

トータルブレインの

マンション 前線

首都圏市場動向① 17年前半戦総括

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年前半戦首都圏マンション市場総括及び後半戦以降の課題と展望」と題したレポートをまとめた。2回に分けて紹介する。

1回目は、17年前半の総括。同レポートによると、急激な価格上昇により15年後半から徐々に売れ行き低下が始まり、更にこ

の17年前半は郊外を中心に価格調整局面に突入し始めている状況という。

富裕層の投資需要のほか、年収の多いアッパーサラリーマンやパワーカップル、シングル、DINKS、シニアなどの高体力実需層をターゲットとした商品の動きは比較的堅調に推移。一方で、マンション市場の主力である一次取得ファミリー層の動きは相変わらず停滞しており、販売スピードの鈍化が続いている。

同社がデイベロップに、物件ごとの売れ行き状況をヒアリング（16年12月～17年6月初旬に発売した281物件が対象、回答率は80・4%）したところ、前年同期と比べて「好調」（32%→28%）と「苦戦」（29%→21%）の比率が低下し、その分「まずまず」（40%→50%）が大幅に増加した（下表）。売れ行きスピードの鈍化が強まっている様子がうかがえる。同レポ

郊外中心に価格調整局面

ートでは、「苦戦が予想される物件が、ぎりぎり苦戦しないレベルまで価格を調整している結果とも考えられ、既に価格調整が始まっていることが感じられる」としている。

エリア別では、東京23区と千葉では「苦戦」比率が低下し、昨年に比べてやや売れ行き回復が見られる。一方で都下と神奈川、埼玉では売れ行きの低下が見られた。

また、回答が「好調」だった物件を分析したところ、23区エリアでは、ほとんどが最寄り駅から徒歩7分以内であり、価格よりも立地がカギであることが分かった。都下や神奈川、埼玉、千葉エリアでも立地志向がうかがえた。

同レポートでは、「昨年と比べて新規発売物件数が減少しているにもかかわらず、販売戸数は増加。つまり継続販売物件が増加している」ということであり、販売期間の長期化が懸念される。「16年からの売れ行きの急激な減速は明確で、首都圏マンション市場に関しては市場価格の天井感が更に強まっている」としている。

物件ごとの売れ行き状況(17年、16年)

販売状況	2017年前半戦	2016年前半戦
好調	28%	32%
まずまず	50%	40%
苦戦	21%	29%