

トータルブレインの

マツツヨツ 前線

18年首都圏売れ行きヒアリング

年よりも販売が悪化している感覚が強い。ディベロッパーの売れ行き判断基準が低下していると考えられる（同社）と分析している。

今回のヒアリング対象物件は435物件で、回答物件は367物件（回答率84・4％）。17年とほぼ同じボリュームだった。回答結果は、「好調」33・8％（17年29・5％）、「まずまず」42・8％（同47・2％）、「苦戦」23・4％（同23・3％）。エリア別に見ると、都下が苦戦（好調20％で苦戦66％）したものの、他のエリアは好調比率が30％台に回復した。同レポートでは、エリア・商品ジャンル別に販売状況を分析している。

コンパクト好調

例えば、コンパクトタイプ（平均面積30〜40㎡台）では、都心6区は「好調」43％、「まずまず」48％、「苦

戦」（10％）で、売れ行きは比較的良かった。坪単価300万円台の比較的割安な物件や、赤坂・表参道・四谷・秋葉原といった人気駅で比較的価格感のよい物件が評価されている。城東・城北エリアも好調。具体的には「好調」が

若干好転も判断基準が低下

首都圏全体	2016年		2017年		2018年	
	物件数	比率	物件数	比率	物件数	比率
好調	124	30%	114	30%	124	34%
まずまず	168	41%	182	47%	157	13%
苦戦	118	29%	90	23%	86	23%
合計	410	100%	386	100%	367	100%

45％で、「まずまず」は50％だった。このエリアは利便性評価が大幅に上昇している割には、価格上昇が低めで、価格に適正感・納得感があるのが好調の要因となっているようだ。

郊外エリアも好調に推移した。対象となる物件数が少ない（6物件）が、「好調」（50％）、「まずまず」（50％）で、「苦戦」はゼロだった。単価は大幅に上昇しているものの、面積を絞り、グロスをもっと圧縮することで郊外マーケットの購入体力にマッチさせている。

城南・城西は割高感

一方、同じコンパクトタイプでも城南・城西エリアでは、「好調」が13％と非常に少なく、大半が「まずまず」（75％）という結果だった。「苦戦」（13％）も少ないが、このエリアは都心との価格差が小さい（割高感が強い）ためか、売れ行きのスピードは鈍化。同

社では「現在の価格水準が天井レベルか」としている。

そのほか、同レポートでは「ハイグレード」「セミハイグレード」「ファミリー」についてもエリアごとに売れ行きを分析している。

同レポートでは最後に、今回のヒアリング結果について実感値と比べて違和感があるとして、ディベロッパーの売れ行き判断基準が低下している可能性について次のように述べている。「前半戦にヒアリングした際は、『まずまず』の判断基準が『完成時7、8割の進捗よくで、竣工後半年から1年で完売できればOK』だったが、今回は『販売が止まっていなければOK』となっている。売れ行きスピードに関係なく、最終的に事業利益が確保できれば『まずまず』というところであり、ディベロッパーも非常に厳しい戦いを強いられている」。