

トータルプレインの

# 邸点観測

〈上〉  
19年のマンション市場総括

トータルプレイン(久光龍彦  
社長)は2019年首都圏マン  
ション市場を総括し、20年の課  
題と展望についての考察をまとめた。  
19年の市場は前年から16%縮  
小した。マンション価格の上昇  
で売れ行きの減速が続く。販売  
期間の長期化により新規物件を

順調に販売できることが要因  
で、市場は16年から4年間停滞  
を続けている。

20年のオリンピックイヤーは  
どんな年になるのか。

首都圏の供給戸数は3・1万戸

を除く全てのエリアで上昇。18  
年から19年の坪単価上昇率を比  
較すると、都心は456万70  
円が501万5000円

2000円が223万1000  
円(プラス5・6%)、埼玉は  
201万7000円が213万  
円(マイナス2・1%)と下落した。

※HARUMI FLAGは

徒歩1~3分の希少性の高い立  
地物件と11~13分で割安感があ  
る物件が好調。面積別では、タ  
イプの購入体力に合わせて

調査対象から除外した。  
10・3%)と上昇した。  
らほぼ横ばいだが、9月以降  
に下降している。

が、3月との月の駆け込み着工  
がけん引し、5万9406戸と  
7・6%増加した。ただしこの  
調査は賃貸と分譲を分けていな  
いため、賃貸収益物件の着工が  
増加していると考えられる。

19年振り返ると、価格の上  
昇と高止まりで販売はストップ  
△新規発売戸数は3・1万戸と大幅な供給減△超低金利も  
続々、価格を下げずに時間をか  
けて販売している△エンブリ  
ザーは利便性と資産性を重視  
△2人の小家族が広さより立  
地を優先した結果、好立地でグ  
ロス圧縮商品が好調△長期販売  
が常識となり、好調の判断は完  
売時に事業利益を確保できたが  
どうかに変化などと総括でき  
る。

## 供給3.1万戸、契約率62.6%

19年の首都圏マンション供給  
戸数は3万1238戸。前年の  
3万7132戸から5894  
戸、15・9%減少した。年間を  
通じて供給が少なく、23区でも  
収益物件などの用地取得競争  
の激化でマンション用地が不足  
していると考えられる。販売の

(プラス9・8%)、城南・城  
西エリアは348万5000円  
が370万6000円(プラス  
6・3%)、城東・城北エリア  
は285万4000円が294  
万8000円(プラス3・3%)、  
多摩地区で242万3000円  
が267万2000円(プラス

3000円(プラス5・8%)、  
千葉で200万6000円が2  
01万5000円(プラス0・  
4%)となり、横浜・川崎のみ  
277万3000円が271万  
6000円(マイナス2・1%)  
と下降した。

契約率は62・6%と、前年か



HARUMI FLAG

(つづく)