

トータルブレインの

# 邸点観測

2017年首都圏マンション市場①

トータルブレイン(久光龍彦社長)がまとめた『2017年前半戦首都圏マンション市場総括および後半戦以降の課題と展望』のうち、後半戦の課題と展望を見る(前半戦の総括を8日付に掲載)。

【後半戦(7~12月)の課題と展望】

今年の年間供給数は、年初の予想通り昨年の10~15%アップの4万戸程度と予想する。

【後半戦(7~12月)の課題と展望】 販売戸数は、6月の見込みが3500戸だったのに対して2284戸(マイナス35%)と大幅にペースダウンした。後半戦はデベロッパー各社で販売開始予定物件が相当たまっており、特に郊外の大型物件の価格調整がある程度順調に進めば、供給戸数が上振れする可能性もある。

首都圏の建築着床ペースによる物件推計戸数を加えると63件・約3万5000戸の販売材料が見られ、マンション用地の取得情報も加えるときさらに多くの大型物件が計画されているように見えます。今後2~3年分の供給材料としては十分なボリュームが確保できていると判断する。

住宅ローン金利の動きとマンション市場の初月契約率の動きを対比させてみると、金利が上昇局面になると初月申込率も上昇し、低下局面になるとエンドユーザが様子見に入り申込率も低下傾向にある。

今後は住宅ローン金利はやや上昇傾向が予想されるが、上昇しすぎない限りは「あおり効果」というプラスの作用が考えられる。ただ、金利が1.5%を超えてさらになる上昇が続けば、価格面での調整が必要な場面も高まり、需給バランスが良好

で狙い目商品となっている。立地に妥協ができないユーザー層は専有面積を妥協して都心好立地のワンルームを購入し、広さを妥協できないユーザー層は、検討対象エリアを城東・城北や多摩エリア、神奈川、埼玉など徐々に拡大している。コンパクト物件は苦戦

・グレードなど商品の総合力の高さが非常に重要なポイントだ。中古も単価上昇、売値は慎重に。 昨年度は取引件数が新築物件を上回った中古マンション市場も、23区で価格の頭打ちを感じる。 17年1~6月の成約件数は1万9520件で、このペースが続けば年間取引件数は前年と変わらず3万7000戸台と予想される。 成約単価は首都圏全体で昨年から3.5%上昇。アベニクス前の12年と比較すると30.1%アップしており、新築と同様の上昇率。そろそろ天井感が感じられ、買い取り再販やリノベ事業に関しても売値の見方は慎重を要する時期に入っているように見えます。

## めりはりの利いた取り組みを

好立地物件はより積極的に、そうでない物件はより慎重に。めりはりの利いたマンション事業への取り組み姿勢が必要だ。