

# トータルブレインの マンション 前線

2025年の構図を引き継ぎ、26年の首都圏のマンション市場では、供給不足の深刻化が最大の課題となる。トータルブレインは、首都圏のマンションの着工戸数が25年の4万305戸から更に減少し、26年は、3万8000〜3万9000戸に落ち込む可能性がある」とみる。年間供給戸数も1万9000〜2万戸程度まで縮小すると見通している。

「いよいよ『2万戸割れ』が現実味を帯びてきている。背景には23区の用地不足と、郊外での建築費高騰による事業の見直しがある。実際に25年の着工戸数は、千葉が前年比46・1%減、神奈川が35・5%減、埼玉が20・1%減と、郊外部で大きく減っている。価格面では『都心高額化』が続く一方で、エリア別の濃淡が一層鮮明になりそうだ。

ブレインは、首都圏のマンションの平均坪単価は、19年の456万4000円から25年には957万4000円へ上昇した。港区では617万8000円から1342万3000円へ倍増している。その一方で、24年から25年の単価上昇率は新宿区が61・0%、文京区が31・3%、目黒区が105・8%と大きい半面で、足立区はマイナス8・1%、北区も同7・7%となっている。

## 供給2万戸割れ現実味(中)

住宅ローン金利の動向も加われば、需要は都心一辺倒ではなく、23区の外周部や近郊へと選別が進む可能性が高い。26年は、供給減と価格の壁の中で、どの立地、どの価格帯に実需が残るのかが問われる年になる。