

マーケットウォッチ

アベノミクスによる経済活性化の恩恵が、安倍首相の唱える「全国津々浦々まで」波及するなどと書かれた2015年。景気の停滞・足踏みが続く中において、マンションの価格は上昇を続け、所得の回復期待感が薄い郊外の一次取得ファミリー層の消費マインドは低迷した。この影響を受け、郊外マーケットは低調な販売状況に終わった。こうした経済情勢から昨年1年を振り返り、トレーラブルイン(港区)の久光龍彦社長に総括してもらつた。



トータルブレイン・久光龍彦社長が総括

15年の首都圏マンション市場

アベノミクスによる経済活性化の恩恵が、安倍首相の唱える「全国津々浦々まで」波及するなどと書かれた2015年。

景気の停滞・足踏みが続く中において、マンションの価格は上昇を続け、所

得の回復期待感が薄い郊外の一次取得ファミリー層の消費マインドは低迷した。この影響を受け、郊外マーケットは低調な販売状況に終わった。こうした経済情勢から昨年1年を振り返り、トレーラブルイン(港区)の久光龍彦社長に総括してもらつた。

—2015年の首都圏マンション市場を振り返って。

「販売価格は引き続き上昇が続いた1年だった。首都圏全体の供給戸数は4万044戸で、前年の4万4の13戸から

こともあり、12月でも駆け込み発売はなく、逆に予想の700戸を大幅に下回る6180戸となつた。顕著に減つたのは神奈川や千葉でほぼ2割減だつた」

—仕入れや着工状況は。

「マンション用地は上昇を続けた。14年に上昇に転じた東京圏の公示地価が15年はさらに上

昇し、都区部は1・9%、特に

微増という結果だった」

%アップし、直近3年間の価格変動率は20・9%と大幅に上昇した。平均価格は首都圏平均が5518万円で、バブル期以来の5000万円台となつた昨年(5060万円)からさらに9

%アップし、直近3年間の価格変動率は20・9%と大幅に上昇した。平均価格は首都圏平均が5518万円で、バブル期以来の5000万円台となつた昨年(5060万円)からさらに9

マーケットの二極化をひいて進む

—Hリア別ではどうですか。

「販売好調な23区も11・1%の減となり、五つのエリアで唯一好調だったのは都下のみ。前年と比べて供給が22・6%増加

された。そのため、都下のシェアは前年の10%から13%に伸びた

—Hリア別ではどうですか。

「都心・好立地物件は販売も

なり、2年連続でマイナスとなつた」

「特に秋以降、売れ行きの悪化により新規発売が抑制された

昇し、都区部は1・9%、特に都心部は3・7%と大幅な上昇となつた。横浜・川崎なども1・5の高い上昇率を示し、利便性の高い人気エリアの地価上昇は続いている。売主もより高値での売却を望み、入札などになつた場合、地主がイニシアチブを握るケースが大半だつた。着工は、夏までは前年比増のペースが続いたが7月以降、急速にペースが落ち、通年では

5%と大幅な上昇となつた。特に

「建築費も高止まりが続いた。結果として資本力という強力なバツクボーンを持つ大手デベロッパーのシェアが拡大している。06・07年はわずか17%台だった大手4社のシェアは15年に48%まで伸び、首都圏全体のほぼ半数を占めるまでに至つている」