

郊外市場の現状分析と事業判断のポイント<上>

トータルプレインの

邸点観測

都内都心のマンション用地はホテル、商業・オフィスビル、ワンルームなどの収益物件開発用地と競合し、仕入れに苦戦する状況が続いている。「弾がなければ戦えない」デベロッパーは、ユーザーの利便性重視の志向は十分に理解しつつも、再び郊外に戦線を拡大し始めている。果たして郊外マーケットは狙い目なのか。

都内多摩地区、神奈川郊外、埼玉、千葉などの市場を分析し、どんな条件のものが成功しているのか、郊外での戦い方を考えた。

多摩、神奈川エリア

需
バラン
給
良好な駅
多數

・販売戸数 2000年代前半は1万戸前後だったが、リーマンショック後に3000戸台まで減少。10年代前半は500戸まで回復したもの、17年は再び3000戸台で推移

・平均価格 3000万円台後半から4800万円まで上昇。4000万円まで低下するも14年以降再上昇し、19年は500万円台

6%に増え、駅近立地に変化し

・販売戸数 2000年代前半は2000戸前後だったが、リーマンショック後に3000戸台まで減少。10年代前半は500戸まで回復したもの、17年は再び3000戸台で推移

・平均価格 3000万円台後半から4800万円まで上昇。4000万円まで低下するも14年以降再上昇し、19年は500万円台

6%に増え、駅近立地に変化し

・平均坪単価 160万円か
ら212万8000円と急騰後、180万円台に低下。19年は267万1000円の高水準で、平均面積 80平方㍍台からコンスタントに圧縮され、18年からは60平方㍍台に突入。19年は68平方㍍

供給デベロッパーは、03年まで大手では野村不動産のみ供給

・神奈川郊外エリア (東京寄り)

上の割高物件やビンポイント駅の需給バランスなど。

重視の傾向で駅近立地、大手の

戸数規模は50戸以下の小規模供給が増加」といえる。駅距離

が価格の割安感かどうかが必

須項目。

苦戦要因は4000万円台以

上は5000万円台前半まで上

昇している。

・平均坪単価 160万円か

ら206万3000円に上昇

し、その後190万円台で推移。

15年から再上昇し17年以降は2

50万円前後

・平均面積 80平方㍍台から

年々縮小し、16年以降は71平方

以前で安定

供給沿線は東急田園都市線が

不動。横浜市営地下鉄ブルーラ

インも多い。横浜線・南武線で

の供給が減少し、小田急線、J

2000年代前半は三井不動産

の横浜市中区、西区、神奈川区、

鶴見区、川崎市川崎区、幸区、中原区を除く

・販売戸数 2000年代前

半ば1万2000戸のボリューム

が加えている。

供給駅も沿線同様▽駒込▽宮

ノンや沿線の需給バランス、パ

スの利便性が悪い物件や物件規

模とのミスマッチなどが挙げら

れる。

(つづく)