

トータルブレインの

邸点観測

2021年首都圏マンション市場

全3回の③

これまで、2021年前半(1~6月)の市場動向を中心に検証を進めてきた。今回は、賃貸市場を検証した後、今後のマンション市場について考察する。

前半戦の総括と、後半戦以降の課題、展望

賃貸マンション市場
賃貸マンション市場では、企業業績の好調による賃上げ意欲、住宅・家賃補助といった法人需要の拡大や、収益マンション開発ブームによって17年ごろから賃料が上昇した。特に、利便性の高い都心部が20~30%上昇し、城東は10~15%、城北が16%前後と続く。一方で、城東でも都心から距離のある葛飾区・江戸川区、都内市町村、

賃貸マンション市場

埼玉などの郊外部などでは賃料の上昇が少なかった。ところが、20年後半からはコロナ禍で法人需要が撤退し、賃料が大幅に上昇していた都心や台東区で、既に5%前後の賃料調整が始まっている。

考察

賃料調整による収益利回りの一層の低下が懸念される。競争避ける商品企画が必要
21年前半の動きをまとめると、▽マンション着工は

都心・城東、賃料調整始まる

都心・城東エリアでは近年収益開発ブームで賃貸マンションの供給が大幅に増加し、高い賃料水準と需給バランスの悪化から、賃貸の客付に苦戦する物件も増加している。当面、賃料上昇が大きい都心・城東エリアの

年間5・6万~5・7万戸ペース▽販売戸数は3万戸強▽価格は前年比約5%アップの高位安定▽レジデンス系の収益物件市場は堅調▽中古市場は絶対調で価格上昇、物件の品薄感がさらに強まる▽ハイグレード商

品が価格上昇でも売れ行き好調▽郊外市場が拡大し販売好調、一層の価格上昇気配▽商品企画でILDK、2LDKの存在感がアップとなった。

近年の利便性重視でマンションは都内・都心化していたが、昨年後半から割安な郊外マーケットの復調が顕著になった。デフレ脱却の富裕層・アッパーサラリーマン・パワーカップルなどは、都心の1億円前後の物件や億ションを購入しているが、デフレ経済から抜け出せない一般層は中古や郊外の新興マンションを検討せざるを得ず、割安な郊外物件の販売が好転した。このように、デフレ脱却組のアップ層が都心の

物件を、デフレ組の一般層が中古や郊外を購入しているため、販売は全価格帯で順調に推移している。良質なマンション用地が少なく、仕入れに関して各社が苦戦する今、郊外に事業エリアを拡大せざるを得ない状況となっている。とはいえ、少子化や共働きの普及といったライフスタイルの変化で、郊外マーケットにかつてのような勢いはないため、大量供給を消化する余裕はない。21年前半の市場を見ても、郊外エリア物件の中で、供給が集中し需給バランスが崩れた地域では、売れ行き

デベロッパー各社が一斉に郊外へ向かうことで、これまで価格上昇の少なかった地域でも価格上昇の懸念が高まりつつある。郊外のターゲットは、価格が上昇すれば購入をあきらめざるを得ないデフレ組であり、物件の価格設定には慎重な判断が必要だ。後半戦もますます郊外における用地検討の機会が増大しそうだ。事業化に際して▽需給バランス▽クロス価格設定▽ターゲットの住み分けなどによる競合を避ける商品企画といった点を熟慮することが重要になるだろう。(おわり)