

首都圏
マンション

実需回帰が問われる1年

東京五輪・選手村を活用する分譲マンション「ハルミフラッグ」(東京都中央区晴海5丁目、分譲4115戸)の販売が昨夏から始まった。分譲予定の全19棟のうち、五輪後に建設するタワー棟を除く、板状棟9棟から940戸が販売された。注目物件の販売動向の分析と共に、20年・首都圏の新築マンション市場の予想をまとめた。

評価割れる「ハルミフラッグ」第1期

「ハルミフラッグ」第1期(PARK)の供給戸数は31次は600戸(登録期間19年7月26日～8月4日)、第1期2次(同11月22日～11月30日)340戸の計940戸を販売した。19年4月末の販売センター「ハルミフラッグ・パビリオン」(東京都中央区晴海2丁目)の開設から1年を待たずに約4分の1を供給したことになる。これまでの販売状況や購入者のアンケート結果は1月9日に公表される予定だが、ここでは第1期と第1期2次の販売価格動向を工業市場研究所の協力を得て分析する。

まず、1期に供給したのは、「SEA VILLAGE」(平均面積100.55㎡、平均価格9363万円、平均坪単価307.8万円)だった。PARK VILLAGE(3.7万円)は、眺望の面で劣ることもあり、最も低い坪単価。値頃感がある平均価格6000万円台は1期でPARKのB棟(6675万円)の2棟だったが、1期2次ではPARKのB棟(6670万円)、C棟(6277万円)、D棟(645万円)に増えた。

工業市場研究所によれば、これまでの販売状況は実需が大半を占め、「今のマーケットの想」前年よりやや回復か

前年よりやや回復か 続く販売期間の長期化

不動産経済研究所は、価格高止まりで3万2000戸(19年比2.2%増)程度となり、19年よりはわずかながら回復すると予測。都心部のタワー物件が着からず、郊外でも注目の大型案件が順次登場。エリア別では、東京都心部(19年比1.4%増)、都下(同15.4%増)、千葉県(同7.1%増)、千葉県(同6.1%増)のいずれも増加のみ減少する見込みだ。

ト感からすれば上々(美濃部康之取締役)と評価する。1月11日からSUN B ILLAGE(SUN)の事前案内会を開始する。5000万～6000万円台の戸数は限定的だったが、SUNではこの価格帯が増えるのではないかと予想する。「この価格帯が多くなれば、モデルルーム来場後も効率的に販売することができると」(同)と、今後の販売に大きな不安感はないとみる。

奪い合いにはならず 購入物件入りで販売がスタートした「ハルミフラッグ」だが、この競争を避けてみる。取り合いと見られるのは、この見方もある。その要因については「マンション」のサリテイションを手掛ける「トール」の久光氏も指摘する。次の3点を指摘する。1)「目には見えない距離」

同物件は最寄り都営大江戸線「勝どき駅」から徒歩20分程度の立地。BRT(バス高速輸送システム)運行が予定されているが、ユーザーの駅に近い立地を好む傾向が一段と強まっている中では、不利な要素だ。2)「引き渡しまでの期間の長さ」選手村としての活用後となるため、引き渡しは23年の予定だ。第1期販売開始からは4年後であり、購入者側としてはこの時点の状況なども読みにくい。手が出にくいことは考えられる。3)「目には見えない」投資需要が動いていないこと。



「都心の富裕層向けが売れ行き好調なのに対して、確かに一次取得者向けは販売が長期化しているが、ストップしているわけではない。中には駅からバス便という不利な立地でも順調に売れている物件もある。需要は蓄積されており、価格や広さ、交通利便性などニーズにマッチした商品に仕立てることがポイントになる」と述べる。

「ハルミフラッグ」は、地下に駐車場を設けており、これがどう評価されるのかも注目される。久光氏は、こうした理由で「販売期間は長めになるだろう」と予測する。込んだ水準であり、19年の年間着工戸数を6万戸とする。19年は、価格の再上昇と消費増税による消費マインドの低下で、売れ行きの低迷が顕著になった。同社の美濃部取締役(写真)は、「今後は、先送りしていた物件の事業化推進に向け、郊外部を中心とした価格調整と在庫一掃に注力するなどマーケットの潮目を迎える可能性がある」と予測する。