

トータルブレインの マツダ 最前線

首都圏のエリア別市場変化振り返る

トータルブレインはこのほど、「01～21年の首都圏エリア別市場変遷分析」と題したレポートをまとめた。直近20年間における市場の変化をエリア別に整理・検証し、ディベロッパーが今後のエリア戦略を再構築する際の参考となるよう、市場の見通しなども併せて示した。

同レポートでは、首都圏全体の大きな市場変化として「マーケットの大幅な縮小」と「価格の上昇」を挙げる。01年ごろは8～9万户だった供給は3万户台へと減少しており、需給バランスについては「非常に良好」な状況となっている。他方、土地価格の上昇などを背景に坪単価は50～80%上昇しており、戸当たり価格を抑えるため専有面積は15%程度縮小。その上でも戸当たり平均価格は30～50%の上昇を見せている。

エリアごとに明確な差

しかしながら、エリア別に細かく市場の推移を分析すると、特に価格の上昇率において地域間に大きな差が見られた。

同レポートでは、エリア

を「高価都心3区(港・千代田・渋谷)」「都心3区(中央・新宿・文京)」「城南4区・城西3区」「城東5区」「城北5区」「都下」「神奈川」「埼玉」「千葉」の9エリアに分けて検証。それによると、坪単価上昇率が92～112%(戸当たり約3700万～7500万円)と「別格」の都心、同64～88%で戸当たり2000万円前後の東京23区、同54～67%で戸当たり1000万～1500万円の郊外という形に明確な差異が見られた。その差の土台となっているのは、各エリアのターゲット層の予算の上限だ。

高価都心3区ではターゲットが富裕層であり予算の上限がなく、立地次第で販売が見込めるため著しく価格が上昇。都心3区はパワーアップ中心の購買層で戸当たり価格の上限が8000万円程度のため、その付近の価格帯へと上昇している。同様に、他のエリアも主要ターゲットの予算上限に連動し、坪単価の上昇に際した専有面積の圧縮により、一部を除いてほぼ同程度の上昇率で戸当たり価格が推移している。

都心マンションの高額化に伴い、実需層の購入検討先がほかの23区や都下、郊外のマンションへと広がっていき中で、「買える値段の上限」

に合わせる形で戸当たり価格も収束していると考えられる。

もう1点、同レポートでは興味深い分析を紹介している。00年代前半と比べ、現在は住宅ローンが低金利化しており、その差の分だけ戸当たり価格が上昇しているというのだ。「旧価格時代(01～05年)」の3000万円台物件と、現在の4000万円台後半～5000万円台前半物件とでは、金利の差により顧客の返済負担額が同等になるといつ、この戸当たり価格の差は、郊外市場における価格上昇分とちょうど符合している。

今後は価格底上げの見込み

ある意味でマーケット価格の頭打ちが近いとも言えるが、同社杉原植之副社長は「株価上昇により顧客の購買力と物件価格も上がる富裕層向けと異なり、実需層向け物件については、一般世帯の所得水準が上昇しなければ更なる価格上昇に購買層が対応できない」と語る。

では、今後の見通しはどうか。供給量に関しては、全体的に良好な需給バランスが続くと見られる。価格については高止まりの状況が続くものの、多くのエリアで購買層の予算上限により戸当たり価格を重視する傾向は一層強まり、高価都心3区を除いて上昇幅は縮小していくと考えられる。他方、価格上昇が遅れ、割安だった区や地域(城北の多くや千葉など)では、今後価格の底上げが見込まれる。

高価格化、面積縮小も地域差顕著に