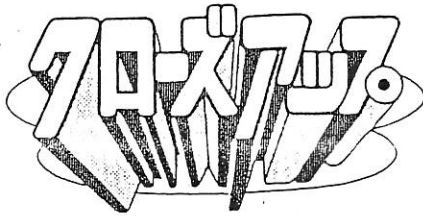


不動産経済研究所(新宿区)がまとめた首都圏のマンション市場動向によると、2014年5月の新規発売戸数は4300戸で、前年同月比13.4%減った。4カ月続けて前年同月を下回った。

月間の契約率は78.9%となり、前月に比べ4.2ポイントアップ、前年同月比では0.8ポイント上昇した。

1戸当たりの平均価格は5156万円で、前月比6.4%アップした。1平方メートル当たりの平均単価も2.7%上昇して、72.2万円となった。

6月の発売戸数については前年同月比7.9%減の4500戸を見込んでい



## 首都圏マンション 供給4カ月連続減少

■好立地傾向強まる

5月に新たに発売された戸数(4300戸)のうち58%は東京都区部が占める。都心部のシェアが高い理由はどこにあるのか。

マンション市場調査・コンサルティングを手掛けるトータルブレイン(港区)の久光龍彦社長は、購入者の高齢化が影響していると指摘する。鉄道駅や商業施設に近

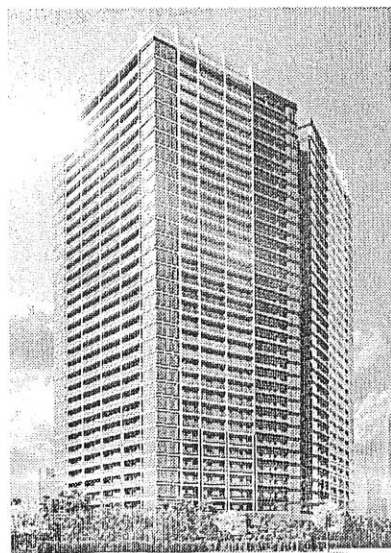
## 顧客は立地、資産価値を重視

といった利便性のよい立地の物件を好んで求める傾向が強まっているという。

東京都心部では、こうした購入者の需要を先取りするかのようになり、大型プロジェクトが相次いで供給される見通しだ。

6月28日には、港区で最大規模になる総戸数883戸の免震タワーマンション「GLOBAL F

GLOBAL FRONT TOWER外観全景イメージ



資産価値を維持できる物件」と販売に自信を見せる。実際、顧客全体の5割ほどは近隣にある大型物件などからの住み替えや買い増しで、資産価値を重視する顧客が多いと感じているという。

問われるデベの企画、販売力

「RON TOWER」の登録受付が始まる。幹事会社の三井不動産レジデンシャル(中央区)によると、昨秋に物件の告知を始めて以来、およそ1万1000件の反応があった。想定約2倍に上る反響だという。

■資産価値を重視

この物件は再開発が進む品川・田町駅に近く、担当者は「将来の

一方、建築費や土地代は上昇傾向にある。事業費に占める建物の比率が高くなりがちな郊外部での採算性は、ますます厳しくなりそうだ。他社との差別化をどのようにつくり、いかにして資産価値を生み出すか。久光氏は「デベロップ」の企画力と販売力が問われている」と指摘する。

(東京支社 小澤和裕)