

トータルブレインの マンスリー 最前線

コンパクトマンションの新築・中古市場分析

るまでは都心が供給の中心だったものの、価格の更なる上昇に伴い、主な供給エリアの郊外化が進んでいる。21年の供給シェアを見ると、23区では従来の都心6区や城南、城西といったエリアから城東や城北にシフトすると共に、都下や神奈川県、埼玉県、千葉県での供給量が増加している。

この要因としては、コンパクトマンション特有の商品性が考えられる。「コンパクトは専有面積の圧縮が難しく、ターゲットである単身者層の購入予算の関係で、(ダブルインカム)のDINKS、ファミリー層など比べて戸当たり価格や坪単価の上限が動きにくい

ため、商品性による変化が少なく、そのため価格上昇期には、供給エリアを郊外化することで対応している」と同社の杉原副社長は説明する。

新築物件の供給が限られ高額化するようになると、一般的に実需層の検討対象は中古物件に向かう傾向がある。しかし現状は、中古についても市場にコンパクト物件が供給されるケースが非常に少なく、新築・中古で一定の市場補完関係はありつつも、ニーズのすべてには対応しきれないというのが実態だ。

その理由について杉原副社長は、「主なターゲットが単身

実需層のため、(家族構成の変化に伴う)買い替えと売却の発生率が低い。加えてコンパクトは賃貸に適しているため、もし買い替えても保有し続けるケースが多いと思われる」と分析。そのため中古コンパクトは供給バランスが良好な状態が続いており、特に都心部では新築と中古の価格差が小さく、更にその差は縮小傾向にある。

他方で新築については、主な供給エリアが都心から近郊・郊外に移っていく中で確たる「郊外新築コンパクト市場」が形成されつつあることに対し、中古については取引件数が極めて少なく、まだ市場が形成されていないというのが実情のようだ。同社は「現時点では、郊外においては2LDK商品が戸当たり価格を圧縮した『価格勝負』の商品と位置付けられているにすぎない」と指摘する。

とはいえ今後は一層人口や世帯構成の変化が進み、分譲マンションの購入者層も旧来のファミリー世帯中心から多様化していく見込み。それに伴い、郊外エリア等でも好立地ではコンパクト市場の拡大が予想される。そこで杉原副社長は、「今後は、特に郊外の中古市場が形成されていくのは、そうすれば購入者層のニーズにしっかりと応えられる上に、コンパクトマンション全体の評価アップにもつながり、新築コンパクト市場にも安定と成長をもたらすことになるのでは」と期待を寄せた。

トータルブレインはこのほど、「新築コンパクトvs中古コンパクト」の調査レポートをまとめた。2000年代初頭に多数供給された。2000年代前半、中古適齢期を迎えているコンパクトマンション(1LDK、2LDK、平均専有面積30〜40㎡)と、その新築と中古の市場について比較検証を行っている。

かつては需要が想定されていなかったコンパクトマンションだが、2000年ごろに単身世帯の潜在的需要に合致する形で供給が本格化し、特に03〜04年ごろに首都圏でブームとなり大量供給された。その後、マンションの全体的な価格が下落する時期は供給が減少、上昇する時期は供給が増加するという形で供給量は変動し、18〜21年は再び増加傾向を見せている。

しかし近年、その新築供給エリアには明らかな変動が見られる。およそ18年

相互に補完も中古市場の形成は途上