トータルブレインの
マンション最前線

「マンション不況」を乗り切る㊤

首都圏・08年前半戦の総括

震撼共に低迷しているマンション市場。分譲会社の倒産も相次ぐなど、依然として出口は見えない状況だ。長年続いた07年前半までの好業績の反動が一気に訪れたかのような08年。前半戦を振り返りつつ、今後どのような方針で展開していくべきかを、マンションコンサルティング・トータルブレインの調査レポートを基にまとめた。

08年前半は、特に建築費の大幅な上昇がマンション市況に大きく影響した。トータルブレインによると、06年前半と比較してトータルで40～45%建築費が上昇し、なかでも鋼材は07年前半との比較で60%上昇したという。用地価格が低下局面にあるため、原価アップによるマンション価格の上昇傾向はやや鈍化したものの、それでも07年前半と比べて首都圏平均で価格が3・7%、単価は5・5%上昇した。06年前半比だと、それぞれ15・8%、17・8%アップしている。

これらマンション価格の上昇や政治・経済の不透明感による将来不安などから、現在、エンドユーザーは住宅購入に対して「様子見」の状態にあるという。当然、その中には価格的に購入できない層も含まれているが、希少価値のある好立地物件や価格改定・インセンティブにより割安感の出た物件を除いて、全体としては非常に厳しい状況にあると分析している。

そんな中、同社の独自基準のもと判断した「08年前半戦の好調物件」は下表の通り。全物件に共通しているのが立地評価の高さだという。

20物件中11物件が駅徒歩5分圏。10分以上はなく、6～9分の物件も地位（じぐらい）の高さや住環境の良さで差別化できているという。「この時期に高値で売れるものは、やはり立地の良い物件」だとしている。

首都圏全体の供給戸数は、年間供給が約8・5万戸だった04年前半（4万527戸）と比べると、半分程度（2万1577戸）にまで減少した（不動産経済研究所データより、以下同じ）。年間約6・1万戸だった07年前半と比較しても23・8%減、東京都下では35・9%減少した。

08年後半についても、金融機関による融資絞り込みの激化、高騰した建築費、エンドユーザーの様子見といった影響で、「後半戦も現時点では好転の材料はなく、供給ボリュームの減少傾向は続く」と予想している。

（次回は「08年後半戦の展望と戦略」がテーマ）

トータルブレインが判断する08年前半戦の好調物件

物件名	事業主	最寄駅	徒歩	総戸数	分譲業態（専属会社）
ヴィナシス金町タワーレジデンス	コスモスイニシア　丸紅	京成金町	1	476	立地・タワー
グランノエル富士見平	ノエル	富士見平	2	29	立地
グランノエルウイズコート	ノエル	武蔵浦和	8	38	前面道路
パークホームズ大船	ノエル　三井不動産レジデンシャル	大船	4	73	立地
フェスタタウンアクアコート	ブージャースコーポレーション	岩槻	8	348	複合開発
プラーザヴェール	プロパスト	四街道	7	527	立地（再開発）
上大岡タワーザレジデンス	リスト　三井不動産レジデンシャル	上大岡	2	348	立地・タワー
パークホームズセンター北プランプレミア	三井不動産レジデンシャル	センター北	4	80	立地
プライムアリーナ新百合ケ丘	三井不動産レジデンシャル　小田急電鉄	新百合ケ丘	5	393	立地
パークコート赤坂ザタワー	三井不動産レジデンシャル　新日鉄都市開発	赤坂	8	518	立地・タワー
マスターテラス中野平和の森公園	三菱商事　東急不動産　東京急行電鉄	沼袋	9	110	立地
シティハウス金沢文庫	住友不動産	金沢文庫	8	31	立地
クレッセント荻窪	モリモト	荻窪	5	91	立地
グレーシアシーサイド金沢八景	相鉄不動産	野島公園	6	42	立地
フォレシアム	東レ建設　相鉄不動産　京急不動産 世界貿易センタービルディング　京阪電鉄不動産	東門前	3	777	立地
ブランズタワー南千住	東急不動産	南千住	1	215	立地・タワー
ベリスタ駒沢	藤和不動産	駒沢大学	3	39	立地
ベリスタタワー東戸塚	藤和不動産	東戸塚	1	187	立地・タワー
プラウドタワー練馬	野村不動産	練馬	8	257	タワー
プラウドタワー千歳烏山	野村不動産	千歳烏山	6	21	立地