

首都圏ハイグレードマンション市場

実需層意識した供給を

トータルブレイン調べ

マンション市場調査のトータルブレイン(港区・久光龍彦社長)

によると、首都圏マンション市場では平均坪単価300万円以上の物件、いわゆるハイグレード市場の動きが活発だ。

港・千代田・渋谷区といった都心部の現在の市場相場は、2000年代前半の水準にまで近づき、価格調整が進展してい

るといふ。不動産投資熱が高まった07年ごろは実需以外の取引がメインだった。しかし、その後のファンドバブル崩壊で投資資金が市場から離れ、投資用やセカンドハウス使用

目的の需要は減り、市場のメインターゲットが富裕層から会社役員、上場企業社員といったアップパ

ーサラリーマン中心に変化したとみている。

ただ、景気低迷でターゲットの購入体力は低下している。久光社長は「彼らが買える価格にするこ

と」をポイントに挙げる。以前のハイグレード市場は100平方メートルを超える「億ション」が中心だったが、現在のアップパ

ーサラリーマンの購入体力は7000万〜8000万円台で、1億円超

の物件には手が出ないという。予算に応じて面積を絞り、価格を抑えることが重要だと指摘する。

加えて都心への交通便利性の良さに対するニーズが高く、立地の悪い物件は販売で苦戦する傾向にあるという。

同社によると、都心のハイグレード市場には根強い需要がある。事業費に占める土地代の割合が

低い郊外物件に比べ、ハイグレード物件は建築費の割合が小さいと指摘する。建築費の割高感に懸念はあるものの、実需層のニーズを意識した商品企画で供給すれば、安定需要が見込める市場だとの認識を示している。