

# トータルブレインの マンション 前線

## 21年前半首都圏マンション市場(下)

前回に続き、トータルブレインのレポート「21年前半戦首都圏マンション市場総括および後半戦以降の課題と展望」を紹介する。今回は21年前半の中古および賃貸の市場、そして21年後半の展望について。

### 中古市場は活況

中古マンション市場については、活況が続き品薄感が急速に高まっている状況だ。その背景には「新規登録数減」と「成約件数増」、そしてこれらによる「在庫減」がある。

順に見ていこう。まず、21年前半の新規登録件数の月平均は、19年の月平均と比べ22%減少。21年6月まで22カ月連続で前年を下回っており、特に20年4月の緊急事態宣言以降大幅な減少が続いている。同社の

杉原積之副社長は、「コロナ禍により、居住物件に内覧などで他人が入り込むことを忌避する傾向が強まり、それが続いているのではないかと要因を分析する。

一方、成約については好調だ。21年前半の月平均は、19年比で11%増。コロナ下における在宅時間の増加などで活発化した「賃貸脱出」の動きが、割安な中古マンションの需要も押し上げていると見られる。

結果として、在庫件数は急減している。21年6月時点の在庫は3万3641件で、19年比では3割減少。杉原副社長は「このままのペースなら、21年末には3万件を切るだろう」と予測する。そして品薄に伴い成約価格も上昇が続いており、21年前半の坪単価は平均193万6000円で19年比9%の上昇となった。

### 賃料低下の動きも

他方、賃貸マンション市場では、特に都心で需給バランスの悪化と賃料水準の低下が見られた。

交通利便性の高い都心や

## 上期の傾向継続、郊外の存在感は更に増

城東、城北などでは、17年ごろから収益マンション開発ブームや企業業績の好調による住宅需要などにより賃料が上昇。しかし、20年の後半からコロナ禍により法人需要が減退。それまで賃料の上昇幅が大きかった港区や千代田区、渋谷区、新宿区、台東区では、既に20年と比べ4.7%賃料が下落している。

ただし、コロナ禍以前に大幅な賃料上昇が見られなかった葛飾区や江戸川区、都下などでは賃料が下落した様子はうかがえない。こうした状況から、同社は「都心・城東エリアでは、高い賃料水準と需給バランスの悪化から、賃貸の客付けに苦戦する物件も増加。同エリアでは当面、収益利回りの更なる低下が懸念される」と判断している。

### より慎重な価格設定を

さて、21年後半の新築マンション市場はどうなるか。基本的には、20年後半からの市場回復基調が継続し、21年の前半と同様の傾向が続くと考えられる。コロナ禍は依然として収束が見通せないものの、「マンション業界に関してはマイナスの影響が少なく、逆に追い風にもなっている」と同社(同社)ことが主な要因だ。ただし、市場動向としては割安な郊外物件の需要増が顕著であり、そうしたシエラの変化には慎重な対応が求められる。賃料脱出のため動いている多くの一般層は、予算に余裕がなく、購入可能な範囲の物件として郊外や中古の物件を検討しているという実態があるからだ。

更に、好立地での用地仕入れに関しては各社とも苦戦している様子が見られ、事業エリアが郊外へと拡大しているという状況もあり、需給バランスが崩れて売れ行きが低下しているケースも見受けられる。

前提として、郊外物件のターゲットは、予算に限界があり価格が高騰すれば購入できなくなる一般層であるという点に留意しなければならぬ。ポイントは「需給バランス」「戸当たり価格設定」「商品企画」の3点を慎重に検討すること。杉原副社長は「物件のコンパクト化など、クロス価格を抑えられる工夫がまず必要。その上で、『賃貸よりもよい』と思わせられる魅力的なプランの企画が一層重要になっていくだろう」とアドバースしている。