

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3>

直近20年間の市場変化とコロナ後の市場の方向性

首都圏の新築マンションは、この20年間で分譲単価が60〜80%上昇しており、▽需給バランス▽超低金利▽クロス圧縮▽持ち家志向に支えられ好調な販売が続いている。

過去20年間における市場の大きな変化

①マーケットの大幅な縮小
ピーク時の8万〜9万戸台から3万戸台に変化。需給バ

ランスは良好に推移。

②分譲単価が50〜80%上昇

首都圏平均で76%、都心部は100%以上上昇した。一方で郊外では上昇率が低い駅周辺エリアもあり、単価の上昇には沿線・駅力や需給バランスが大きく影響している。

③専有面積が約15%縮小
平均で70平方メートル後半から60平方メートル中盤へ圧縮傾向が強まった。

④クロス価格は30〜50%上昇
エリア別で、都心部が3000万〜7000万円ほど上昇した。その他の23区は2000万円前後上昇。都内市町村と埼玉は約1500万円、

神奈川が約1700万円、千葉が約1000万円上昇した。

市場を取り巻く変化

①人口減少と家族構成の変化

未婚化、少子化で単身、DINKSなどが増えて世帯人員数が減少。2021年の1世帯当たりの平均人員数は1.95人まで落ち込んでいる。

超低金利、購入体力を下支え

エリアとクロス設定重視を

③賃貸脱出、持ち家志向の高まり
コロナによる外出自粛、在

を借り入れた場合、毎月の返済額は11万9850円。ところが、同じ返済額でも21年8月現在の金利0.99%で借り入れると、4300万円の借り入れが可能だ。郊外マーケットなら、分譲価格1500万円の上昇分が金利2.27%の低下でちょうど吸収されることになる。

標準的な家族構成は4人家族から細分化が進み、間取りは3〜4LDK中心から、1・2・3LDKへと変化した。

②生活スタイルの変化に伴い

住宅に求めるニーズ・条件が変化
断捨離や、モノ消費(所有)からコト消費(体験)への転換、物が少ないコンパクトな

宅時間の増加などにより、住宅に関する関心が高まり、持ち家志向が強まった。

④住宅ローン金利の大幅な低下

フラット35の金利を見ると、04年の3.26%に対し21年は0.99%で金利差は2.27%に達した。仮に、04年に金利3.26%で3000万円

北地区だ。中小の工場や倉庫、駐車場などの低未利用空地が多く、用地の供給が期待できる。23区は良好な需給バランスを背景に今後も好調な販売が予想されるが、郊外は大型マンション適地が多く供給が集中する傾向がある。郊外の用地選定の際には、同一エリアでの他社の開発状況とのバランスを考慮することが、高価格水準と好調な販売をキープするための条件となる。

②マンション価格は高止まりの状況が継続、割安感があったエリアの底上げも
マンション用地の少ない都心、城南、城西は、良好な需給バランスを背景に高値安定の状況が続くが、ターゲットの購入体力が上限に近づいているため、今後、価格の上昇幅は縮小していく。

③単価論よりクロス論
ポイントはマーケットごとのターゲットの体力にマッチしたクロス設定で、今後は単価の高止まりによりクロス圧縮傾向が強まるだろう。

一方、これまで価格の上昇

が少なかった割安エリア(城南、城西では大田・練馬、城東では葛飾・江戸川・墨田、北千住や赤羽を除く城北)での上昇が期待される。

郊外では一部の超人気駅を除き7000万円にクロスの壁がある。通常の郊外物件は4000万円台、人気駅で5000万・6000万円台で推移する。単価上昇に伴うクロス圧縮傾向はますます強まり、郊外でも60平方メートルの3LDK、50平方メートルの2LDKの供給割合が増加する。将来、郊外でのコンパクトマーケットの開拓も必要になるだろう。(おわり)