住宅新報 2021年（令和3年）7月27日号 掲載

ニュースが分かる！

Q&A

21年上半期マンション供給は大幅増

反動に加え郊外開発活発化か

先輩　うちの会社もかなりテレワークが定着したねえ。

後輩　やれば案外できるものですね。

先輩　しかし僕は古い世代なのかな。自宅勤務はどうもはかどらない気がするよ。

後輩　それは私もですけれど、多かれ少なかれ、大抵の人はそう感じているんじゃないですか。サテライトオフィスやコワーキングスペースならまだしも、在宅勤務を想定していなかった家でずっと仕事していたら、やっぱりパフォーマンスは落ちますよ。

先輩　君もか。うちの場合、手狭だからリビングを夫婦で作業場にしているんだが、これが落ち着かなくて。

後輩　なるほど。私の場合は音ですね。古アパートなもので、日中室内にいると、上と両隣とついでに外の騒音やら生活音やらが想像以上に響くんですよ。

先輩　そうか、それも厳しいな。お互い、これは思い切って賃貸を脱出するタイミングかもしれないな。

後輩　実際、コロナ禍をきっかけに住宅を購入する人は多いみたいですよ。そしてテレワーク中心とはいえ、たまの通勤のことを考えれば、ある程度職場に近いエリアのマンションというのが現実的なところですが、首都圏ではまさにそういった郊外型のマンションの人気が高まっているんだそうです。

先輩　へえ、詳しいね。

後輩　データからもそうした傾向は見られます。7月19日に不動産経済研究所が発表した「首都圏新築分譲マンション市場動向21年上半期版」によると、1月～6月に発売されたマンションの戸数は1万3277戸で、前年同期比77・3％増と大幅に増えています。去年は新型コロナと緊急事態宣言の影響で大きく落ち込んだのでその反動もありますが、上期としては3年ぶりの増加です。そして初月契約率も72・5％と、6年ぶりに70％を超えたそうで。

先輩　市場が活発になっているということかな。

後輩　そう受け取ってよいでしょう。更にエリア単位の供給戸数を見ると、神奈川・埼玉・千葉の各県で伸び率が大きく、首都圏平均を上回っています。半面、価格については神奈川で5・5％上昇したものの、埼玉はほぼ横ばい、ほかは下落しています。つまり、以前よりも購入検討者の裾野が広がり、供給増と価格抑制の動きにつながっていると思われます。

先輩　そうか。予算の都合でこれまでアクションを控えていた層も、賃貸脱出のために購入に動くようになったから、その層の手が届くエリア・価格帯で物件がよく動いているということだね。

後輩　とはいえ、神奈川や埼玉は県単位だと少し広すぎる区分ですね。横浜・川崎市や浦和・大宮エリアの場合、ターゲット層や価格帯は23区内と大差ありませんから。〝郊外マンション〟といった場合、主に東京の23区外と、隣接3県の主要エリア以外という認識でよいと思います。

先輩　なるほど。最近価格が高くなりすぎて、一般市民にはちょっと手が届かなくなっているエリアを除いた地域を、今勢いのある〝郊外〟と考えればよいのか。

後輩　そうですね。興味深いことに、トータルプレインの分析によると、この基準だと〝郊外〟ではマンションの戸当たり価格の差があまりなくなってきているんです。以前は同じ郊外型でも、神奈川と比べて千葉の物件は割安だったりしたのですが……。

先輩　地元やエリアの好みにこだわらず「手の届く価格」を最優先に広範囲で比較検討するケースが増えると、価格も均質化するということか。

後輩　さすが先輩、そういうことです。ちなみに、その価格水準の上限は戸当たり4800万～5000万円の辺りがラインみたいですよ。

先輩　え、それでも5000万円程度は当たり前か。

後輩　予算が厳しいんですか。ダメですよ、ちゃんとリサーチしないと。

先輩　ぐぬぬ。そういう君は、勤務時間中にこんなこと調べてばかりいるから成果が上がらないんじゃないのか？

後輩　ギクッ。その辺は大目に見ていただければ……。

先輩　冗談だよ。勉強になったし、在宅勤務中に延々とこんなチャットしてるんだから共犯みたいなものさ。

後輩　でも、さすがにもう仕事に戻りましょうか。

先輩　成績不良でクビになったら、ローンも組めないからなあ。