

トータルブレインの

邸点観測

5年で激変

全3回の①

首都圏コンパクトマンション市場

首都圏(東京23区・多摩地区・神奈川・埼玉・千葉)のコンパクトマンション市場が、この5～6年で変貌した。2014年ごろまで、1LDKは都心で分譲価格3000万円台中盤、城南・城西で3000万円台前半、城東・城北の2000万円台後半が相場であり、1平方メートル当たりの単価で約100

000万円台前半となり、5年間で50%近く価格が上昇している。期間中、金利低下や所得の若干の上昇が見られたが、購入者にはどのような変化があったのか。10年代前半(10～14年)と後半(15～20年)におけるコンパクトマンション市場の商品・価格や購入者の変化を検証した。

都心6区、土地高騰で供給は大幅減

万円(坪単価330万円程度)、購入価格約3500万円が上限だった。しかし、15年に入り「壁」を突破して大幅に価格が上昇。現在、都心で5000万円台前半、後半、城南・城西で4000万円台後半、5000万円台前半、城東・城北が3000万円台後半、4

■都心6区

ホテル、ビル需要で
用地の入手困難

都心6区(港・千代田・中央・新宿・渋谷・文京)における市場価格の推移を見る。14年ごろまでの分譲坪単価

割合が増加している。

ホテルやビル需要による土地の高騰でマンション用地が入手できず、20年から供給が急減、特に港区・千代田区・渋谷区といった単価水準が高い区での供給が大幅に減少している。

350万円台中盤は、15年ごろから400万円前中盤に上昇し、さらに18～19年にも1段の上昇が見られ、トータルで45%前後上昇した。単価上昇の影響で、物件の平均面積は14年ごろの45平方メートルから近年は35平方メートル前後に縮小、1R・1LDKの供給

1R・1Kが増加、
ターゲットは仮需に

商品の推移はどうか。13～14年に供給されたコンパクト物件は坪300万円前後、3000万円台前半、分譲価格は1LDKが3000万円台前半、2LDKが500

0万円台前半までというイメージで、間取りは2LDKが多かった。渋谷駅近の希少立地物件でも坪400万円台前半。利便性の良好な都心立地評価と單身男女の実需層が買いやすい価格設定で、売れ行き好調だった。

対して19～20年度の供給物件は、坪単価が400万～500万円台に上昇。渋谷や恵比寿では坪570万～580万円の物件もあった。物件の面積は30平方メートル増加し圧縮傾向、最多間取り1R・1Kの商品が増加している。ターゲットは過去の単身実需層から富裕層のセカンド・投資・相続対策といった「仮需」にも拡大。販売のスピードはややスローペースになっている。

(つづく)