

トータルブレインの

邸点観測

今後の郊外コンパクトマンション市場予測

全3回の①

首都圏のマンション市場は、コロナ禍による賃貸脱志向の高まりと良好な需給バランスを背景に、販売好調・高値安定が続いているが、一方で高単価対策としてのクロス圧縮傾向が進み、コンパクトマーケット市場が拡大している。超都心や23区に限らず、近郊のメジャーターミナル駅や郊外部にまで市場は広がっている。コンパクトマンション市場の郊外化を分析するとともに、今後の方向性を考える。

■コンパクトマンション市場の変化

今後も増加傾向、進むメジャー参入

平均面積30〜40平方メートルを中心とする首都圏のコンパクトマンション市場のうち、供給戸数比率をエリア別に見ると、2000〜04年時点で23区が全体の89・6%を占めていたが、20〜21年には66・9%まで低下。逆に都内市町村、横浜

平均価格は大きく上昇した。00〜04年ごろ、23区以外は2000万円台中盤までだったが、現在は全てのエリアで3000万円以上となり、23区や横浜・川崎では4000万円台まで上昇している。特に横浜・川崎、埼玉で大幅な上昇が見

割安なもの、上昇率は23区の49・2%に比べ、神奈川県(57・7%)・埼玉(125%)・千葉(60・2%)などの郊外が格段に大きい。

不動産や一建設、中央住宅、新日本建設、日神不動産などの進出が目立つ。デベロッパーの顔ぶれの変化からも、近年は郊外のコンパクトマンション供給が一般的になっているのが分かる。

川崎、埼玉、千葉の割合が上昇しており、今後もし昇傾向が続くと考えられる。平均面積は全体に圧縮傾向にあり、比較的面積が広がった郊外部、特に千葉や埼玉でも、大幅な面積の縮小が見られる。

平均坪単価の推移は、神奈川県・埼玉・千葉で00〜04年ごろ100万円台だった坪単価が、現在、200万円台後半へと大幅に上昇。23区・都内市町村と横浜・川崎は300万円台、郊外は200万円台後半とやや

以下が丸紅、東急不動産、住友不動産などのメジャーなデベロッパーが中心だったのに対して、郊外部ではタイナシテイ、飯田産業、新日本建設以外ではメジャーなデベロッパーの供給は少なかった。しかし、郊外では10年以降、メ

(つづく)