

トータルブレインの

マンション

最前線

3000万円台の一次取得向けこそ、マンション市場の主役……。経済環境の悪化などが続く中、首都圏マンション市場の収縮を指摘する声がある。では、なぜ市場の収縮が感じられるのか、景気の低迷以外に要因があるのではないか。トータルブレインが、3000万円台の一次取得向け商品の動向を通じて、マンション市場の変化を検証し、レポートをまとめた。

トータルブレインの調査によると、首都圏での坪単価160万円未満の一次取得向け商品の供給は07年以降、大幅に減少している。00年～06年の供給シェアは40%以上（最高は02年の49%）をキープしていたのに対し、10、11年は18%にとどまる（左表）。

地域別に供給ボリュームの変化を見ると、東京都の減少が特に大きい。ピーク時の01～02年の販売戸数は

1都3県の坪単価160万円未満商品の供給推移 ※トータルブレイン調べ

年	販売戸数	供給シェア	平均価格
00年	41645	41%	3261
01年	44595	48%	3246
02年	44616	49%	3312
03年	35835	42%	3337
04年	33963	41%	3262
05年	34413	44%	3132
06年	26240	40%	3242
07年	17721	30%	3215
08年	11564	25%	3185
09年	7547	24%	3241
10年	7639	18%	3247
11年	8066	18%	3131
12年（～7月）	3964	18%	3144

（価格の単位は万円）

販売戸数は減少（ピーク時の4～5分の1）

2万6779戸だったが、10～12年は3956戸だ。85%も減少している。また、横浜市は93%減。川崎市も91%減少した。高利便性エリアでの供給減少が大きい結果になっている。

このため、レポートでは、一次取得向け商品が枯渇していると指摘する。あわせて、30歳代の年間給与所得が10数年で、80万円以上も低下（男性は97年度の51万3千～58.9万円から10年度は43.1万～50.5万円）していることに触れ、「ますます割安な一次取得

割安な一次取得向けは 需給バランス好調…
面積設定には注意

商品市場の収縮だと考えられる」としている。

ではなぜ、一次取得向け商品が枯渇しているのか。レポートではその要因として、供給エリアの急激な都市回帰化による郊外部での供給減と同時に、用地価格と建築費の上昇によって、手頃な価格の設定が難しくなっていることをあげる。

一方でレポートが指摘するのが、近年の坪160万円未満商品の好調物件事例だ。レポートがあげる30物件を見ると、沿線力や駅力は多少弱いものがある一方、立地は駅徒歩10分前後で平均専有面積はほとんどが70㎡以上だ。

こつたことから、坪160万円未満の一次取得向け商品の需給バランスは良好としつつ、立地や面積設定を間違えないことを注意点として指摘する。また、現在の用地価格と建築費の上昇を加味すれば、「坪160万～170万円程度（グロス価格で3000万円台）までの魅力的な商品供給のメインで計画していくことが必要ではないか」とまとめている。

「現在のマンション市場における市場収縮の大きな要因の1つは、一次取得向け向け商品が必要になっていく」と強調。そのうえで、