った。

商品ジャンル別・エリア別市場(上)

18年の販売戸数は1~11月までの期間で2万9720戸だった。供給ボリュームは昨年の2万9418戸から1%増と、ほぼ横ばい。12月分を加えても年間供給は昨年並みの3.5万戸程度に落ち着く可能性が高い。価格水準は平均坪単価が2885万円と横ばいで、

コンパクト・ハイグレード・共に都心は好調

上昇はほとんど見られない。商品ジャンル別・エリア別の市場を見る。
【コンパクトマンション市

110万円程度、36%上昇した。売れ行き状況は「好調」が43%、「まずまず」が48%、「苦戦」は10%だった。駅近立地で価格の割安感・適正感が重要で、苦戦物件は競合環境・需給バランスに課題があった。

は「好調」が13%、「まずまず」が75%、「苦戦」が13%。スローペースでも販売は進捗しているが、現在の価格水準が天井レベルかと思われる。
【城東・城北エリアは好調
坪単価水準は330万円

坪単価水準は319万円と11~12年から32%上昇したが、面積を大幅に圧縮して単価上昇を吸収している。シングル向けLDK住戸も増加しているようで、クロス価格がかなり意識されている。販売開始の初月での申し込みは、以前は50~60%だったが、18年は77%に上昇した。「好調」が50%、「まず

「苦戦」はゼロ。新丸子、川崎、松戸といったビックターミナル駅での供給が好調だ。
【ハイグレードマンション(平均価格1億円以上)】
都心は渋谷を中心に好調坪単価の上昇率は38%だが、いち早く上昇した分、現在は落ち着いていると考えられる。平均面積がほぼ横ばいであるため、11~12年のクロス価格1億1000万円が、18年に1億6000万円と大幅に上昇した。供給の多いのは渋谷区内で、職住近接を希望するIT系に人気が高い。立地や商品評価は、希少性がポイントだ。(CIN)

場(平均面積30~40平方メートル)】

【城南・城西は割高感でスピード鈍化
坪単価水準は400万円前後と、11~12年の290万円から38%上昇しており、都心との差は小さく割高感がある。売れ行き状況

【都心は比較的好調
坪単価水準は、アペノミクス経済政策が始まった11~12年の310万円から17~18年に420万円へと

と、11~12年からの上昇率は28%。適正感があるのか売れ行きも「好調」が45%、「まずまず」が50%、「苦戦」が5%。ニーズが高く、好調だ。
【郊外エリア(23区外)も好調
坪単価水準は319万円