

16年の総括と
17年展望

トータルブレイン(港区)の久光龍彦社長は、2016年の首都圏マンション市場を総括するとともに17年の課題と展望をまとめた。それによると、17年は①金融機関の融資姿勢の変化②

トータルブレインの

邸点観測

10<上>

価格高止まり、供給4万戸割る

市場価格が右肩下がり、基礎調③販売時期の前倒し④「一日でも早く」の回転重視⑤好立地の小規模物件重視⑥商品企画の変化⑦マンション用地価格が値ごなしに⑧デベロッパー事業のポートフォリオ化などが加速すると予測する。

建築費の高止まりにより大きな打撃を受けている。「ゼネコンとデベロッパーがお互いに協力し、高騰した建築費を抑え込むことに取り組む必要がある」と指摘する。

久光社長に16年の総括を聞く。「建築費の高止まりによる。首都圏の平均単価は1坪当たり262万1000円と前年比1・8%の上昇。23区外は11・5%、千葉は8・9%上昇した。郊外ファミリーマンションの建築費は1戸当たり2300万円台で昨年と同水準だが、12年の1700万円台と比較すると約35%上昇し

難によるものと思われる」「千葉県と神奈川県では供給を増やした。神奈川県ではシェアを20%(7964戸)から25%(8774戸)へ5%回復させた」

「このような中、15、16年前半に発売した割安物件の販売の好転が見られた。安ければ売れるということでもある。今後、エリアや立地にマイナスのある物件が価格を調整していくことが予想される」

マンション価格が上昇し売れ行きがスローダウンしているものの、マンション業界の市況全体が悪くなっているのではなく、「成功プロジェクト」と「失敗プロジェクト」に二極化し、局地的に入り乱れているという。

特に郊外のマーケットは

「好立地の用地は相変わらず高値競争が続ぎ、仕入れ難。デベロッパーの目線も厳しくなっており、立地競争力の低い高値のマンション用地はデベロッパーが付かないものも増えてきた。地主とデベロッパーの間で、価格調整役の仲介会社の役割が大きくなる」と

「大手・準大手クラスのデベロッパーを中心に、市街地再開発事業への参画や旧耐震マンションの建て替え事業への取り組み、タネ地からの地上げ、CRE戦略の動きが活発化。土地は「買うもの」から「創り出すもの」への戦略転換が始まっている」

「地方もコンパクトシティ化の流れで中心市街地の再開発を推進しており、ビジネスチャンスが拡大すると予想する」(17年の課題と展望は13日付に掲載)