

新たなポートフォリオ構築を

前回に続き、2024年度のマンション市場について考える。これからは、分譲マンション以外の新たなポートフォリオの構築が重要課題となるだろう。

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

2024年首都圏マンション市場の課題と展望(下)
 (8) 中古市場も良好な需給バランス、売り急がない売り主
 23年の新規登録件数は19万6490件と前年から15%増加したが、中古成約数は3万5007件と25年分とほぼ同じ水準。成約単価は237万7000円で前年比6.9%上昇。19年比で34.5%上昇とプラスが顕著だが、22年の上昇率12.2%と比較すると、勢いに落ちる場面も見られる。とはいえ、価格の上昇で成約が伸びず、年末在庫件数は4万6588件で、18、19年のピーク時に近づいている。

■首都圏、中古マンション市場の推移

	新規登録件数	成約件数	年末在庫件数	成約単価
2010年	138,377	30,347	34,324	1,296
2011年	162,024	28,871	43,728	1,286
2012年	181,682	31,397	45,157	1,260
2013年	163,637	36,432	35,249	1,319
2014年	161,185	33,798	33,617	1,405
2015年	177,296	34,776	39,566	1,494
2016年	194,336	37,189	43,141	1,584
2017年	193,988	37,329	45,380	1,654
2018年	207,901	37,217	47,150	1,706
2019年	204,891	38,109	47,051	1,767
2020年	181,750	35,825	38,173	1,824
2021年	161,474	39,812	35,718	1,981
2022年	170,388	35,429	41,665	2,223
2023年	196,490	35,987	46,528	2,377

良好な需給バランスと売り急がない売り主姿勢のため、24

%アップからさらに加速か
23年の平均値上げ率は3.6

年も価格低下の可能性は低く、中古の高値水準は当面継続するだろう。

(9) 買上げ123年の3.6

6%で、1993年の買上げ率3.89%以来となる高い伸び率を示した。厚生労働省は、2024年も春闘賃上げ率を3.95%と、23年を上回る伸びを予測。連合でも24年春闘で5%以上の賃上げ目標を掲げている。

5%前後で低水準を維持。マンション購入者の7〜8割が変動金利型を選択しており、今のところ販売に大きな影響は出ていない。国債の利払いや価格低下リスクを加味すると、政府・日銀の政策金利の上上げはハードルが高く、年初の震災なども影響して、マ

初の上昇は、物価上昇・賃金上昇にともなうのではないかと見られる。物価上昇・賃金上昇の好循環の達成が条件となるため、本格的な引き上げ時期は24年末か25年明け以降と予測する。

特需も終息が近く、住宅ストックの高い充足率や少子高齢化による住宅需要の減少に加え、今後、団塊世代の持ち家が相次いで市場に放出され、空き家問題も深刻化し、新築住宅市場の縮小傾向に拍車がかかる。まさに住宅産業は曲がり角の時期を迎え、分譲マンション事業以外の新たなポートフォリオの構築が待ったなしの段階にきている。以下、ポートフォリオの例を挙げる。

◎国内・海外富裕層向け事業(高級分譲・賃貸マンション、収益物件開発)
 ◎多彩な新しいバリエーションのホテル開発・運営(ビジネス、ラグジュアリーなど)
 ◎新たな付加価値付きマンション・オフィス(ウェルネス・クリニック・リフレッシュ施設併設)
 ◎学生・若手社会人向け(アクティブシティ向け分譲マンション事業、サ高住、中高級有料老人ホーム)
 ◎新しい需要・マーケットの開拓(海外市場、再生エネルギー、GX・DX市場)
 ◎地方都市開発(再開発、二拠点居住などに対応するリゾートマンション・コンドミニアムホテル)
 さらに、これらのニーズを組み合わせる新たな需要の開拓・創出も考えられる。無論、根幹である分譲マンション事業についても、価格上昇に見合う新しい付加価値を持つた魅力ある商品の開発が必要であり、分譲マンション事業を核としつつ、新たなステージを切り開く年としてほしい。(おわり)

短期金利に連動する変動金利型住宅ローンの金利は0.1

考慮し住宅事業は次のステージへ

マンションにおけるコロナ

再販・リフォーム・リノベーション事業への取り組み強化

インバウンド需要の開拓(障壁外国人向け中・高級き物件開発)