

チェック
check

最近のニュース等からマンション管理に関する情報をご紹介します

マンション管理 最近の動向

マンション管理士 飯田太郎

千代田区のマンション化率86%を超える
3年連続で大幅な伸び

東京カンテイが1月29日に発表した2014年のマンション化率によると、千代田区は86.18%で、2013年の83.69%から2.49ポイントの上昇しました。2012年から13年に2.74ポイント上昇したのに続き2年連続の大幅な伸びになりました。同じ都心3区のなかでも中央区は78.60%、港区が75.57%ですから千代田区のマンション化率は突出しています。

一方、不動産経済研究所が2月19日に発表した2014年のマンション市場動向によると、全国の発

売戸数は前年比21%減の8万3,205戸でした。首都圏の発売戸数は4万4,913戸で全国の発売戸数の54%を占めています。首都圏の占める割合が50%を超えたのは昨年続き2回目で、東京一極集中の動きがマンション市場にも表れています。

千代田区内では再開発の動きが活発で、外国人投資家も含めてマンション需要が旺盛です。今後も大量のマンション供給が進み、マンション化率も上昇を続けると思われます。

不動産価格のピークは2017年までが大勢
ニッセイ基礎研究所の不動産市況アンケート結果

ニッセイ基礎研究所が1月29日に発表した「不動産市況アンケート（年1回、実務家・専門家対象）」によると、現在の不動産投資市場全体（物件売買、新規開発、ファンド組成）の景況感は、リーマンショック後の2008年以来初めて、「良い」とする回答が過半数を占めました。今後、価格上昇や市場拡大が期待できる投資セクター（証券化商品含む）としては、「ホテル」という回答が最多となり、昨年度に続き、「オフィスビル」や「ヘルスケア不動産」を選んだ回答も多数みられました。

不動産価格のピークについては、当面は上昇サイクルが続くとして、2016～17年を予想する回答が最も多く、過半数を占めました。次いで、既にピークが近いとして「現在」とする回答が多く、東京オリンピック開催前を予想する回答を上回りました。

東京オリンピックは不動産価格にとってプラス要因であるものの、開催を待たず、2017年までに不動産価格がピークを打つとする回答が全体の4分の3を占めたことが注目されます。千代田区は地価が特に高い地域ですから、高経年マンションの建替えや新たなマンション建設が進む可能性が大きいです。



飯田太郎（いいだ・たろう）
マンション管理士
㈱TALO都市企画代表

老朽化マンションの再生や地域コミュニティ等についてコンサルティングを行っている
マンション管理に関する講演、著書多数