

トータルブレインの

邸点観測

検証 アフターコロナで郊外マンション市場の復活はあるか

↑ ↓

デベロッパーに売れ行きをヒアリングした結果を見ると、首都圏のマンション市場は2015年ごろまで販売は絶好調だった

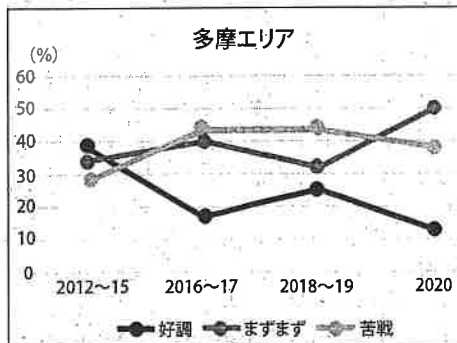
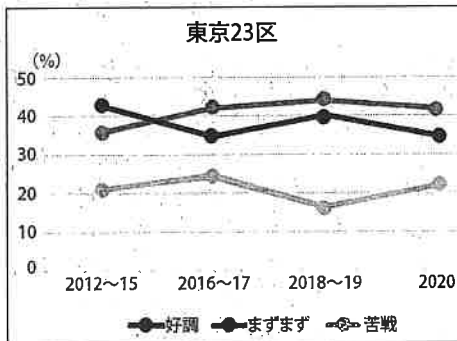
コロナ禍のマンションマーケットで目を引いたのは、郊外物件の販売の動きが意外と良かったということではないだろうか。郊外市場は一次取得層の実需が中心で、比較的コロナ禍の影響が少なかったように感じられる。テレワークの普及により郊外の広め住宅のニーズが高まるという意見もあるが、この調子で郊外マンション市場は再び拡大していくのか。売れ行きが好転している理由は何か。

過去から現在までの郊外マンション市場の変遷を検証し、市場の行方を占った。

郊外部、23区と比べ割安感

だが、16年ごろから鈍化し「まがずまが」が40%台に増加した。埼玉、神奈川県下(横浜・川崎を除く)、千葉などの郊外エリアでは苦戦比率が低下し、好調比率が大きく上昇。特に20年1〜6月は明らかに好転している。

価格の変化を見ると、東京23区とその他のエリアの坪単価の差は12年は約100万円だったのが、20年は約200万円と2倍に拡大している。グロス価格差



も1500万〜1700万円が3000万〜3500万円と2倍近くに拡大。23区に比べて郊外部の割安感と買いやすさが高まっている。

【多摩エリア】
地域別の推移を見る。
需給バランス良好
19年までの多摩エリアでの年間平均供給戸数は3955戸。

2000年代前半は6000戸のペースだったがリーマンショックで落ち込み、近年は3000戸台で安定していた。19年は1719戸に減少、20年はさらに343戸と激減し、需給バランスが良好だ。

平均坪単価は02〜03年が160万〜165万円、13年までは190万円台と上昇は少なかったが、18〜19年に250万〜2

60万円台と大幅にアップ。さらに20年は296万5000円と10%超の上昇となり、トータルで80%アップした。97%アップした23区の上昇に近づき、23区の7割程度の単価水準。郊外部の中では割安感が薄い。

平均価格は02〜03年の3000万円台後半から20年は5000万円台後半と、最安水準からは1900万円、48%の上昇が見られる。単価は80%のアップ。面積を70平方メートル後半から60平方メートル前半に圧縮し、グロス価格の上昇を48%に止めているが、同じ郊外エリアの千葉・埼玉と比較するとやや割高な印象だ。

好調物件は中央線沿線と▽吉祥寺▽三鷹▽町田▽武蔵小金井―など商業集積度の高い人気駅が中心となる。

平均価格は594.5万円。4000万円台までが5割、5000万円台〜6000万円以上が5割と単価同様グロス価格も高め。(MM)