

トータルブレインの

マンション 最前線

17年の首都圏マンション市場展望

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、17年の首都圏マンション市場展望についてレポートをまとめた。

それによると、16年は、一次取得ファミリー層をターゲットとする郊外市場は販売が苦戦し、一方で富裕層やアクティブシニアなどに人気の都心物件は好調という二極化が継続。ただ、価格の更なる上昇により、全体的には売れ行きの減速

感が見られた。こうした二極化傾向は17年も続くため、供給サイドは十分に理解した上で市場を捉えることが重要と指摘した。

レポートでは、17年の首都圏マンション着工戸数を前年比5〜10%減の6万戸前後と予測している。その背景として、昨年の状況を見ると郊外物件は販売が厳しく、特に大型は集客減少によるスケールリスクが増加。価格が低下すると売れるが、建築費の高止まりで売値の調整ができないため、今後は着工の見直しや見合わせが増加すると予測している。また、用地仕入れも各社が苦戦していることも影響すると見る。

また、販売戸数については、4万〜4万2000戸（16年は3万5772戸）で、4万戸台に回復すると予想する。特に「17年前半は販売の年」と位置付ける。郊外のエンドユーザーは所得上昇がすぐに実現することは難しく、供給

郊外は価格調整進む／販売戸数4万戸台に回復

側がユーザーの希望価格にあわせざるを得ない状況。加えて大手を中心に着工済み未供給物件が積み上がったおり、売れる値段に調整して売り出しをせざるを得ないという。そのため、今年には郊外を中心に価格調整が進み、それに伴い売れ行きは回復すると見る。「住宅ローン金利の先高感と19年10月の消費税アップがあるため、価格が下がればユーザーは購入を検討すると考えられる。大手を中心に、販売を前倒しして注力するところが多く、『17年の特に前半戦は販売の年』になるだろう」としている。

更に、同レポートでは、予想される17年の大きな変化として次の8つの点を指摘している。①金融機関の融資姿勢の変化。完成時8割契約が絶対目標となる、②市場価格がこれまでの右肩上がりから右肩下がり基調になる。早期完売を目指すため郊外を中心に価格調整が進む、③販売時期の前倒しが始まる。完成時8割契約を目指し、小規模物件でも完成売りから青田売りがメインになる、④「1円でも高く」という高値挑戦のプロジエクト姿勢から「1日でも早く」という回転重視に変化、⑤戸数・規模を追った大型物件重視から、好立地の小規模物件重視に変化、⑥メインターゲットやニーズの変化により商品企画の変化が進む。買える価格を重視したクロス圧縮傾向が進む、⑦地主の言い値だったマンション用地価格は、指値による値ごなしに変化、⑧今後のマンション市場の縮小に適応するためディベロッパーの事業ポートフォリオの変化が加速。