



首都圏マンション市場

128

2021年前半(1~6月)の首都圏マンション市場を振り返り、販売戸数は1万3077戸と19年の前半戦(1万3430戸)とほぼ同水準で、供給面でコロナ禍以前に回復してきた。分譲単価、価格は引き続き上昇しているものの、初月販売率は72.5%に達した。当社は半期ごとに、新規発売された物件全てについて売り手であるデベロッパーにヒアリングし、売れ行

21年前半 売れ行き調査

きを「好調」「まずまず」「苦戦」の3パターンで評価している。今回のヒアリング結果では、近年で最も売れ行き評価が高く、コロナ禍によるマイナスがほぼなかったことが分かった。むしろ、コロナ禍による在宅時間の増加で賃貸脱出志向が強まり、マンション購入意欲が向上するといったプラス面に働いている。今年前半の売れ行きヒアリングの結果を見ていく。

売れ行き評価、近年で最高

①新規発売物件数は、昨年前半から47%増の232物件

20年前半は、緊急事態宣言で4~5月が開店休業状態だったこともあり、ヒアリング対象となる新規発売物件(第1期がスタートした物件、継続発売は除

37%から大幅増

ヒアリング対象232物件のうち、197物件で売れ行き評価が聞けた。内訳は好調が53%、まずまずが35%、苦戦が12%。20年前半(好調37%、まずまず42%、苦戦22%)から好調物件

重視志向は相変わらず強いらうかがえる。神奈川県、埼玉でも好調が50%、まずまずが30%前後、苦戦が20%前後と好調なマーケットとなっている。都内市町村、千葉は好調が30%前後だったが、まずまずが60%前後と高く、苦戦物件は非常に少なかった。

②販売好調は53%、昨年前半の結果を見ていく。

③エリア別では23区が好調 エリア別に見ると、23区の好調が63%と非常に高く、利便性

④アップパー層に人気の都心や城南エリア、好調率70%超

⑤価格水準、神奈川県央・湘南、埼玉、千葉などの郊外部で横並び傾向

⑥郊外化の動きにこの先注目

今年前半は、住宅市場に比べてコロナの影響が少なく、マンションの売れ行きが非常に好調だ。デフレ脱却組の富裕層やアップパーサラリーマン、

・大田)は好調が72%と圧倒的に高く、コロナ禍においても高予算層が積極的に動いている。また、城東(台東・江東・墨田・葛飾・江戸川)、城北(豊島・北・板橋・荒川・足立)といった交通利便性の重視エリアも昨年から好調率が上昇し、城東5区が57%、城北5区が44%となっている。

なく大幅な上昇が見られているが、城南、城西エリアは、やや頭打ちだ。神奈川県央・湘南、埼玉、千葉といった郊外部に聞しても、平均値が坪単価220万~230万円、クロス4000万円台後半で横並びになってきており、利便性・希少性の高い一部のエリアを除き、価格に關しては上げ止まりの傾向が出始めている。

カッパルをターゲットとする都心や交通利便性が良好な人気エリアでは、価格の大幅上昇にもかかわらず好調な販売が続く。また、コロナ禍以前は動きがいまひとつだった郊外マーケットも、割安感で売れ行きが好調している。郊外市場のターゲットとなる一般層は、デフレ経済から抜けられず購入体力は上がっていないため、上昇した都内都心の価格に手が届かない。近年、利便性重視志向によりマンションの供給エリアの都内都心が急速に進んだが、コロナ禍で始まった郊外化の動きはこの先どうなっていくのか。郊外市場の価格の変化と、顧客の動きに大いに注目していきたい。