

トータルブレインの マツダ 最前線

郊外コンパクトマンション市場予測

トータルブレインはこのほど、「今後の郊外コンパクトマンション市場予測」と題したレポートをまとめた。現在、郊外においても供給拡大が進んでいるコンパクトマンション（専有面積30〜40㎡と定義、以下コンパクト）の市場動向を分析、予測している。

同レポートでは首都圏のコンパクトについて、00年〜04年、10年〜14年、20年〜21年の3区分に時期を分け供給戸数や価格、面積について市場の推移を整理。00年〜04年にはコンパクトの89・6%が23区内で供給されていたものの、20年〜

21年には23区の割合が66・9%まで低下している。詳細を見ると、現在は横浜・川崎エリアが14・6%と存在感を増しており、都下や埼玉県、千葉県では4〜7%程度で、神奈川県中央・湘南エリアでは0・9%とほぼ横ばい。現在も供給の中心は23区ながら、郊外部でのコンパクト供給は如実に増加しており、今後もその割合は拡大していくものと見られる。

価格については、戸当たり平均価格・坪当たり単価共にいずれのエリアも大幅に上昇。特に埼玉県（00年〜04年比125・0%上昇）をはじめ、横浜・川崎エリア（同77・5%上昇）、千葉県（同60・2%上昇）で坪当たり単価の上昇率が高い。戸当たり平均価格も全エリアで上昇しているものの、上昇率は約30〜70%と、坪当たり単価と比べて抑え気味となっている。半面、専有面積については全エリアで縮小。以前は比較的広かった郊外コンパクトが、坪当たり単価の上昇を受け、戸当たり平均価格の調整のため面積を圧縮する傾向が強まっている。多様化と地価上昇に対応

ただし、郊外で近年存在感を高めているのはコンパクト特化型のマンションだけでなく、むしろ1LDKと2〜3LDKが混在する「ハイブリッド型」コンパクトだ。平均すれば40〜50㎡台ながら、30㎡台と50〜80㎡台など幅広い間取りが併存した物件で、郊外部全体における供給比率ではコンパクト特化型（4・5%）よりもこのハイブリッド型（6・5%）のほうが多い。19年以降に郊外で供給された、平均面積50㎡台の物件の面積と間取りについてのクロス分析によると、3種類がほぼ均等だった千葉県を除けば、いずれも2対3対5程度という商品構成だった。同社の杉原禎之副社長は「シングルからDIY NKS、ファミリー層まで、幅広いターゲットからのニーズに対応する意図が見られる」と語る。

以前は、シングル向けとファミリー向けの住戸の混在にはネガティブなディベロップが多かったものの、世帯形態の多様化が進み、郊外においても「3LDKが絶対」という感覚は実態に即さなくなってきたという。同時に用地代や建築費等の高騰により、坪当たり単価は割高なものの戸当たりの価格を下げやすいコンパクトを用意することで、ファミリー向け住戸の価格を調整する狙いも浮かがる。

このように、ハイブリッド型は現在の郊外マンションを取り巻く環境に適した商品となっており、今後も郊外市場において拡大が見込まれ、「コンパクトまたはファミリー」という区分がなくなくなりつつあるのではないかと（杉原副社長）とも予測される。ただしマーケットニーズの主流と呼べるほどではなく、開発に当たっては需給動向の慎重な見極めが鍵となりそうだ。

「ハイブリッド型」の存在感が拡大