

郊外市場の現状分析と事業判断のポイント<下>

トータルブレインの

邸点観測

平均坪単価 160万円、170万円程度で推移していたが、15年から大きく上昇し、19年は220万円となっている。平均面積が上位に入った。タカラレーベ

前回に続き今回は埼玉、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る。

■埼玉エリア

販売戸数 2007年ごろまでは9000戸前後でリーマンショック後に3000戸台に減少。近年は4000戸台で安定的に推移している

埼玉・千葉エリア

70平方メートル前後から低下し、大京など埼玉を得意とするデベロッパーも並ぶ。トレンドは「好立地化・大手の供給増加で価格が大幅上昇」している。駅力が駅距離のどちらかが必須項目で、駅近でなければ価格の割安感が必要。商業施設が至近の好調物件も多い。苦戦要因はマーケットと物件規模のミスマッチによる息切れ、川口・浦和周辺の高騰した価格

東武東上線など狙い目

平均坪単価 160万円、170万円程度で推移していたが、15年から大きく上昇し、19年は220万円となっている。平均面積が上位に入った。タカラレーベ

■千葉エリア

販売戸数 2006年ごろは都内都心の価格高騰に伴い、割安な千葉の供給が1万戸台に増加。リーマンショック後激減した後は4000戸台で安定推移している

平均坪単価 160万円、170万円程度で推移していたが、15年から大きく上昇し、19年は220万円となっている。平均面積が上位に入った。タカラレーベ

平均坪単価 160万円、170万円程度で推移していたが、15年から大きく上昇し、19年は220万円となっている。平均面積が上位に入った。タカラレーベ

平均坪単価 160万円、170万円程度で推移していたが、15年から大きく上昇し、19年は220万円となっている。平均面積が上位に入った。タカラレーベ

平均坪単価 160万円、170万円程度で推移していたが、15年から大きく上昇し、19年は220万円となっている。平均面積が上位に入った。タカラレーベ

平均坪単価 160万円、170万円程度で推移していたが、15年から大きく上昇し、19年は220万円となっている。平均面積が上位に入った。タカラレーベ

供給駅はJRを中心に▽柏▽稲毛▽市川▽津田沼▽西船橋▽松戸▽浦安▽稲毛海岸など。東西線の▽浦安▽行徳▽原木中山▽妙典などでも多い。変化は少なく固定化している。

- ②需給バランス
 - ③割安感(売れる価格)
 - ④駅近立地と生活利便性
 - ⑤良いバス便
 - ⑥ファミリー・コンパクト両面
 - ⑦一戸建てに対する競争力
 - ⑧ターゲットの多様化
- 当社の年初のレポートで郊外物件は供給増加を予想していたが、現状は全く逆となった。価格調整により売れ行き回復を見込んでいたが、大手は価格水準を維持したまま時間をかけて販売する戦略に切り替えている。都内都心のマンション用地が入りにくいため、郊外マーケットを切り捨てるわけにもいかない。
- 販売スケジュールを十分確保することや事業判断ポイントを重視し、郊外の事業を推進する必要があるのではないだろうか。

(おわり)