

トータルブレインの

邸点観測

商品傾向と新たな企画②

(全3回)

ファミリー向けマンションの傾向は

今回は、今年1～10月の新規発売物件、ファミリー向けマンションの傾向を見る。

【ファミリー向けマンション(平均面積50平方メートル以上)16年以降の価格上昇で、

今年1～10月の新規発売物件、ファミリー向けマンションの傾向は、今年23区で70～75%、郊外でも85%と急激な減少傾向となっている。

供給デベロッパは1位が野村不動産(19物件)、2位が三井不動産(15物件)と新日本建設(15物件)、4位に住友不動産(9物件)とアーネストワン(9物件)が続く。23区のファミリー物件供給デベロッパは大手が中心だが、郊外では▽新日本建設▽アーネストワン▽建設▽大和所レジデンスとといった中堅クラスが多い。

平均坪単価は23区が4000万円前半、郊外部で2000万円前半と価格差が非常に大きく、郊外市場の割安感が強まっている。

都心エリア

駅距離は徒歩10分以内が9割。戸数規模は50戸未満が43%だが、100戸以上の再開発系も3割を占める。平均面積は50～80平方メートルがほぼ均等で、平均坪単価は1億円以上が64%。平均坪単価は4000万円後半以上が80%、500万円以上が52%と、億単価系が中心だ。

城南・城西エリア

駅距離は徒歩10分以内が8割。戸数規模は50戸未満が73%、面積は50～60平方メートル以上を占めると思われる。価格は5000万～7000万円台と1億円以上。平均坪単価は3000万円後半～5000万円以上に広がっており、中心は4000万円前半。

商品比率、23区・郊外とも減少

00万～6000万円台が90%となる。坪単価は2000万～3000万円前半までで、400万円以上の供給はない。城北はエリアや駅力により価格の幅が非常に広い。

多摩エリア・神奈川

駅距離は徒歩10分圏が61%。戸数規模は100戸未満が78%。平均面積は70平方メートルが37%。60平方メートルまで60%を占め、クロス庄縮商品が中心。平均価格は4000万円～6000万円台で88%。平均坪単価は2000万～3000万円前半までが97%となっている。

埼玉・千葉

駅距離は徒歩10分圏までが78%。戸数規模は100戸未満が73%と郊外でも小規模が中心。面積は70平方メートルまでが91%となり、クロス庄縮商品が半数を占める。

クロス上限は8000万円前半まで。

城東・城北エリア

駅距離は11分以上が29%と駅遠立地がやや多め。戸数規模は100戸未満が87%で小規模中心。面積は50～60平方メートルとクロス庄縮型で、価格は4000万円～6000万円台で88%。平均坪単価は2000万～3000万円前半までが97%となっている。

%、戸数規模は100戸未満が82%。平均面積は70平方メートルが37%。60平方メートルまで60%を占め、クロス庄縮商品が中心。平均価格は4000万円～6000万円台で88%。平均坪単価は2000万～3000万円前半までが97%となっている。

埼玉、千葉ともにクロス重視で面積庄縮傾向が強まっており、3000万～4000万円台の市場となっている。

広めLDKに分布し、価格は3000万～4000万円台が中心。近郊・郊外では30平方メートル前半、2000万円後半～3000万円前半が中心。実需が約半分だ。

ファミリー向けマンションは、23区では55～75平方メートル以上は非常に少ない。価格のボリュームゾーンは6500万～8000万円台だが、1.2億円以上も70平方メートル以上を中心に15.9%を占める。近郊・郊外では65～70平方メートル、3500万～4500万円がボリュームゾーンで7500万円以上の価格は非常に少ない。広さよりクロス重視傾向が強まっている。

(CJ)