

首都圏新築分譲マンション市場の行方 価値観の多様化に着目

「年内は堅調、3万戸台か」

21年の首都圏新築分譲マンション市場は、低金利の下、住宅ローン減税の延長・拡充、グリーン住宅ポイントなど政府の住宅取得支援策が打ち出されたことから、比較的堅調に推移するとの見方が優勢だ。ただ、この先、人口減少は加速する。中長期視点からマンション市場の活路を探る。

（井川弘子）

マンションコンサルティングのトータルブレインの杉原禎之助取締役社長執行役員によれば、今年も前半中心に「新型コロナウイルスの影響は大きいと思われる。販売戸数は3万戸前後と推測される。今後コロナが落ち着いたとしても価格の高止まりで、当面は3万戸程度の供給が巡航速度となるのではないか」と話す。価格高止まりの理由については、「コロナ禍にもかかわらず、土地は潤沢な投資マネーを背景に上昇を続けている。コロナ禍で所得が減少する面もあるにもかかわらず、都市圏ではハイグレード商品が売れ、郊外でも価格が上昇し始めている。これまでの常識にとらわれない新しい発想が必要になりそう」とも語る。

工業市場研究所の美濃部長は「専務取締役は次のように語る。現在は低金利、金融緩和とコロナ禍による需要増と新規供給減が相まって、投資家・富裕層向け都心高層物件だけでなく、一次取得ファミリー層向け郊外物件でも好調現場が多く見られる」と指摘。21年も史上最低の住宅ローン金利や金融緩和策が継続し、緊急事態宣言解除後はGDP上昇や株価高騰も想定されることから、当面は好調な市場が見込めると予測。首都圏の供給戸数は年間3万戸台で推移していくと見られる。コロナ禍によってライフスタイルや住まい

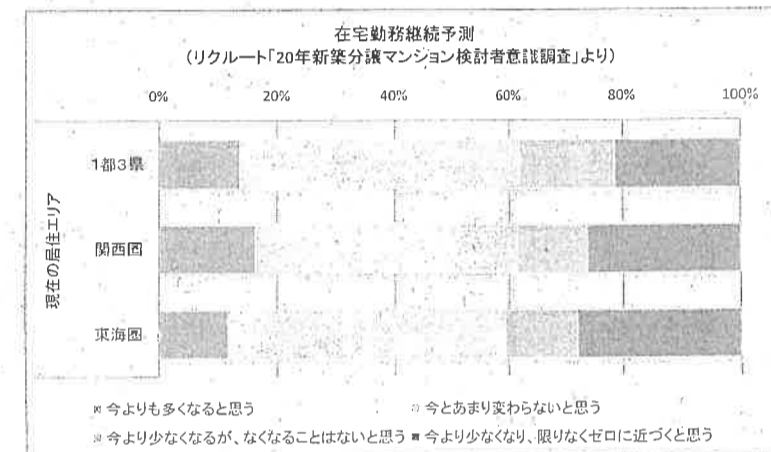
策に加え、コロナ禍におけるニューノーマル対応による新たな需要増と新規供給減が相まって、投資家・富裕層向け都心高層物件だけでなく、一次取得ファミリー層向け郊外物件でも好調現場が多く見られる」と指摘。21年も史上最低の住宅ローン金利や金融緩和策が継続し、緊急事態宣言解除後はGDP上昇や株価高騰も想定されることから、当面は好調な市場が見込めると予測。首都圏の供給戸数は年間3万戸台で推移していくと見られる。コロナ禍によってライフスタイルや住まい

な商品ニーズが市場を下支えするのではないかと語る。事業側はどのように見ているのか。長谷工アーベスト販売企画部門市場調査部の林祐美子部長は、郊外志向についてこう指摘する。「確かに、在宅ワークスペース確保のために広さを求めて郊外エリアで物件を探す人が増えている。感覚的には1.2割増だ。東京23区から移る人が多い。理由は、限られた予算の中で広さを求めるのと郊外立地になること。また在宅ワークが増え自宅周辺に気分転換できる公園やウォーキングできるような環境が欲しいことだろう」。

長期固定金利の住宅ローン「フラット35」を扱うアルヒ（東京都港区）によると、同社の実行件数を見ても都心から東京23区外と周辺3県への移住傾向が顕著で、21年3月期第3四半期時点では前年同期比1.3倍だったという。ただ、長谷工アーベストの林氏はこうも分析する。「郊外もそうだが我々としては、以前よりも顧客が自分の価値観で住まいを選ぶようになった」と語る。2回の通勤は長時間になってきていると感じている。なぜなら都心のマンションも売れているからだ。理由は、在宅勤務が増え週末に2回でも出勤するならばやはり都心が便利であり、また長時間電車に乗るのは感染リスクを感じる人もいる。自転車通勤が増えているのもそういう理由だろう。資金がある人はそういう（都心）選択も可能だ。一方で予算に限りがあるので、週

買い替え需要も鍵に
マンション市場にとって中長期的な課題は買い替え層の需要拡大と見る向きもある。顧客が自分の価値観で住まいを選ぶ傾向は、コロナ収束後も続くと思われるからだ。工業市場研究所の美濃部長は、「現在は『買時』でもあり『売時』でもある。ニューノーマル時代に対応した商品企画の分譲マンションに対しては、中古マンションからの買い替えのみならず、戸建てからの買い替え（住み替え）ニーズもシニア層を中心に高まるだろう」と期待を寄せる。

買い替えに関しては、不動産仲介や関連サービスを手掛けるTERASS（東京都港区）が、アルヒと業務連携し、新サービス「ホームトレーダー」を始めている。林氏の指摘したつなぎ融資についてはワンストップでの融資が可能だ。富裕層でない限り住宅取得時に住宅ローンは欠かせないが、それは買い替え時と同じ。アフターコロナをにらめば今後のマンション市場が



「買時」でもあり「売時」でもある。ニューノーマル時代に対応した商品企画の分譲マンションに対しては、中古マンションからの買い替えのみならず、戸建てからの買い替え（住み替え）ニーズもシニア層を中心に高まるだろう」と期待を寄せる。

「買時」でもあり「売時」でもある。ニューノーマル時代に対応した商品企画の分譲マンションに対しては、中古マンションからの買い替えのみならず、戸建てからの買い替え（住み替え）ニーズもシニア層を中心に高まるだろう」と期待を寄せる。

「買時」でもあり「売時」でもある。ニューノーマル時代に対応した商品企画の分譲マンションに対しては、中古マンションからの買い替えのみならず、戸建てからの買い替え（住み替え）ニーズもシニア層を中心に高まるだろう」と期待を寄せる。

「買時」でもあり「売時」でもある。ニューノーマル時代に対応した商品企画の分譲マンションに対しては、中古マンションからの買い替えのみならず、戸建てからの買い替え（住み替え）ニーズもシニア層を中心に高まるだろう」と期待を寄せる。

「買時」でもあり「売時」でもある。ニューノーマル時代に対応した商品企画の分譲マンションに対しては、中古マンションからの買い替えのみならず、戸建てからの買い替え（住み替え）ニーズもシニア層を中心に高まるだろう」と期待を寄せる。