

トータルブレインの マシマシ 前線

首都圏市場、18年総括と19年の課題と展望 ①

マンションコンサルティングのトータルブレインのレポート「18年首都圏マンション市場総括および19年の課題と展望」の2回目。同レポートでは、19年は分譲マンションの売値調整が必要な年になると位置付けている。その理由として、高値による売れ行き低下が続いている現状と、約4000戸といわれる東京五輪の選手村物件の分譲開始の影響を挙

げる。

同レポートによると、19年のマンション事業のポイントの1つは、「郊外の価格調整（値下げ）が更に進むため、郊外でマンション事業を行う場合は冷静な判断が必要」である点。

現在の郊外市場は、好立地の話題

物件以外はマーケットが低迷し、立地競争力の弱い物件は相当の割安感を求められるため、売れる価格は3000万円台前半から中盤となっている。販売在庫や隠れ在庫（着工済み未発売）の積み上がりを加味すると、今後は販売スピードを加速させざるを得ず、そのためにはもう一段の価格調整が必要になるとい

売値の調整が必要な年に

う。「大手デベロッパーはこれまで低金利を背景に後送りしていた郊外物件の処理をいよいよ進めざるを得ず、3月の決算で郊外物件の減損処理を行い、その後思い切った価格調整で郊外大型物件の販売を加速させていく」と予想している。

ゼネコンと交渉を

また、販売価格を下げるには「なんとしても建築費を下げなければならぬ」とも指摘。マンション価格は土地代と建築費の大幅上昇によって限界に達しているが、好立地のマンション用地は取得競争が激しいため土地代は下がらない。そのため、「デベロッパーは昨年までは建築費は下がらないという認識であきらめていたが、今年はそうした意識を捨て、ゼネコンと粘り強く交渉し、ゼネコンにも利益率を下げ協力を

てもらうことが必要」今年には建築費を下げてマンションの売値を下げることでデベロッパーの重要なミッションとなる」としている。

更に、同レポートでは19年5月から販売される予定の東京五輪の選手村物件「HARUMI FLAG」の影響についても言及。東京都中央区晴海エリアに分譲マンション4145戸のほか、賃貸棟や公園、学校、水素ステーションなどが整備される。分譲マンションについては周辺と比べて割安な「1坪当たりの単価が270万〜280万円台、グロス価格は7000万円台が中心」と予想されている。そのためグロス価格の近い湾岸エリアと都心・城南・城西エリアのファミリータイプが最も競合し、それ以外のタイプでもグロスが近い場合は広域での競合も懸念されるという。