

コンパクトマンション市場、価格上昇も多様な需要層が買い支え／トータルブレインが分析

分譲マンション事業の総合コンサルティングを手掛ける(株)トータルブレイン(東京都港区、取締役社長：久光龍彦氏)はこのほど、首都圏の「コンパクトマンション」市場を検証したレポートを発表した。

専有面積30～50平方メートル未満のいわゆるコンパクトマンションのうち、2014・15年に首都圏で供給された230物件(都心6区14件、6区以外の17区・都下・神奈川・埼玉26件)について、販売価格(坪単価・平均価格)、初月成約率、平均面積、購入者動向等を調査、前回調査(2012年)と比較・分析した。

コンパクトマンション市場は、すべてのエリアで平均価格3,500万円、坪単価300万円を超えると極端に売れ行きが悪くなる傾向にあったが、06年から10年間で販売価格は約30%上昇しており、14年は平均価格が4,541万円、坪単価295万円に達していた。ただし、供給戸数はすべてのエリアで前年から半減しており、需給バランスは良好だった。

供給のメインステージとなっている都心6区では、坪単価は320万円前後に達し、平均価格も3,000万円台後半～4,000万円台前半となっているが、男性シングルによる高額住戸取得が増えているほか、ブランド立地の高価格物件を中心に、国内富裕層、海外投資家層の仮需購入が増えているなど、ターゲットが多様化している。

一方で、これまでコンパクトマンションの主要な購入層であったシングル女性は、平均価格の上昇に伴い、都心6区以外や都下・神奈川などのコンパクトマンションに目を向け始めた。家賃と同等の支払いで購入できる、生活利便性が高いなどを条件に、これらエリアのマンションを選び、中には女性比率が7割に達する物件もあった。またこれらのエリアの物件は、購入者のほとんどは実需層という点も共通していた。

同社は、近年のコンパクトマンション市場について(1)価格は上昇しているが、低金利、親の援助などで購入体力も増している、(2)都心ハイグレードコンパクトは、海外投資家や国内外の富裕層(仮需)、相続対策層がマーケットを支えている、(3)都心コンパクトは、单身男性や女性アッパーシングル層(実需)、国内外の富裕層がメインターゲットとなる、(4)一般シングル層は、都心6区等の高単価エリアを避け、周辺の高利便性立地を求めていく、と分析。「都心に乗り入れる通勤弁の良い路線、急行停車駅、生活利便性良好な駅など、都心6区以外の駅力の高い駅の駅近立地が、今後の新しいコンパクトマンションの狙い目エリアとなる」と提言している。