

トータルブレインの

マンション 最前線

コンパクト市場を検証(都心編)

マンションコンソ
ルディングのトータ
ルブレインはこのほ
ど、「高額化する都
心のコンパクトマ
ンション市場を検証す
る」をテーマにレポ
ートをまとめた。近
年30〜40%の価格上
昇が見られるものの、売れ
行きに減速感はなく、好調
に推移しているという。
同レポートでは、平均面
積30〜40㎡の物件を対象
に「都心」（港、中央、千
代田、渋谷、新宿、文京）
と「準都心」（目黒、品川、
世田谷、中野、台東、豊島）
に分けて分析した。

まず、01〜17年の供給推
移について。「都心」の供
給戸数は近年3000〜4000
戸が続いており、01〜05年
の1000〜2000戸規模
と比べて大幅に減少してい
る。平均面積には大きな変化
がなく、40㎡前半。坪単価
は16〜17年平均が415・8
万円、01〜05年平均（27
9・7万円）に比べて48・7
%の上昇となっている。「準
都心」も供給戸数を除くとほ
ぼ同様の傾向だった。供給戸
数は、03年と10年の1000
戸台以外は、おおむね200
〜500戸台で推移してい
る。平均面積は43・1㎡。坪
単価は16〜17年平均が371
・9万円、01〜05年平均
（251・6万円）と比べて
47・8%の上昇だった。

次に売れ行き状況につい
て。ディベロッパーに物件
（16〜17年6月供給）ごとの
売れ行き状況をヒアリングし
たところ、全42物件中、「好
調」が52%と過半数を占め、
「苦戦」は12%にとどまった。
都心・準都心ともにコンパク
ト商品の売れ行きは非常に好
調な様子が見える。回答
が「好調」だった物件の平均
像としては、平均坪単価が4
00万円前後から500万円

高額化でも売れ行き好調

台、平均価格で5000万円
台の高グロス物件だった。
更にレポートでは、実際の
購入者とその目的について具
体的な供給事例をいくつか挙
げて分析。全体としては「実
需目的に限らず、様々な人が、
様々な目的で買っている」と
いう。ただ、最も多いのは実
需層で、「都心」は40〜80%
前後、「準都心」はそれより
も多く80〜100%だった。

男女比は4対6か
ら5対5で、女性
が多い傾向。「高
額だからといって
女性比率は決して
低い。女性でも
も大手企業勤務の
高所得サラリーマ
ンが増えている」と
としている。実需
以外にも、投資や
富裕層のセカンド
ハウス、親族居住、
地方富裕層の東京
での資産形成・資
産運用、法人利用、
インバウンドとい
った多様な購入タ
ーゲットが見られ
た。そうした購入
層が最も重要視し
ているのは「資産性」であ
り、今回の売れ行きヒアリ
ングで「好調」だった物件
の共通点も、①都心人気エ
リア立地、②高沿線力の立
地、③高駅力の立地、④駅
近の立地、⑤再開発エリア
至近の立地——だった。

同レポートでは「都心の
価値はまだ上昇する、また
は今後低下の可能性は低い
と予想する高耐層が、都
心・準都心の高額コンパク
トマンション市場を支えて
いると判断される」として
いる。また、実需層が重要
視しているのは妥協のない
商品性の高さであり、具体
的には「5坪以上のワイド
スパンで、見栄えと住み心
地の良いユニットプランで
あり、充実した収納スペー
スやホテルライクな内廊
下、外観・共用スペースの
デザイン性の高さ、仕様・
設備のグレードの高さ」だ
という。

同レポートでは今後の市
場見通しとして「高所得シ
ングル層と富裕層に支えら
れて、安定したマーケット
として推移していくのでは
ないか」と述べている。