

トータルブレインの

邸点観測

2020年の首都圏
マンション市場を分析



2020年の首都圏マンション市場は、前半の供給に関しては大幅減となったが、7月からの後半戦では、コロナの影響で賃貸脱出志向が強まるなどプラス面も感じられた。1年を通してみて、どんな物件が好調でどんな物件が不調だったのか。ヒアリングによる販売実態の徹底分析を行った。

平均単価上昇 千葉が絶対好調

20年1~11月の販売戸数は1万9874戸で、昨年より2万4

856万戸から20%減と大幅に減少した。4~5月の販売自粛で前年比マイナス44%となったものの、7~11月期は8・5%の増。平均単価は1坪当たり317万3000円で、昨年の294万3000円から7・8%アップした。コロナ禍にもかかわらず販売単価はもう一段上昇している。エリア別に見ると千葉が絶対好調で、ヒアリング対象物件の「好調」割合は52%だった。23区は「好調」を継続し、郊外は「苦戦」が減少した。

商品別・エリア別のヒアリング結果を見る。

コンパクト物件数、都心で大幅減少

【コンパクトマンション】(平均面積30~40平方メートル)

■都心6区(千代田・港・中央・渋谷・新宿・文京)

用地不足と地価高騰で物件数が大幅に減少。希少性が高まり

売れ行きは好調を継続。供給エ

リアは比較的割安な中央区・新

宿区・文京区が中心。好調物件

は坪単価400万円台~中盤。

物件が好調。

平均単価は上昇傾向。

■城東・城北エリア(台東・江東・墨田・葛飾・江戸川・荒川・足立・北・豊島・板橋)

物件数ベースでは前年並み。

平均坪単価は336万2000円と19年の343万7000円

から若干低下。駅近立地が割安

感のどちらかでありハリのあ

る物件が好調。

【ハイグレードマンション】(平

均価格1億円以上・平均面積50平方メートル以上)

供給戸数は19年の959戸から1040戸へ、物件数も22物件から26物件へと増加してい

る。玉石混交で最高級立地の

「本格マンション」が減少し、平均単価は3年連続で低下傾向だ。

「好調」32%、「まずまず」36%の好調要因は全て立地の評価

による。グロスの張る2億円以上の物件は進捗スピードがスロ

ーダウンし、立地力の伴わない

マンションは苦戦している。

【セミハイグレードマンション】(平均価格7000万~9000万円台・平均面積50平方メートル以上)

■都心

土地の高騰で供給戸数が激減

し、分譲単価は8・8%アップ。需給バランスは良好と考えられるが苦戦物件が増加した。

立地条件の悪化したセミハイグレードは売れ行きが低下し、「好調」物件は立地評価が高いケースがほとんど。「好調」

「まずまず」とも分譲坪単価が400万円台中盤までに抑えられ、価格感が良い。立地が良く50~60平方メートルのグロス

圧縮系8000万円台前後がパワーカップルに評価されている。

■都心以外

こちらも供給戸数は減少傾向だが価格は横ばいで販売好調。「好調」55%、「まずまず」27%、「苦戦」18%。駅近立地のグロス圧縮型商品が多く、アッパーサラリーマンやパワーカップルが評価。価格に見合う立地が好・不調のポイントだ。

【ハイグレードマンション】(平均価格1億円以上・平均面積50平方メートル以上)

供給戸数は増加傾向で継続。需給バランスが回復し売れ行きも回復。坪単価は300万円前後で安定推移し、23区内物件との競合は苦戦する。駅徒歩5分圏・1LDK・30平方メートル前後・3000万円前後が好調

【ハイグレードマンション】(平均価格1億円以上・平均面積50平方メートル以上)

(つづく)