

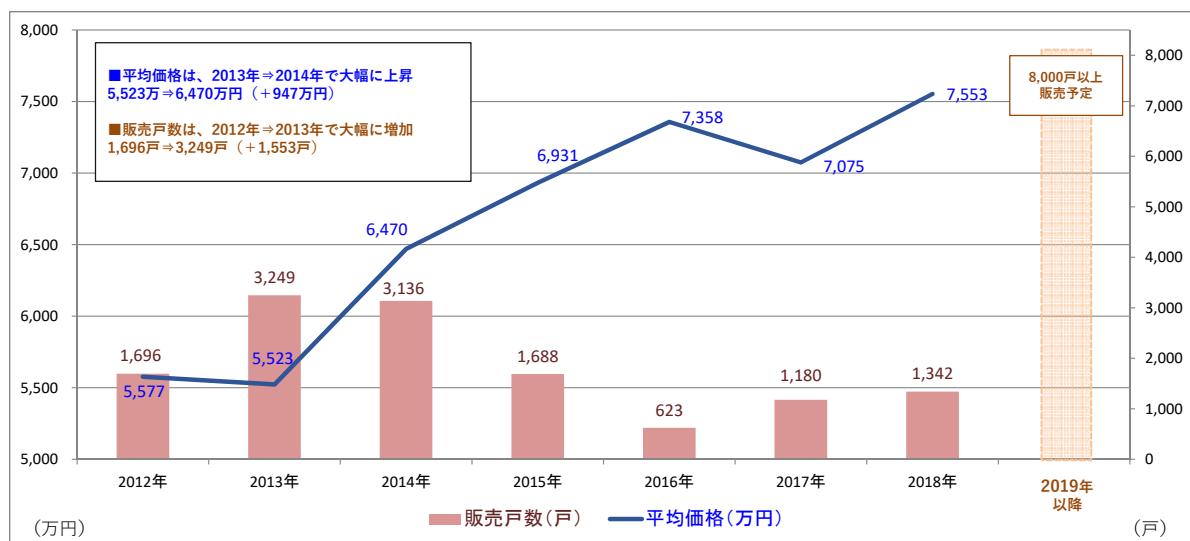
新築マンション市場動向 ～2019年以降に湾岸エリアでの供給大幅増加と購入ハードルの上昇～

2020年東京オリンピックを2年後に控えた現在、選手村や競技場が集まる湾岸エリアのマンション市場が盛り上がりを見せてています。相場の上昇に加えて、選手村跡地に建設予定の総販売戸数4,000戸以上の新築マンション「HARUMI FLAG」をはじめ、複数の大規模物件の開発が控えており、2019年以降の大幅な供給増が予想されます。

そのようななかで、最近、新築マンションの販売現場で、一部の物件では以前よりも、集客が容易ではなくなっているという声を耳にしました。そこで、本レポートでは、中央区・江東区における月島、勝どき、豊洲、東雲、有明を湾岸エリアと位置づけたうえで、供給戸数および相場の推移と、購入ハードルがどれくらい上がっているのかを見ていきます。

■ 平均価格は2012年比で+2,000万、販売戸数は2019年以降に大幅増加見込み

- ・湾岸エリアにおける平均価格と販売戸数の推移 / 2019年以降予測



□集計方法…2012年1月～2018年11月に販売された新築マンション（投資除く）の販売戸数を年別に集計。2018年は12月販売予定物件の販売戸数を加算した。「2019年以降」は、販売予定物件及び販売が予測される物件の総販売戸数の合計を集計。※マンションサマリ調べ

平均価格の推移を見ると、オリンピックの東京開催が決まった2013年を境に、右肩上がりになっている事が分かります。2013年までは、5,500万前後だった平均価格が、2014年には6,470万に急上昇。その後も上昇を続け、2018年には7,553万に達しており、2012年と比較すると約2,000万円増加しています。ちなみに2017年に下落しているのは、当該年に販売開始した大規模物件のシティタワーズ東京ベイが他物件と比較して平均専有面積が小さく、全体の平均価格を下げた為です。

また、販売戸数に関しても2012年時点では1,696戸でしたが、2013年には約1,500戸増加し3,249戸に、続く2014年も3,000戸を超えていました。2015年以降は、ピークアウトし2016年には623戸まで減少していますが、2017年以降は徐々に増えており、2019年以降は大幅に増加すると推測されます。

湾岸エリアは、2013年に東京オリンピック開催の中心地となる事が決定した事により、相場の大幅な上昇と需要喚起が起こり、マンション市場に大きな変化が生まれたと言えそうです。次頁では2019年以降の販売予定物件について見ていきます。

・ 湾岸エリアで2019年以降に販売予定の大規模物件

右表は、2019年以降に販売予定、もしくは販売が予測される大規模物件です。いずれの物件も規模が大きく、4物件の合計で8,000戸超。この戸数は同エリアにおいて、直近5年間で販売された新築マンションの販売戸数に匹敵します。

価格等は不明ですが、2019年以降も現状と同様の相場で推移すると仮定するならば、比較的高額な物件が湾岸エリアで大量供給されると見えそうです。

建物名称 事業主	発売予定日	総分譲戸数
HARUMI FLAG 三井不動産レジデンシャル 他9社	19年5月予定	4,145戸
勝どき東地区 一種市街地再開発事業(A1棟、A2棟) 勝どき東地区市街地再開発組合	不明	約2,500戸
豊洲地区1-1街区開発計画 東急不動産 他2社	不明	約1,200戸
有明北2-1-A街区計画(ブリリア有明4) 東京建物	不明	約300戸
合計 ⇒ 8,145戸		

※総戸数150戸以上の新規物件を対象とした。「HARUMI FLAG」以外は予告広告が出ていない建築計画段階だが事業主名などから新築マンションと予測した。※マンションサマリ調べ

■ 必要年収は1,000万円以上

平均価格の上昇に伴い、住宅ローン利用時に必要な年収が増える為、購入ハードルは高くなっていますが、実際、現状の湾岸エリアの新築マンションを購入する際の必要年収と、購入可能な世帯がおおよそどれくらい居るのかを調べてみました。

必要年収を計算するうえで、住宅金融支援機構が発表している、「年収倍率」を参照しています。これは、2017年のフラット35利用者を対象とした調査結果で、首都圏における新築マンション購入者の購入金額が、「世帯年収の何倍か」を表わしたもので。年収倍率と直近の湾岸エリアの新築マンション平均価格を用いて、必要年収を計算すると以下のようになります。

$$\begin{array}{ccc} \text{(2018年平均価格)} & \div & \text{(年収倍率)} \\ 7,553\text{万円} & & 7.3\text{倍} \\ \hline & = & \text{(必要年収)} \\ & & 1,035\text{万円} \end{array}$$

※頭金なしの場合

実際、現在販売中のいくつかの物件で、モデルルーム来場者の属性を伺ったところ、殆どの来場者が世帯年収1,000万円を超えているという話を聞く事が出来、上記の結果とも一致しました。

来場者の居住区については、大半が中央区、江東区で、この2区における平均世帯年収1,000万以上の世帯数と世帯割合は、右表の通りです。

現状の湾岸エリアの新築マンションが購入可能な世帯数は約41,500世帯、世帯割合は13.2%と言い換える事が出来、世帯割合から考えると購入のハードルは決して低くないと言えそうです。尚、来場者の属性について、2013年当時は、インバウンド需要があったようですが、現状では海外客は多くないそうです。

・ 世帯年収1,000万円以上の世帯数と世帯割合

	総世帯数	1,000万円以上世帯数
中央区	77,206 世帯	16,404 世帯
江東区	236,417 世帯	25,148 世帯
2区合計	313,623 世帯	41,552 世帯 (総世帯数の13.2%)

□出典元…統計サマリ調べ

2020年の東京オリンピックに向けて、複数の大規模物件の建設が予定され、販売戸数増加の兆しを見せる湾岸エリアの新築マンション市場ですが、一方で、相場の上昇に伴って購入ハードルが上がり、中央区と江東区に限って言えば、購入可能な世帯が限られてきています。現状では、インバウンド需要も決して多くない為、より中広域から集客出来るような販売戦略が必要になってくるかもしれません。

しかしながら、東京オリンピック開催が間近に迫った2019年は、2013年の開催決定当時と同様の需要喚起が再来する可能性や、各メディアに取り上げられ反響を呼んでいた、選手村跡地に建設予定の注目物件「HARUMI FLAG」の動向等、湾岸エリアの活況を予感させる要素もあり、今後の市場動向に注目が集まります。