

15年の供給は4.5万戸

首都圏マンション動向

不動産経済研究所

不動産経済研究所(新宿区)が21日に発表した首都圏のマンション市場動向によると、2015年(1~12月)に新たに供給されるマンションの戸数は4万5000戸程度となる見込みだ。14年に比べて0.2%増とわずかに増える見通し。価格は引き続き上昇局面にあり、建築コスト増から郊外部の供給は大きく減ると予想するものの、消費税の影響が色濃かった14年に比べ、市況はやや明るくなるかみている。

15年の供給予測を地域別に見ると、都区部が14年比10.7%増の2万3000戸と大きく増えるものの、神奈川県(9000戸)や埼玉県(4000戸)では2桁減となる見通し。

一方、14年の新規供給戸数は4万4913戸

で、13年比20.5%減少した。1戸当たりの平均価格は13年比2.7%上昇の5060万円となった。平均価格5000万円台は1992年(5066万円)以来という。地域別に見ると、都区部2万0774戸(13年比26.7%減)、都下4425戸(同0.2%減)、神奈川県1万0121戸(同14.3%減)、埼玉県4473戸(同32.4%減)、千葉県5120戸(同3.0%減)となり、全てのエリアで減少した。

売れ行きの指標となる初月契約率の平均は75.1%で、好不調の目安となる70%を上回った。ただ、上期78.4%に対し下期72.7%と後半に減速した。

同日発表した14年12月の動向は、新規供給戸数が9389戸となり、11カ月ぶりに増加した。足元の市況について企画調

査部の松田忠司課長は「上向きつつある」としている。ただ、販売在庫が前月末に比べ2180戸増の6042戸と、急増したことを懸念材料に

挙げている。価格の上昇、在庫の増加。現在の市況はどのように変化しているのか。市場コンサルタントを手に掛けるトータルライン(港区)の久光龍彦社長は、物件を供給するデベロッパーと購入を検討する顧客との間で「ミスマッチが生じている」と指摘する。

例えば立地。最寄り駅から徒歩10分以内は「徒歩圏」というのがデベロッパーのこれまでの常識だが、久光氏は「いまの市場に受け入れられるのは徒歩8分まで」と言う。顧客は利便性のよい物件を選別する姿勢を強めており、この傾向は今後も続くという。マンション適地を求める仕入れ競争がますます激しくなるとみている。