

トータルブレインの マンション 最前線

21年の首都圏マンション販売実態

は「好調」が43・7%、「苦戦」が19・0%だったことと比較すると、販売状況は全体的に好転していると言える。

更にエリア別で見ると、特に「東京23区内」は「好調」が61・2%で「苦戦」が3・9%と良好な売れ行きを見せている。また「東京都下」では「苦戦」が前年の36・7%から0・0%となり、販売状況の好転が顕著な様子。そのほか「神奈川県」「埼玉県」「千葉県」では「好調」が過半数となっており、総じて市況の活発な1年だった。

トータルブレインはこのほど、「21年首都圏マンション販売実態検証」新規発売物件の販売状況と好・不調要因検証」と題したレポートをまとめた。21年(1～11月、以下同じ)に販売された全物件についてヒアリングを行い、売れ行きの不調やその要因、物件の傾向などを分析している。

まず全体の傾向として、「首都圏の全エリアにおいて、21年の販売は満遍なく好調だった」と同社の杉原 禎之副社長は総括する。同年に供給された全354件のうち287件について回答を得たところ、販売が「好調」だったものは55・7%(160件)、「苦戦」は34・5%(99件)、「苦戦」が9・8%(28件)。前年

城西」では「需給バランス」や、特に練馬区での「価格」が目立つ。神奈川も立地だけでなく「価格」「需給」など様々な要因が販売好調につながっている。

郊外の鍵は需給バランス

併せて各物件の価格や面積、立地なども分析していくと、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う郊外物件の販売状況好転を受け、23区内だけでなく郊外でも坪当たり・戸当たりの平均価格が上昇している。とはいえ、超都心3区を除けばエリアごとに戸当たり価格の上限が見られ、専有面積の圧縮も進んでいるため、割安感のある物件については「価格」が好調要因となりやすい状況だ。

全エリアで販売好調、今後の市場には懸念も

また郊外では販売状況の好転に伴い供給量が増加し、需給バランスが崩れやすくなっているようだ。特に神奈川と埼玉では、「苦戦」物件の多くがその要因として「需給」を挙げている。杉原副社長は「郊外では今後も競争の激化が見込まれるため、需給バランス悪化に注意し、用地仕入れや販売価格を慎重に判断していく必要があるだろう」と注意を促した。