

トータルブレインの

マンション 最前線

トータルブレインがまとめた『1億・2億・3億シヨンのクロス価格別の億シヨン市場に関する分析レポート』によると、首都圏の億シヨン市場は、価格帯ごとに性格が大きく異なり始めている。市場規模が最も大きい『1億シヨン』は、都心の価格急騰を背景に供給エリアが急速に広域化して『高価格帯の一般化』が鮮明になっている。

首都圏の1億シヨン市場について、デフレ期、アベノミクス期、コロナ期の3段階に分けて分析。2000年代前半は、平均坪単価400万円台、専有面積100㎡前後の広い住戸が中心だったが、現在は平均坪単価600万円台後半半まで上昇。その一方、平均専有面積は60㎡台後半半まで縮小し、「面積を削って価格を抑える」グロス圧縮型商品への転換が進んだとしている。供給戸数も急増し、25年の供給戸数は5495戸と、コロナ禍前と比べて大幅に増加した。

④ 実需層狙い「グロス圧縮」鮮明

背景には、建築費の高騰や都心の価格上昇で、従来は7000万〜9000万円台だった住戸が1億円台にシフトしたことがあるという。特に注目されるのが供給エリアの変化にある。かつては港区や渋谷区など超都心3区中心だった1億シヨンだが、近年は城東・城北エリアに加え、武蔵野市、浦和、柏の葉などの近郊部に拡大する。商品企画面では、50〜70㎡台中心の2〜3LDKが主流となる。ターゲットは、大手企業勤務のパワーカップルやアッパー実需層で、「1億円台前半まで」が主要予算帯という。