

トータルブレインの 邸点観測

5年で激変 全3回の③
首都圏コンパクトマンション市場

前回に続いて、郊外マーケットのコンパクトマンション市場を分析した後、首都圏の供給エリアや商品企画を考察する。

一般駅での相場
坪290万〜310万円

郊外部では、一部の人気駅以外は分譲坪単価200万円台後半の予算ニーズが高く、面積圧縮によって対応しても坪300万〜310万円程度が上限単価となることから、一般的な駅の相場は坪290万〜310万円の範囲に収まっている。供給エリアが拡大し、ボリュームも増加傾向にある。

300万円前後。京浜東北線沿線の川口〜大宮駅で供給。特に蕨・西川口・南浦和・北浦和・大宮で供給が多い。購入価格は2000万円台後半〜3000万円台前半。

◎千葉県

坪単価は200万円台後半〜300万円前後。総武快速線・

区が87.5%を占めていたが、16年以降は77.9%に減少。多摩地区・神奈川・埼玉が増加し、近郊・郊外部の主要路線を中心に供給エリアが拡大している。

◎商品企画

16年を節目とするマンション価格の急激な上昇で、ユニット

使い勝手など商品に工夫を

◎神奈川県

横浜・川

崎市内は坪300万円台前半〜後半。横浜・武蔵小杉などメジャー駅近など坪400万円を超え。湘南は坪300万円台前半、県央は坪200万円台後半。川崎市内・県央・湘南など供給に拡大傾向。

常磐快速線のビッグターミナル駅中心の供給で、単価水準は高め。単身者向け特化型商品は少なく、1LDK〜3LDKまでそろえた物件が多い。

◎供給エリア

首都圏での供給エリアの変化を見ると、2015年以前は23

プランに変化が生じた。専有面積の圧縮(30平方メートル台後半〜40平方メートル台後半)により、住戸の間口は以前の5〜5.5メートル中心から4〜4.5メートルに変化。さらに水回り設備のサイスタウンや収納スペースの減少など使い勝手が悪化しており、ユニットプランの魅力

の低下が懸念される。ただし、内廊下率は23区を中心に上昇していて、共用部や内観のデザインで魅力の低下をカバーしていると考えられる。

また、面積圧縮という厳しい条件下、柱が室内側に入る物件が4割を超えた。住戸間口が確保できず、LDと寝室が直列で並びプランや、寝室の有効幅がシングルベッド1台分しかないケースなども増えている。

来

コンパクトマンション市場では、急激な単価・価格の上昇と、面積の圧縮が進み限界が近づいており、結果的に1LDK商品の魅力の低下につながっている。一方で、2LDKはこれまで

中途半端と思われるがちな商品だったが、アップグレード層や二人世帯の増加に伴ってマーケットが拡大。住宅ローン減税が面積50平方メートル以上を対象とすることが幸いし面積圧縮が少なく、50平方メートル台後半で安定供給されてきた。グロス価格は上昇しているものの、予算の高いパワーカップル層に商品が評価されていると考えられる。

22年度から住宅ローン減税の対象面積が緩和される見込みで、2LDKの面積が一気に40平方メートルに圧縮される動きも予想されるが、単純に面積を圧縮しただけの商品企画では受け入れられない。40平方メートルでも見栄えと使い勝手の良い商品が、売れ行き好調の条件となるだろう。(おわり)