

トータルブレインの

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
△▽

今回は2021年の新築・中古のコンパクト市場の面積・価格や、乖離(かいり)幅を比較した後で、市場の動向を考察する。

都心で品不足、ドーナツ化が進行

新築・中古コンパクト市場における面積と価格
21年の新築・中古コンパクト市場の面積と価格を見ると、新築は1LDKが60〜70% (郊外では70%超) と圧倒的に1LDK中心の供給となり、特に30平方メートル前半が40〜45%で面積圧縮傾向が強い。1LDKの価格は都心では4000万円、6000万円台(メインは5000万円台)で、その他の23区では3000万円、4000万円台で、5000万円台は非常に少ない。

価格
中古は逆に1LDKが少なく、50平方メートルの2LDKが中心となっている。現時点では、郊外部で1LDKのコンパクト市場は形から、中古の1LDK(30坪単価変動の推移)から、中古の1LDK(30坪単価変動の推移)と圧倒的に1LDK中心の供給となり、特に30平方メートル前半が40〜45%で面積圧縮傾向が強い。1LDKの価格は都心では4000万円、6000万円台(メインは5000万円台)で、その他の23区では3000万円、4000万円台で、5000万円台は非常に少ない。

価格乖離幅が35%から25%へと縮小傾向にある。
その他の郊外では新築・中古とも単価の上昇率が20〜23%、乖離幅が42〜44%と大きく推移している。全体的に見ると、新築の価格上昇率19%に比べ、中古の上昇率が36%と高く、価格乖離幅が35%から25%へと縮小傾向にある。

考察
単身者向けの新築1LDK商品は、DINKS向けの2LDKと異なり、ターゲッとする層の予算の伸びが少なく、商品が30平方メートルと狭小で、面積圧縮によるクロス調整が難しい。従って価格上昇が難しい。従って価格上昇が難しい。従って価格上昇が難しい。

ゲットが実需単身者層だったため、買い替えに至らず、中古市場に売り物が出てこない。あるいは賃貸需要が強いことから住み替え時に売却されずに賃貸化されるケースも多いと思われる。現在、新築マーケットでは供給エリアを都心から近郊外に拡大し、単身者向けの1LDKを中心に供給している。これに対し中古は都心の1LDK物件が少なく、結果的に圧倒的な需要によって、徐々に郊外でもコンパクトニーズを中古市場はカバーできていない。

新築は郊外でも1LDKを中心に市場を拡大してコンパクト市場が徐々に形成されつつあるのに対し、中古は1LDK自体の取引が少なく、特に郊外でいまだ市場が形成されていない。従って今後も都心、郊外にかかわらず1LDKの需要は好ましく、供給は供給エリアを都心から近郊外に拡大し、単身者向けの1LDKを中心に供給している。これに対し中古は都心の1LDK物件が少なく、結果的に圧倒的な需要によって、徐々に郊外でもコンパクトニーズを中古市場はカバーできていない。

新築は郊外でも1LDKを中心に市場を拡大してコンパクト市場が徐々に形成されつつあるのに対し、中古は1LDK自体の取引が少なく、特に郊外でいまだ市場が形成されていない。従って今後も都心、郊外にかかわらず1LDKの需要は好ましく、供給は供給エリアを都心から近郊外に拡大し、単身者向けの1LDKを中心に供給している。これに対し中古は都心の1LDK物件が少なく、結果的に圧倒的な需要によって、徐々に郊外でもコンパクトニーズを中古市場はカバーできていない。

(おわり)