

トータルブレインの マンション 前線

トータルブレインのマンション最新月例レポートのテーマは、「最近のコンパクトマンション市場」@1000千円/㎡壁を突破した高額コンパクト市場(専有面積30~50㎡)。高額化に加えて、都心・城南・城西中心から城東・城北、横浜、埼玉へと供給エリアが広がりをみせる、首都圏のコンパクトマンションの市場動向を検証し、今後を考察する。

23区内での供給が80%を占める首都圏全体の推移を見ると、販売戸数は03~04年に年間1万戸超のピークをつけ、その後価格上昇期に4000~5000戸に供給が半減。再び価格が低下した10年以降増減を経て、14年は2688戸の実績にとどまった。また分譲単価は、00年代前半は坪230万円前後だったが、06年以降上昇し14年には295・1万円とボトムから30%近くも上昇している。平均50㎡前後という専有面積に大きな変動は見られないものの、グロス平均価格は3500万円前後から現在は4500万円前後、更に東京都心では5000万円台へと大幅に上昇してきている。

供給ボリュームが縮小する中、東京都内では城東、城北

コンパクトマンション市場分析

実需、仮需で住み分け 需給良好、エリアが拡大

といった比較的単価相場に割安感があったエリアに単価上昇率が高い傾向がみられ、都

心部の価格上昇と共に首都圏相場を底上げしている。一方で現在の需給バランスについては、非常に良好な状態と判断できるとトータルブレインでは見ている。

同社によると、実需ターゲットに対しては、過去「@1000千円/㎡の壁」があったが、現在の低金利によって壁の水準にも変化が見られる。単身コンパクトの実需向けの上限価格は、現在4000万円台前半、メーンは4000万円~4300万円程度に上昇しており、それを超える価格帯では、投資家、相続対策等の仮需要がメーンとなるケースが多いと分析。12年当時と現在を比べると0.87%という金利差があり、これは約20%の借り入れ額のアップに匹敵する。現在は金利の低下分だけ、買い上げれることが、価格上昇の一因としてある。

今後のコンパクトマンション市場も、単身男性や実需の女性アップパーシングル層、国内外の仮需の富裕層がメーンターゲットとなる一方、従来的一般単身は都心6区などの高額エリアを避け、周辺部の高利便性の立地を求めていくと考えられるとの見通しだ。