

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の分析で、今回はファミリー向けマンションから見ていこう。

【ファミリー向けマンション(平均価格6000万円台まで・平均面積50平方メートル以上)】

■23区  
23区のファミリー向けマンションは供給が減少し単価が上昇

商品よりワンランク・ツーランク割安物件が好調だ。

■多摩エリア

多摩エリアの供給戸数は販売自粛により減少したとみられるが、物件数は増加。単価はほぼ横ばいで平均面積、平均価格も横ばい。クロス圧縮傾向は強まっている。苦戦物件については、沿線による需給バランスの偏りと割高感が要因に挙げられている。

## ファミリー向け、23区で販売好調

■横浜・川崎

横浜・川崎のファミリーマンションは価格が高止まり傾向だが需給バランスは好転し、販売もやや好転。田園都市線沿線で供給が激減したほか東海道線、東横線沿線でも全体的に減少している。平均単価が上昇したのは小田急線・東横線・京浜東北

線の物件に激減した。新規発売ラッシュがひと段落し、継続発売やクリアランスが中心となっているもよつ。平均単価・平均面積は横ばいで平均価格もほぼ横ばい。「好調」50%、「まずまず」17%、「苦戦」33%。好立地以外の価格上昇物件が苦戦傾向にある。

(高崎線・宇都宮線他)、伊勢崎線沿線が低下した。好調物件は「高くても駅近・好立地」または「駅遠でも坪単価100万円、200万円台前半の割安物件」だ。

今回の売れ行きヒアリング対象ではないが、昨年以前にスタートした継続販売物件やクリアランス物件で販売が好転した事例が見られた。旧価格水準に割安感が出たと考えられる。

■千葉県  
千葉県内の価格は横ばい傾向だが、上がっていないという割

売れ行きの特徴として、郊外一次取得者向けファミリー商品の売れ行きが好転したことが挙げられる。コロナの影響で在宅時間が増加し、賃貸脱出志向の高まりがプラスに働いたと考えられる。パワービルター系の割安な一戸建てが販売好調となったことから分かるように「無理なく買える価格」が地元顧客に受け入れられる。価格設定では立地力で上昇を乗り越えるが、無理なく買える価格に抑えるのか、相応のメリハリをつけることが重要となるのではないだろうか。(おわり)

■多摩エリア

線沿線で、その他は横ばい傾向。好調要因は好立地または割安価格の物件。「まずまず」物件は徒歩10分圏の5000万円台が多い。

■埼玉県

埼玉県内は供給が半減し需給バランスは好転するが、価格の高止まりにより販売は前年並み。「好調」38%、「まずまず」38%、「苦戦」24%の比率も変わらず。東武東上線や埼京線、埼玉高速鉄道沿線では単価が上昇し、京浜東北線、大宮以遠

安感で販売が好転している。「好調」50%、「まずまず」45%、「苦戦」5%と好調物件が大幅に増えた。物件数は常盤線と東西線沿線で増加し、総武線沿線で減少。平均面積を50〜60平方メートルに絞ったクロス圧縮型物件が多く、割安感が好調だ。

安感で販売が好転している。「好調」50%、「まずまず」45%、「苦戦」5%と好調物件が大幅に増えた。物件数は常盤線と東西線沿線で増加し、総武線沿線で減少。平均面積を50〜60平方メートルに絞ったクロス圧縮型物件が多く、割安感が好調だ。