

トータルブレインの

邸点観測

首都圏マンション市場
23年総括と24年の課題、展望

全4回の
④

今後の課題は穴場エリアの開拓

今回から、2024年度のマンション市場について考え、用地不足、建築費の高騰が続く中、穴場エリアの開拓が重要になりそうだ。

2024年首都圏マンション市場の課題と展望(上)

(1) 着工戸数↓23区は用地不足、郊外は建築費高騰でスローダウン
23年は建築費の高騰により、郊外では売り値がへりつらくなった。仕入れ済みの着工材料に關しても、事業化の見直しや凍結、土地売却もあると考えられる。24年以降は郊外、特に千葉エリアの着工が減少し、着工数は弱含み傾向となり、23年から約5%減の4万7000〜4万9000戸を予想する。

(2) 販売戸数↓23年度と同程度、2万5000〜2万6000戸か
販売ペースが落ちた23年、3万7000戸の販売予想材料に対し2万6886戸(73%)が販売された。今年の着工戸数を4万8000戸程度と仮定すると、供給材料は3万5500戸程度と見込める。24年も販売ペースは低調となり、供給材料3万5500戸に対し前年と同様の70〜75%が販売に回ると、販売戸数は2万5000〜2万6000戸を予想できる。当面は3万戸に届かない低水準の供給ボリュームが続くだろう。

(3) 価格↑高止まり継続、事業エリアの見極めが必要
23区や郊外でも、人気エリアでは価格上昇後も販売は順調。しかし、アクセスの弱い駅やバス便物件は販売が低下し、価格の上昇が吸収できるエリアとできないエリアの差が明確になってきた。人気エリアを除く郊外では、今後も価格上昇が期待できず、価格に「伸びしろ」があるエリアや立地の見極めが、いっそう重要となるだろう。24年度も販売価格は9〜10%の範囲で上昇する見込み。

(4) 価格に「伸びしろ」があるエリア→穴場エリアの開拓が必要
人気路線・駅での仕入れは難しい。そこで、沿線・エリアメーンに反して、意外に高アクセス・都心に近い、といった穴場エリアをいかに開拓するかが勝負になる。▽つくばエクスプレス▽北総線▽京成本線・京成押上線▽東武伊勢崎線▽千代田・常磐線▽会社ライナー▽埼玉高速鉄道▽宇都宮線・高崎線▽横浜線▽南武線▽京急大師線▽横浜市営地下鉄▽相鉄線・相鉄いずみ野線などが伸びしろがあると考えられる。

(5) 再開発事業など→重要度増すも、建築費高騰でハードル上昇
現在開発中の再開発案件は、把握できただけでも23区で37プロジェクト(PJ)・2万2100戸、都内市町村

1パー億マンション市場も拡大し、坪単価1000万円超・フル基調の中、資産効果を狙う国内外の富裕層による需要も伸びて、2024年も市場のさらなる拡大が見込まれる。

(7) 供給エリア→郊外化の流れはストップ
価格の上昇により郊外のシェアが低下し、23区のシェアがコロナ禍以前の水準(46%程度)に戻る。24年以降、郊外では価格転嫁できず好立地を中心とした供給となつて売れ行き「好調」が予想されるが、ボリュームの再拡大は当面難しい。23区も用地不足などで供給を伸ばせないと、当面、エリア別供給シェアの差動は少ないと見られる。(つづく)

近年の建築費の高騰により、事業計画の見直しや延期、凍結などが検討される案件もあるものの、こうした事業は木密地域の不燃化や震災対策、街区の整備といった社会的意義も大きいので、地権者や行政と連携した解決への取り組みが求められる。

1パー億マンション市場も拡大し、坪単価1000万円超・フル基調の中、資産効果を狙う国内外の富裕層による需要も伸びて、2024年も市場のさらなる拡大が見込まれる。

近年の建築費の高騰により、事業計画の見直しや延期、凍結などが検討される案件もあるものの、こうした事業は木密地域の不燃化や震災対策、街区の整備といった社会的意義も大きいので、地権者や行政と連携した解決への取り組みが求められる。

■価格別(1億〜5億円以上)の億ション供給戸数(戸)

	1億円台	2億円台	3億円台	4億円台	5億円以上
2012年	333	49	4	3	5
2013年	924	84	20	3	6
2014年	376	58	25	7	3
2015年	763	189	44	17	18
2016年	582	165	24	16	6
2017年	1,127	204	52	28	18
2018年	797	179	49	12	12
2019年	1,066	133	28	15	11
2020年	975	266	64	13	7
2021年	1,800	337	88	13	25
2022年	1,893	229	44	9	11
2023年	1,829	573	303	96	160
平均	1,039	206	62	19	24

2023年は1〜2億円台に加え、3〜5億円超のスーパー億ションも急増

23年以降、株価の上昇とともに億ション市場が拡大し、表参照。23年には億ションが23区内の供給の3分の1強を占めた。同時に2億円超のス

例もあった。24年も年初から株価が1990年・バブル

では価格転嫁できず好立地を中心とした供給となつて売れ行き「好調」が予想されるが、ボリュームの再拡大は当面難しい。23区も用地不足などで供給を伸ばせないと、当面、エリア別供給シェアの差動は少ないと見られる。(つづく)