

トータルブレインの マンション 前線

首都圏の23年市場総括と24年展望(下)

トータルブレインが公表したレポート「23年首都圏マンション市場総括及び24年の課題と展望」の2回目。今回は「24年の課題と展望」を紹介する。同レポートでは24年の首都圏分譲マンション市場は大きくは変わらないが、建築費の高騰や人手不足などの影響は深刻化。マンション価格も引き続き

大幅な上昇が続いていくとして、課題の一つに「ディベロップは分譲マンション事業以外の新しいポートフォリオの構築が重要」を挙げる。

24年の着工戸数については、東京23区は用地不足、郊外は建築費高騰でペースがダウンし、23年比3〜5%減少の4万7000〜4万9000戸、販売戸数はスローペースで23年と同程度の2万5000〜2万6000戸程度と予測する。

また、23年は都心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だったが、一部のアクセスの弱い駅やバス便などでは販売が低下し、郊外は沿線・駅力（アクセス力）・駅距離によって売れ行き差が発生していた。郊外では人気エリア以外に、今後の価格上

昇が期待できる「価格の伸びしろ」のあるエリアや立地の見極めがより重要になると指摘。例として、つくばエクスプレスや北総線、京成本線、京成押上線、東武伊勢崎線、千代田・常磐線、

新たなポートフォリオ構築を

舎人ライナー、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を挙げる。

その他、24年のポイントとして、再開発や建て替え、等価交換への取り組みの重要度が増しているものの建築費高騰で取り組みのハードルが上昇していること、億ション市場

の更なる拡大が見込まれること、供給エリアとしてコロナから始まった郊外化の流れにはストップがかかる点などを列挙。そして、少子高齢化で新しい住宅需要の減少、団塊世代の持ち家が相続で市場に放出されるなどを背景に新築住宅市場は縮小傾向に向かうと予想されるため、24年は住宅事業が次のステージに向かう年として、新しいポート

フォリオの構築が最重要としている。具体的には、老朽物件の建て替えなど既存インフラ再構築事業や高級賃貸マンションやサービスアパートメントなどインバウンド需要開拓事業、ウェルネス・リフレッシュ施設併設など新たな価値付きマンション・オフィス加発、シニアマーケット開拓、海外市場開拓などを挙げる。