

トータルブレインの

# 邸点観測

2001~21年の首都圏エリア別市場分析  
<全3回の2>

## 直近20年間の市場変化とコロナ後の市場の方向性

前回に続き、2001~21年の首都圏マンション市場をエリア別に分析する。

◎高額都心3区(港、千代田、渋谷)

供給のピークだった01~05年、湾岸での大型タワーマンションの建設ラッシュを含め、3709戸が供給されたが、

その後は15000~20000戸で安定推移。20~21年には平均坪単価が680万3000円で01~05年比112%上昇、平均価格は1億4469万円と2倍以上に高騰した。専有面積は70平方メートル前後で推移し、変動は少ない。

◎都心3区(中央、新宿、文京)

01~05年の年間供給戸数は4000戸台で、近年は1500~2000戸台で推移。単価は472万3000円で92%上昇し、価格は8489万円と77%上昇した。面積を50平方メートル前後で絞って価格を8000万円台に抑えるなど、クロス圧縮傾向が強い。超都心に比べ、富裕層の需要

ニーズが少なく、あるいは供給戸数が多いためか、メインターゲットをパワーカップルなどとし、クロスをアシヤストしている。

◎城南4区、城西3区(目黒、品川、世田谷、大田、中野、杉並、練馬)

01~05年には年間1万戸の大規模供給があった。その後5

000戸程度で安定しているが、20~21年は2281戸と半減しており、開発用地不足の感がある。最近の需給バランスは良好。単価は379万2000円で01~05年比64%上昇し、価格も6912万円と同37%上昇した。面積を60平方メートル前後に圧縮し価格を6000万円台に抑えている。

◎城東5区(台東、江東、墨田、江戸川、葛飾)

01~05年の年間供給戸数は8000戸台。その後5000戸台で推移したが、20~21年度には2304戸と激減した。単価は327万円で01~

6000戸前後だったが、20~21年は2114戸まで減少。単価は318万円と78%上昇し、城東5区に追い付きつつある。面積は15%圧縮され60平方メートル。価格は51%上昇し5865万円。価格の急上昇が続いており、クロス圧縮傾向が強まっている。

◎神奈川

01~05年は約2万4000戸の大規模供給エリアだった。リーマン後は1万戸前後。20~21年には5073戸まで落ち込んだ。単価は67%上昇し269万2000円。面積は13%圧縮され67平方メートル。価格は46%上昇の549.8万円に抑制。

## エリア別供給戸数激減、価格・面積に差

◎都内市町村

01~05年は9893戸の年間供給だったが、リーマン後は4000戸台、20~21年は2725戸と減少が続く。大型物件の減少などが影響している。単価は66%アップの262万6000円で、面積が15%圧縮され67平方メートル。価格は41%上昇の5355万円

◎埼玉

01~05年は約9000戸台の供給だったが、リーマン後

は4000戸台に半減。現在も4000戸台をキープしている。単価は54%上昇の204万円。面積は15%圧縮の70平方メートル。供給ボリュームを維持しつつ単価・価格の上昇は郊外部の中でも少ない。

都心の価格上昇は破格で、高額都心3区は富裕層、都心3区はパワーカップルなどがターゲットとなる。この20年で都心を除く23区は2000万円前後の価格上昇だったのに対し、郊外部では1000万~1500万円の上昇にとどまっている。都心以外のエリアは、単価の上昇に比べ価格上昇率が20%ほど低く、クロス価格に関してはエリアによって上昇率がほぼ一定だ。次回、マーケットの変化の特徴などを考察する。(つづく)