

ユーザーの物差しはローン返済額

今回は、郊外エリアにおける分譲坪単価300万円以上の高額物件市場を見たと、ユーザーの取得マインドについて考察する。

購入マインド、
低金利が下支え

考察

価格3000万円台までの市場は、中古マンションや建て売り一戸建て市場が担

うだつが、郊外でこれほど急激に上昇した新築マンション価格に、所得の上昇が見られない一般ユーザーが付いていけないのだろうか。そこで、2010～14年と20～21年の市場相場や返済額をシミュレーションした表3。

トータルブレインの 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
△▽

郊外エリア、坪単価300万円台以上の高額市場の推移
平均坪単価300万円以上の供給事例をひもとくと、神奈川県央・湘南エリアは、コンパクト系以外だと鎌倉・江ノ島といったリゾートエリア物件(400万円超)のみだ。埼玉の供給事例が最も多く、コンパクト以外はほぼ京浜東北線の川口・浦和・大宮に集中している。特に浦和の物件が多い。それ以外は川越の再開発タワーのみだった。千葉はコンパクトを除くと2物件のみと、現時点で、郊外部での300万円オーバーの高単価商品は少ない。しかし、販売はいずれも好調で、今後、郊外でも好立地では300万円台物件が増加し、市場の底上げが進むと考えられる。

■表3 市場相場と返済額のシミュレーション

◎2010～2014年

坪単価150万円、面積73㎡、価格3,300万円	
購入価格	3,300万円
借入	2,980万円
F35金利	2.63% 月々 108,256円 総返済額 45,467,703円

※頭金330万円、35年返済(ボーナスなし)、2011年5月金利

◎2022年

坪単価215万円、面積68㎡、価格4,400万円	
購入価格	4,400万円
借入	3,960万円
F35金利	1.14% 月々 114,387円 総返済額 48,042,525円
民間変動金利	0.475% 月々 102,358円 総返済額 42,990,543円

※頭金440万円、35年返済(ボーナスなし)

※F35は旧団信換算(2022年3月)

※民間変動は三菱UFJ銀行(2022年3月金利)

市場を判断する際に、ついでに以前の市場相場との差異を基準にしがただが、そうした以前の市場相場を知らないユーザーにとって、月々の返済額と賃貸マンションの家賃との比較こそが、購入を決める際の重要な物差しとなっているようだ。われわれも、金利水準の変化に、より敏感になることが求められる。

(おわり)