

大手も本格参入

回復期とはいえ、依然として低水準にあるマンション供給量。首都圏における10年の年間供給予想は、09年を約2割上回るものの4万5000戸程度。00年以降3番目に低い数字だ。そんな中、比較的堅調といえるのがコンパクトマンション。大手の進出と共に、供給シエアも拡大基調にある。主に独身女性がけん引しているコンパクト市場。今後も安定的な需要が続くと、専門家は見ている。

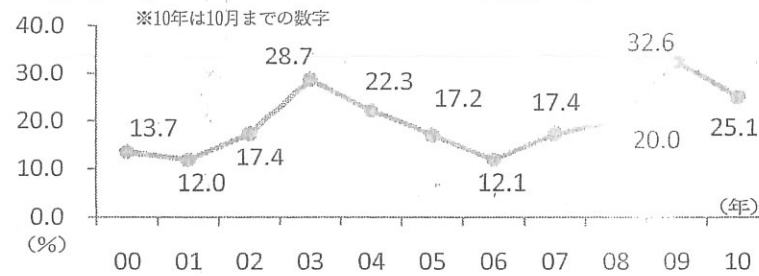
今後安定的な需要が見込めるコンパクト市場。マンション業界全体の活性化に一役買っただ(写真はイメージ)



コンパクトマンション

都心区でシエア5割超

東京23区におけるコンパクト物件の供給シエア



増して勢い付いた」と見る。同研究会はこれまで、銀座と自由が丘の2カ所にコンパクトマンションの資料を一堂に集めた「情報館」を設けていたが、ニーズの更なる高まりから9月には新宿に新たな情報館を用意した。

「家賃がもったいない、独身身であっても一生安心して住める住宅を持ちたい」という「堅実さ」は、男性よりも女性に強く見られる。最近の低金利、低価格、税制面のバックアップにも敏感に反応し、需要の高まりに拍車がかかっている(同研究会と分析する)。

例えば、新宿区で分譲したコンパクトマンションでは、3000万円台後半までの住戸は順調な契約状況だったが、4000万円を超えると苦戦したという報告がある。

1番人気は2000万円台後半の住戸だったといい、「自己資金は2割以上(1000万円程度)用意しているケースが多いが、ローンは抑え目にして購入金額は買い上げらなかった」としている。

また、超都心の人気エリアで開発された物件でも、平均5000万円を超える価格設定だったため苦戦を強いられ、例が挙がっている。

「今後もコンパクトマンションのニーズは高まると考えられる。ただ、ファミリーマンション以上に市場を細かく分析し、商品計画を施した上でしっかりと販売力で売っていく総合力が求められる」(久光氏)としている。

マンションコンサルタントを掛けるトータルブレイン(本社・東京都港区)の久光龍彦社長は、「今後も安定的に推移するのがコンパクト市場」と語っている。

同社の調査によると、コンパクトマンション(専有面積30~50㎡台)の主力供給エリアである東京23区の場合、00年以降に同マンションの全体における供給シエアが最も高かったのが09年。32.6%に上る。平均が20%に届かないことを考えると、シエアの拡大状況が見て取れる数字だ。

09年といえは、マンション全体の供給量が二十数年で最も少なかった年。東京23区も1万2500戸程度と最低だ。それにもか

わらずコンパクトは4000戸強の供給で、量で見ると00年以降6番目の多さ。10年もその流れにあり、10月までは、「分譲単価の大幅な上昇を受けて販売価格を引き下げたために面積を絞った(コンパクト化)」とも見て取れるが、そもそもそれだけの需要がなければ成り立つはずのない現象だ。

主に独身女性のマンション購入を支援する「女性のための快適住まいづくり研究会」では、「09年と10年は、女性のマンション購入が以前にも増して勢い付いた」と見る。同研究会はこれまで、銀座と自由が丘の2カ所にコンパクトマンションの資料を一堂に集めた「情報館」を設けていたが、ニーズの更なる高まりから9月には新宿に新たな情報館を用意した。

「家賃がもったいない、独身身であっても一生安心して住める住宅を持ちたい」という「堅実さ」は、男性よりも女性に強く見られる。最近の低金利、低価格、税制面のバックアップにも敏感に反応し、需要の高まりに拍車がかかっている(同研究会と分析する)。

例えば、新宿区で分譲したコンパクトマンションでは、3000万円台後半までの住戸は順調な契約状況だったが、4000万円を超えると苦戦したという報告がある。

1番人気は2000万円台後半の住戸だったといい、「自己資金は2割以上(1000万円程度)用意しているケースが多いが、ローンは抑え目にして購入金額は買い上げなかった」としている。

また、超都心の人気エリアで開発された物件でも、平均5000万円を超える価格設定だったため苦戦を強いられ、例が挙がっている。

「今後もコンパクトマンションのニーズは高まると考えられる。ただ、ファミリーマンション以上に市場を細かく分析し、商品計画を施した上でしっかりと販売力で売っていく総合力が求められる」(久光氏)としている。