

週刊 **ダイヤモンド**

<http://dw.diamond.ne.jp/>

2017 **5.27**

平成 29年 5月 27日 発行

**別冊**

定価 **600円**

**新築**

**マンション**

**戸建て**

**初調査**

どの沿線に  
住むべきか?

三大都市圏

# 不動産力 路線別ランキング

特別寄稿

**「通勤力」で  
路線を評価する**

鉄道アナリスト

川島令三

タワーマンションの  
**資産価値**

「変動金利」vs.「10年固定」  
お得なのはどちらか

利用者数  
増減率で見る

**「駅力」**

首都圏 ● 関西圏 ● 中京圏

全国  
**321**  
物件

人気マンション調査

首都圏マンション市場の潮目が変わった!?



# マンション市場の潮目が変わった!?

が見えてきました「不動産経済研究所主任研究員・松田昌雪氏」

**くつきり明暗が分かれた都心と郊外の強弱二極化**

従来のマンション市場は、初めて住宅を買い一次取得層(若いファミリー)を主要顧客としてきた。「ところが、郊外に多い中小企業勤務の一次取得層は、勤務先に業績回復感がなく、所得上昇も望まず、現在のマンション価格高騰を受け入れられません。どこにも



## 郊外マーケットは意欲減退

元気の出ない郊外に対し、都心の好立地には「元気印」の人々が集まり、市場が二極化しています。こうした動きは15年ごろに始まり、昨年さらに増えました(久光氏)

久光氏が挙げる「元気印」とは、年収1200万円以上、300万円クラスのアップリサラリーマン、夫婦共働き年収が2000万円を超えるパワーカップル、可処分所得が多い車



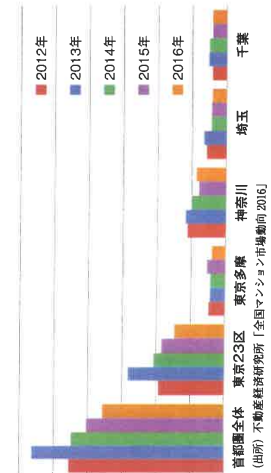
身者、60歳以上のアクティブシニア、そして富裕層など。年齢にかかわらず精力的に仕事をすることが多いため、元気印は都心の好立地志向が強い。

「強気の都心、弱気の郊外」という二極化は、供給戸数、販売価格のどちらを見ても顕著だ。もともと価格が安い郊外マンションは、買い手の意欲減退を受け供給減。高価な都心マンションは、買い手が元気で安値供給。相乗効果で平均価格は高値維持状態が続いてきたわけだが、そんな強弱二極の均衡も最近、ほころび始めた。

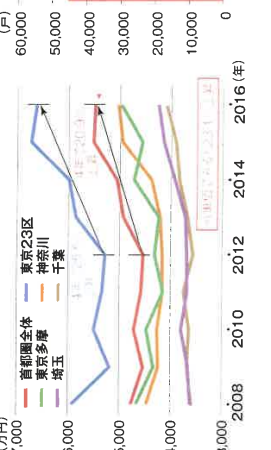
「17年2月の首都圏新築マンション価格動向を見ても、東京23区のみ上昇しており、他のエリアは下がっています。23区をさらに見ていくと、都心部は高値が続いているが、周辺の城南や城西エリアは上昇が止まり、低価格が出始めています。売れ行きを見ても、都心部のみが好調といえる状態にありましたが、それ以外のダウンタウンダウンしてきました。今後、かなり厳しい状況に陥る物件が出てくるかもしれません(松田氏)」

価格相応に、購入者側の物件選別の目鼻厳しさを増してきている。

首都圏マンションのエリア別供給数



首都圏マンションの平均分譲価格



# Trend Report

新築マンションの価格が上がり始めたのは、アベノミクス効果が生じた2013年から。価格高騰に伴い新築マンション市場は減速、昨年ついに中古の成約数が新築の供給数を上回った。そんな新築マンション市場に最近、ようやく新たな変化が兆し始めている。

# 首都圏新築マーケット

専門家が読む

**価格高騰で販売戸数減 市場に元気は戻るか**

「2016年は新築マンション価格のさらなる上昇によって、売れ行きの減速感が強まった年でした。17年に入っても依然厳しさが残っており、好調の目安である初月契約率70%には達していません」

そう語るのは、マンション業界の内幕をよく知るトータルプレイ社長の久光謙二氏。長年、長谷工グループ各社の経営に携わってきた業界の老練者だ。

不動産経済研究所によれば、16年の首都圏マンションの供給戸数は前年比11.6%減の3万5772戸。3年連続で減少している。

供給減の背景には価格高騰があり、その裏には建築コストの上昇がある。特に建設労働者の人手不足問題が大きい。また土地の取得競争によりマンション用地仕入れ価格も高騰し、二重の上昇圧力が加わってきた。

アベノミクス開始以降の4年間で首都圏マンション価格は平均20.9%アップ、東京23区に限ると5.5%もアップしており、価格上昇に伴って売れ行きも減速。加之近年、大手企業の集積が進んだことも供給減に影響した。「リーマンショック以前は首都圏



マンション供給戸数の10%程度だった大手4社(三井不動産レジデンシャル・三菱地所レジデンス・住友不動産・野村不動産)のシェアが年々伸びて、16年は41.4%、17年は50.6%まで行くのではないかと見られます(久光氏)

財務基盤がしっかりした大手各社は、売れ行きが鈍るとみれば供給を絞る、着実に売れる数だけを出していく。こうして価格高騰と販売戸数減少が進んできたわけだが、17年に入って少しずつ市況に

変化が見え始めている。

まずマンション用地に關しては、郊外で取得競争が一段落して価格調整が入り始めた。

「施工費については根本が人手不足ですから標準には解決しないのですが、高騰が続く都心部以外はだいぶ落ち着いてきており、若干下落の動きも出てきています。ゼネコンが積極的に現場を取りに来るようになりました。物件価格はまだ大幅に下がってはいませんが、上げ止まり感が出て、回復の兆し

