

中古は売り手市場、億ションが急増

前回、2021年の首都圏マンション市場を総括し、22年の販売見通しなどを予測した。今回は、首都圏マンション市場の課題を整理しつつ、22年を展望する。

トータルブレインの

邸点観測

首都圏マンション市場
2021年の総括と、22年の課題と展望

3回
全<2>

2022年首都圏マンション市場の課題と展望
(1) 新築分譲マンション価格は引き続き上昇
デベロッパー各社の状況を見ると、郊外での販売が好調で用地仕入れ価格も上昇しており、販売価格は5%程度上昇しそうだ。
郊外のマイナー駅周辺では低利用地が多く、マンション用地として売れ出される案件も多い。他社の仕入れ状況や需給バランスを慎重に判断し、供給増が見込まれるエリアでは、価格面で無理をしないスタンスも必要になる。

(2) 収益不動産、好調維持もポートフォリオ再編へ動き
収益不動産は物流施設やデータセンター、賃貸レジデンスなどが好調を維持。超低金利下で22年も堅調に推移するだろう。
しかし、国内外で量的緩和が縮小傾向にあり、23年以降は徐々に不透明感が増しそうだ。将来のリスクに備え、物件の評価基準などの見直しが求められる。さらに、新事業の立ち上げをはじめとするポートフォリオの再構築・拡大への取り組みが、大手を中心に加速している。

■中古・新築マンション、成約単価上昇率の比較

中古成約単価上昇率	2019年→2021年(コロナ禍以降)	12.1%
	2012年→2021年(アベノミクス以降)	57.2%
新築成約単価上昇率	2019年→2021年(コロナ禍以降)	6.5%
	2012年→2021年(アベノミクス以降)	45.3%

※新築より中古のほうが、コロナ禍での単価上昇が大きい

(3) 中古市場、売り物件不足で強気の価格続く
コロナ禍以降の成約単価は新築が倍増
21年の中古成約数は3万9812戸で前年比11.1%増加した。一方、新規登録数は16万1474戸と20年から1割以上減少、在庫数も3万5718戸と減少が続いている。良好な需給バランスを受けて、コロナ禍以降の成約単価は12.1%上昇しており、新築における成約単価の上昇率6.5%と比べ2倍近い伸びを示した。表。
アベノミクス以降の10年で比較しても、上昇率は新築の45.3%に対し中古は57.2%と約12%上回った。新築と中古の価格乖離(か

いり)幅は徐々に狭まっている。
(4) 埼玉・千葉は新築と中古の乖離幅が拡大
新築と中古の価格乖離の傾向は、エリアにより異なる。東京・神奈川で価格乖離幅が縮小しているのに対し、埼玉・千葉は乖離幅が19年の40%台から21年の50%台へと拡大している。郊外で新築価格の上昇の始まった時期が他のエリアと比べ遅かったことが要因にある。
全体的には、新築と中古の市場が接近しており、今後、中古マンションが市場の中心となる動きが強まりそうだ。

(5) 億ション急増、大量供給で競合激化も
販売価格1億円以上のハイグレードマンションは、毎年1000〜1500戸供給されてきたが、21年に2536戸と大量供給された。平均価格は1億5000万円前後で変化はないものの、坪単価が600万円台まで上昇している。物件の大型化も目立つ。
他方、例えば都心6区と目黒区、品川区で計画中の案件として80プロジェクトが判明していて、これが一気に市場に投入されると競合によりハイグレード市場の売れ行きが悪化するかもしれない。21年の実績程度なら吸収可能と考えられるが、いずれにせよ、億ション以外の物件の供給ペースが大きなポイントになりそうだ。

(22)