

トータルブレイン

邸点観測

2023年首都圏マンション販売
実態検証 <全3回の②>

前回に続き、マンション市場の販売状況をエリア別に見ていく。

城南・城西 世田谷・大田・中野が好調

前回に続き、マンション市場の販売状況をエリア別に見ていく。コロナ禍以降、供給数は2500~3000戸ペースに減少。マンション用地不足が要因。供給エリアは品川・目黒・大田のシェアが減少、開発用地が比較的多い福馬区が大幅に増加している。平均坪単価・価格は2021年までは単価300万円台後半・価格600万円台後半で安定していたが、22・23年は単価400万円台後半・価格80

■城南・城西エリアの売れ行き状況

	好調	まずまず	苦戦	合計
2019年	物件数 18 比率 35%	21 41%	12 24%	51
2020年	物件数 22 比率 52%	13 31%	7 17%	42
2021年	物件数 28 比率 70%	12 30%	0 0%	40
2022年	物件数 22 比率 42%	30 58%	0 0%	52
2023年	物件数 26 比率 46%	25 45%	5 9%	56

00万円台後半へ急上昇した。売れ行きは「好調」46%、中野が好調、目黒・杉並・練馬は「まずまず」が中心だ。単価別では、立地が好調。アップ層対象の600万円台「苦戦」は少なかったが、23年地が評価され好調だった。

「まずまず」45%で、22年と同等の売れ行きだが、「苦戦」の物件は21・22年0%→23年9%とやや増加傾向にある。表、区別では世田谷・大田・中野が好調、目黒・杉並・練馬は「まずまず」が中心だ。単価別では、立地が好調。アップ層対象の600万円台「苦戦」は少なかったが、23年地が評価され好調だった。

◎城南・城西エリア (台東・江東・豊島・北・板橋・荒川・足立) 供給ペースは36か好調物件は1件のみだった。城北は単価300万円台の物件が目立つ。好調物件は面積50~60平方メートルが中心だ。価格4000万~5000万円台前半までの一次取得層の予算上限に収まる物件が多く、クロス重視の傾向は変わらない。

◎都内市町村 23年の供給は2800戸ペースと減少傾向にあり、価格バランスは良好だ。コロナ以降、単価は260万~270万円、価格5000万円台前半で横ばい推移している。売れ行きは、19~20年は苦戦したがコロナ禍の需要により好転し、22・23年も比較的好調を維持する。

◎横浜・川崎 以前の供給戸数は4000~5000戸台だったが、23年は3800戸ペースと減少傾向にある。22年には単価300万円台前半・価格600万円台前半にまで上昇、売れ行きは「好調」38%、「まずまず」40%、「苦戦」21%と、コロナ禍明けと価格上昇でややブレーキがかかった。好調要因に立地評価を挙げ、物件が多いが、それ以上に価格の割安感を挙げる物件が目立つ。単価300万円台前半までの設定が中心で、23年前半に「まずまず」だった物件が、後半に入り「好調」にシフトした例もある。物価上昇などを反映した、新価格物件の登場により、既存物件に割安感が発生したと思われる。都内市町村と同様に、価格の上昇によりクロス重視傾向が強まっている。

◎神奈川(目黒・相模) 近年の供給戸数3000戸前後から、23年は1800戸ペースへ減少し、価格バランスは改善。近年、単価220万円台・価格400万円台後半だったが、23年は単価263万8000円、価格5000万円台前半と、面積は60平方メートル台前半とのクロス重視傾向が強まった。マーケットは22年まで販売低調だったが、23年に「好調」が52%と急増。「苦戦」の比率は激減し、価格が上昇しているにもかかわらず、販売は一気に好転した。橋本相模大野、海老名など、再開発によりエリア評価が大幅に見直された。湘南エリアも、コロナ禍による在宅時間の増加やリモートワークの定着による海側のエリア人気の高まりにより販売は好調だった。