

トータルブレイン

# 穴場エリアを 探る

埼玉エリア

駅徒歩10分圏の立地に競争力あり。マンション市場調査会社のトータルブレイン(港区・久光龍彦社長)は、郊外部で供給ボリュームが大きく落ち込んだ新築分譲マンション市場の現状について、いずれは需給バランスが改善するとみる。マンション用地を仕入れるデベロッパーには近年の供給が少ない穴場エリアを狙え」という。今回は埼玉エリア8路線66駅を対象に、穴場エリアを検証した。

埼玉エリアの過去の供給ボリュームを見ると、2000～04年の旧価格市場では年間平均7996戸で推移し、06～

## 増大する供給材料

09年の新価格市場では年間平均532戸となり、旧価格時

今回の取り上げた埼玉エリア川口は駅徒歩10分圏の供給66駅のうち、65%に相当するが近年は減っていると指摘す

結、売れ行きが悪化すると分析する。価格上昇に対するマーケットの許容量が小さいため、高値で仕入れて事業化できない案件がたまっていると

に比べて67%のボリュームだった。これは、都下エリアの

武蔵浦和も旧価格市場では線とJR埼京線が年間200一方、需給バランスが良

一方、建て売りの一戸建て住宅は駅徒歩15分超のバス使

# 駅徒歩10分圏の立地に競争力

## 住宅全体のマーケット見据え戦略を

比べると、落ち込んだ割合は

好きな穴場エリアには浦和や川口だが、09年は50戸と大幅に減

逆には競争力が高いとみる。

今後1年分の供給ボリューム

また、埼玉エリアは広さに

埼玉エリアでは、一戸建て

都下エリアの79%、神奈川エ

浦和は岸町や高砂といった

住宅も含めた住宅全体のマ

必要があるという。