

トータルブレインの



16年首都圏マンションの売れ行きは？

マンションコンサルティングのトータルブレインはこのほど、「16年首都圏マンション販売実態検証」のレポートを公表した（16年12月公表）。16年1月から10月までに発売された全物件について、売れ行き状況をヒアリング調査したものだ。「好調」「まずまず」「苦戦」の3段階調査。それによると、好調物件が減少し、まずまずや苦戦物件が増加するなど前年調査と比べて売れ行きは後退し、「好調」については、調査開始の11年以降最低の比率となった。

ヒアリング対象物件は495物件で回答数は410物件（回答率82・8%）。売れ行きについては、「好調」が30・2%、「まずまず」が41・0%、「苦戦」が28・8%の割合だった。前年と比べると、「好調」が11ポイント下し、「まずまず」が7ポイント上昇、「苦戦」が4ポイント上昇した。

市場をけん引してきた東京23区の物件において、「好調」が32・2%にとどまったのが響いた。都心6区（港、千代田、中央、新宿、渋谷、文京）は「好調」が47・4%と高かったが、城南（目黒、世田谷、品川、大田）

が16・3%、城西（中野、杉並、練馬）が19・5%、城東（江東、江戸川、台東、墨田、葛飾）が25・0%と低水準の結果となった。城北（豊島、板橋、北、荒川、足立）は51・5%の高さだった。

足立区は8割「好調」

城北の中でも特に足立区の物件は、回答した10物件のうち8物件（80・0%）が「好調」と回答。それらの多くが、平均坪単価100万円台後半から200万円台前半の割合な設定となっている。

回答物件数が、前年の51物件から39物件に減少した東京都下エリアは、「好調」が26・7%、「まずまず」が26・7%、「苦戦」が46・7%という結果となった。特に「苦

神奈川は川崎がけん引。神奈川エリアの「好調」割合は38・6%。中でも川崎エリアがけん引し、50・0%が「好調」となっている。一方、横浜エリアは「好調」が37・2%と前年比15ポイント下、川崎・横浜以外のその他エリアも「好調」は28・6%にとどまった。

神奈川は川崎がけん引

埼玉エリアの「好調」割合は22・0%（前年比10ポイント下）、千葉エリアは10・8%（同3ポイント下）となっている。

郊外部は集客難

トータルブレインは総括として、「全体に価格上昇傾向が強まる中、割安感のあるエ

11～16年の売れ行きヒアリング結果一覧

	好調		まずまず		苦戦	
	物件	比率	物件	比率	物件	比率
11年	163	33%	173	36%	151	31%
12年	155	35%	149	34%	138	31%
13年	234	42%	198	36%	125	22%
14年	150	43%	121	34%	81	23%
15年	149	41%	124	34%	92	25%
16年	124	30%	168	41%	118	29%

リアは物件の売れ行きが好転してきている」とし、「価格が上昇する中、立地で差別化できない物件がエンドユーザーに受け入れられていない」としている。特に郊外部では、メインターゲットとなる中小企業勤務・専業主婦世帯の動きが停滞しているため、集客難による苦戦事例が目立ったようだ。

一方、元気な購入者層については、アッパーサラリーマン、パワーカップル（高収入夫婦）、シングル、DINKS、アクティブシニアといった「利便性重視層」とした。16年の売れ行きの傾向として、「マンション価格のもう一段の上昇により、エンドユーザーの立地選別のハードルが更にもう一段上がった」と判断している。そして、「逆に言えば好立地のマンション用地は頑張れるということであり、マンション用地仕入れに

関しては、よりメリハリをつけた戦略が必要になってきているようだ」とまとめている。

調査開始以来、「好調」最低水準に