

トータルブレイン®

邸点観測

首都圏マンション市場

坪単価100万~200万円台物件はどこへ

全3回
①
②
③

首都圏における一次取得向けマンション市場を見ると、坪単価100万円台の市場は大幅に縮小し、郊外を含め200万円台のマーケットが拡大。また、これまで200万円台だった首都圏内側の市場は、次々と300万円台市場に変化している。現時点で、100万円台、200万円台のマーケットはどこにあるのか。その分布状況を俯瞰(ふかん)し、検証する。

現在、坪200万~400万円台が中心

■首都圏坪単価100万~200万円台物件の市場推移

◎首都圏坪単価100万円台物件の市場推移

年	物件数	年平均物件数	戸数	年平均戸数	平均価格(万円)	平均坪単価(万円)	平均面積(m ²)
2010~2014年	1,357	271	108,168	21,634	3,591	1,614	73.54
2015~2019年	417	83	47,664	9,533	3,752	1,697	73.10
2020~2021年	66	33	4,715	2,358	3,859	1,769	72.11
平均	153		13,379		3,734	1,693	72.92

◎首都圏坪単価200万円台物件の市場推移

年	物件数	年平均物件数	戸数	年平均戸数	平均価格(万円)	平均坪単価(万円)	平均面積(m ²)
2010~2014年	1,533	307	97,728	19,546	4,915	2,403	67.63
2015~2019年	1,065	213	80,637	16,127	5,145	2,451	69.39
2020~2021年	303	152	18,473	9,237	5,043	2,451	68.03
平均	242		16,403		5,034	2,435	68.35

坪100万円台市場、消滅か

首都圏、分譲単価別マーケットの推移

◎坪単価100万円台

2010~14年の供給物件数は年平均271件で、供給戸数は年平均2万1634戸だった。15~19年には物件数83件・戸数9533戸、さらに20~21年には物件数33件・戸数2358戸となり、10~14年から現在までに供給量は10分の1程度へと激減した。平均坪単価は161.4万4000円から176万9000円へ10%上昇、平均価格は359.1万円から385.9万円へ7.5%上昇と、いずれもアップしている。

◎坪単価200万円台

10~14年は物件数307・戸数3071で、15~19年は物件数213・戸数2130、20~21年には物件数152・戸数1520と、10~14年をピークに物件数・戸数ともに減少傾向にある。平均価格は504.3万円、平均坪単価は245.1万円と、過去と比べ大きな変化はなかった。

◎坪単価300万円台

10~14年は物件数4件・戸数248戸から、20~21年は物件数34件・戸数2114戸と8倍程度に増大。14年ごろは富裕層向けマンション市場だったが、現在は面積71平方メートルでクロス庄縮が進み、タワート系マンションに変化した。

このように、かつて単価100万~200万円台が8割を占めた首都圏のマンション市場は、コロナ禍の今、200万~400万円台中心の市場へと転換している。

◎坪単価400万円台

10~14年は物件数16件・戸数1128戸で、20~21年は物件数59件・戸数3278戸と大幅に増加した。坪単価450万5000円はほぼ横ばいだが、価格は1億0259万円から7982万円まで低下。面積も75~94平方メートルから58~57平方メートルに縮小し、強烈にコンパクト化が進行している。

◎坪単価500万円台

10~14年の物件数4件・戸数248戸から、20~21年は物件数34件・戸数2114戸と8倍程度に増大。14年ごろは富裕層向けマンション市場だったが、現在は面積71平方メートルでクロス庄縮が進み、タワート系マンションに変化した。