

トータルブレインの

マンション

前線

回復基調にある首都圏マンション市場。ただ、埼玉、千葉といったいわゆる「郊外エリア」の回復については、まだまだ疑問視する見方が多い。人気の高い東京都西部と比べると、契約率に数ポイント開きが出ている状況だ。今後の市況はどのようなのか。トータルブレインが独自の視点で、埼玉と千葉を分析した。

埼玉エリアについては、結論として「マンションの供給材料が大幅に積み上がり、今から用地を取得する場合は、ほぼ慎重に選定すべき」としている。

埼玉県内にある19路線・215駅の中から、マンションエリアと定めた8路線・66駅をピックアップして各駅の市況をまとめてみた。

全体の今後の供給材料は、市況が好調だった価格相場（00～04年）の供給ボリュームに対して「104%」の数字。神奈川県エリアの82%、東京都下の79%と比べて大きい数字となっている。特に京浜東北線と埼京線では、年間約2000戸弱の大量供給が予想されている。

戸建ては「駅遠」

これら供給ボリュームだけを見れば楽観視できない市場であるが、「対戸建て住宅」の視点だと、さつとばかりも言えない。07年以降に販売された新築戸建ては、駅徒歩15分超のバス便立地が67%の高い割合だからだ。

「戸建て住宅と比べた場合、徒歩10分圏のマンションの競争力は高い」としている。

これらを踏まえた上で、「マンション市場だけを見れば決して楽な市場ではないが、戸建ても含めた住宅という大きなマーケットを見ると、埼玉エリアは立地戦略と価格

郊外エリアのマンションはどうなる？

埼玉—供給材料に過剰感
千葉—戸建てと競合必至

戦略を間違わなければ戦える市場と言え」と手放さず。

なおリポートでは、調査した各駅の「駅力」と露筋バランスから、今後もある安定したエリアと見込まれる駅を「穴場駅」、避けた方が無難な駅を「危険駅」と選定しているが、「穴場」としては、

埼玉では、駅徒歩15分圏内の戸建て住宅の割合は33%。一方の千葉は51%だ。更に駅徒歩11分、15分の場合、価格は3000万円を切る。『埼玉は安くて駅遠、千葉は安くて駅近』といった図式だ。『千葉は、新築戸建ての競争力が圧倒的に高い市場。マンションを供給するならば、駅徒歩7～8分程度を考へるべき』としている。

ただ、厳しい見方の中にも好材料はある。需要ボリュームの「パイ」が大きいエリアだということだ。ここ10年間、千葉の転入超過数は年間平均約1万3000人。埼玉の約2倍の数字だ。近年では神奈川と同程度の2万人超の数字となっている。

「全体として、民力的にも割安な価格設定にすることは重要。また、戸建て市場を十分調査し、立地、価格、商品力で上回れるかどうかの検証も不可欠になる。ただ逆を言えば、戸建ての供給が難しい駅力の高いエリアで、駅に近い物件であれば十分戦える」と判断できるとまとめている。

なお、穴場駅は市川（総武線）、行徳（東西線）、松戸（常磐線）など14駅。危険駅は美萩（京成本線）、稲毛（総武線）、船橋法典（武蔵野線）など10駅を挙げた。

埼玉より厳しい？

○路線・83駅を調査した千葉エリアについては、埼玉より厳しい見方は、埼玉より厳しい見方を

朝霞台（京浜東北線）、浦和（京浜東北線）、ふじみ野（京浜東北線）といった駅を挙げた。一方「危険駅」は戸田公園（埼京線）、西川口（京浜東北線）、小手指（西武池袋線）など14駅だ。