

トータルブレイン®

邸点観測

首都圏コンパクトマンション市場

新築VS中古

全3回
①

コンパクトマンション市場は、2000年ごろから供給が始まり、00年台前半に中央区の日本橋エリアを中心に数多く分譲された。この時の物件が、築後15、20年を迎え中古市場に登場してきた。その価格水準や新築との坪単価差、価格差はどのようになっているか。1、2LDKなどのコンパクトマンション市場を、新築と中古に分けて比較検証する。

■中古コンパクトマンション市場の推移(2012~2022年)

	成約件数 (戸)	平均価格 (万円)	平均面積 (㎡)	平均坪単価 (千円/坪)
2012年1月~	1,759	2,325	52.2	1,496
2013年1月~	2,169	2,502	51.1	1,659
2014年1月~	1,950	2,789	50.3	1,881
2015年1月~	1,846	3,159	49.0	2,190
2016年1月~	1,921	3,406	48.7	2,350
2017年1月~	1,878	3,518	48.3	2,445
2018年1月~	1,914	3,762	48.6	2,587
2019年1月~	1,997	3,900	48.3	2,703
2020年1月~	1,722	3,994	48.2	2,776
2021年1月~	1,839	4,382	48.2	3,030
2022年1月~	479	4,613	47.4	3,249
平均	1,900	3,486	49.1	2,397

新築供給エリア、郊外へシフト

新築コンパクトマンション市場の推移(2001~22年3月)

◎販売戸数
22年間の年間平均販売戸数は2640戸。00年台前半は2640戸。00年台前半は2640戸。

半の供給ブームの際には03、04年を中心に4500~6000戸と大量に供給され、現在の中古対象物件となっている。06、07年は新価格・新々価格でマンション

供給が郊外化し、都心のコンパクトの供給量が減少。さらにアベノミクス前後の12~15年には単価が300万円台に突入、価格も3900万円以上となつて供給戸数が1000戸台に減った。16年以降の価格上昇期になると、コンパクト商品の供給が再び活発化

し、18~21年のコンパクト商品の供給は3000戸台で推移している。平均坪単価・価格など平均坪単価は、アベノミクス直前の12年ごろまで200万円台で安定し、13年以降は300万円台前半、16年以降は300万円台後半で推移している。

平均価格は12年までは3000万円台で推移していたが、13年以降は4000万円前後~4000万円台に

上昇したものの、5000万円台への上昇は見られない。このように、新築のコンパクト市場は単価・価格の変動が比較的少なく、供給エリアは都心から近郊へと外側へ移行している。平均面積は20年間を通じて40~43平方メートルで安定しており、商品性に大きな変化はない。

中古都心の物件、高まる希少価値

中古コンパクト

マンション市場の推移(2001~22年3月)

◎中古市場全体の推移

成約件数は新築と中古の供給量が逆転した16年以降も増加し続けており、22年は年間3万7000戸台と予想される。成約平均坪単

戸前後で安定。22年も19

価格は10年台前半の1000万円台前半から22年は211万8000円と64%上昇した。成約平均面積は64平方メートルで変化はない。

16戸で例年並みと予想する。成約平均坪単価はアベノミクス前後の150万円、160万円台から、22年は324万9000円と106%上昇。成約価格も2000万円台前半~4000万円台後半へと大幅に上昇している

特に新築コンパクトの供給が再び活発化した16年ごろから中古も成約単価・価格の上昇が顕著で、コロナ禍2年目の21年以降はさらに上昇。新築コンパクトの供給エリアが都心から近郊にシフト(ドーナツ化)する中、都心の中古コンパクトの希少価値がますます高まっている。

(つづ)