

トータルプレインの
番外編
邸点観測

コロナ禍がマンション市場に与える影響を考察する

「コロナウイルスによる感染症拡大は日本でも2月から影響を拡大し、4月7日には政府が緊急事態宣言を発出した。マンション市場は販売センターを閉めなど影響が大きくなり、全く経験したことのない状況下、今後の事業戦略を再構築せざるを得なくなっている。

今回は「邸点観測・番外編」として、コロナショックの影響に対する5月現在の「販売」と「仕入れ」について考察した。

コロナ
対応

首都圏のマンション販売戸数は1月が1,245戸、2月が1,488戸、3月が2,142戸と前年比で35%のマイナスとなり、特に神奈川がマイナス40%、埼玉がマイナス55%、千葉がマイナス40%と郊外マーケットでの供給が大幅に減少している。1~5月のトル取扱戸数は5,200戸程度、前年比で半減することが予想される。

影響が大きいのは、富裕層をターゲットとしたマンション市場に与える影響を考察する

一ヶ月としたジャンルの商品は、株価が下落すると富裕層の含み益が減少し、購買意欲が大きく後退。高額商品の「億ション」や

マンション用地の供給は秋から明けにかけて増加すると考えられるため、値下げのタイミングは秋以降、販売価格も今秋から低

く設定される。つまり、低価格供給が可能だ。株価が下落すると富裕層の含み益が減少し、購買意欲が大きくなりして、今の高価材料を処理し

企業規模で業績が悪化してお

り、手持ちの資産の売却を検討する企業は増加すると予想される。

コロナ禍によりほとんどの業種

マンション用地の取得が進むと考えられる。つまり、低価格供給が可能

まるのではないか。

土地供給は秋以降増加

土地代はマイナス15~20%

程度か

回復は郊外から

アベノミクス以降は建築費が20~25%、用地費が30~60%程度の

回復

年以内に現状の厳しい経済

状況が続いた場合、マーケット

ロッパーの収益を圧迫することに

なり、金融機関も不動産に対する融資を急激に縮めていくことが予想される。短期的には堅いマイナス要素だが、これを乗り越えらなければ、仕入れ販売の両面でプラスが期待できる。

マンション用地の取得が進むと考えられる。つまり、低価格供給が可能

まるのではないか。

土地供給は秋以降増加

土地代はマイナス15~20%

程度か

回復は郊外から

アベノミクス以降は建築費が20~25%、用地費が30~60%程度の

回復

年以内に現状の厳しい経済

状況が続いた場合、マーケット

ロッパーの収益を圧迫することに

なり、金融機関も不動産に対する融資を急激に縮めていくことが予想される。短期的には堅いマイナス要素だが、これを乗り越えらなければ、仕入れ販売の両面でプラスが期待できる。

秋以降に販売価格低下か

開発用地は仕入れのチャンス

この商品はマイナスの影響を受けにくくと思われるが、将来への不安や買い控え、様子見が増加し売れ行きのペースは低下する。

その結果、販売価格は中期的に

建築費に関しては大きく下がる要

要素はなく、販売価格の低下要因

は確実であるが、それが再び増加する可能性がある。

一方の賣い手については、不テル

ミックス前から現在まで30~40%

減少している。1~5月のトル取扱戸数は5,200戸程度、前年

比で半減することが予想される。

低下傾向となり、今後の供給材料

が確保できた時期以降が、割安な

専ら土地代分。郊外で5~15%

都内・都心部で10~15%程度で納

付する。ただし、一次取得者・需

需に対する不動産への融資

姿勢を変化させ、急速に融資が

縮まることが懸念される。

建築関係では現場の閉鎖や工

期延延によるコストアップ、発注

者が下請けとの補償問題などで、

2020年度は供給が2万戸前

回復が期待できる。

その後大幅減が予想されるが、21年

かみ、来春以降反転攻勢するため

に、万全の準備と対応をしていく

ことが必要なのではないだろう

ところも出ており、利益率を

される。高駆力・駅近など好立地

による分譲・投資用ワンルーム