

トータルブレインの

# 邸点観測

コロナ禍の郊外マンション市場

全3回の①

■都内都心エリアと郊外エリアの新築マンション供給推移

◎都内都心エリア

	2010~12年 (年間)	2013~18年 (年間)	2019~20年 (年間)
供給物件数	500~550物件	300~350物件	250物件前後
供給戸数	30000戸前後	20000~25000戸	13000~20000戸
平均価格	5000万円前後	6000万円台	7200~7500万円
平均面積	60㎡台後半	→	60㎡台前半
平均坪単価	240~250万円	300~340万円	380万円前後 (55%UP)

◎郊外エリア

	2010~12年 (年間)	2013~18年 (年間)	2019~20年 (年間)
供給物件数	200~250物件	160~170物件	130~140物件
供給戸数	15000戸~16000戸	→	11000~12000戸
平均価格	3800万円前後	4200万~4300万円	4800万~4900万円
平均面積	73~74㎡	70~72㎡	70㎡前後
平均坪単価	170万円前後	200万円前後	230万円前後 (35%UP)

平均価格を比較すると、10~12年に1200万円程度あった価格差(都内都心エリア5000万円と郊外エリア3800万円の差)

平均価格を比較すると、10~12年に1200万円程度あった価格差(都内都心エリア5000万円と郊外エリア3800万円の差)

平均価格を比較すると、10~12年に1200万円程度あった価格差(都内都心エリア5000万円と郊外エリア3800万円の差)

平均価格を比較すると、10~12年に1200万円程度あった価格差(都内都心エリア5000万円と郊外エリア3800万円の差)

平均価格を比較すると、10~12年に1200万円程度あった価格差(都内都心エリア5000万円と郊外エリア3800万円の差)

## コロナ禍で高まる賃貸脱出志向

の、コロナ禍で好転したのも多い。平均単価は100万円台後半・2000万円前後、平均価格は3000万円台後半・4000万円台前半に収まっている。

郊外は都心との価格差広がる

10年以降の新築マンション市場「表参照」を見る

20年の供給物件数が都内都心(23区、横浜市・川崎市)エリアと郊外(都内市町村、神奈川県・湘南、埼玉県、千葉県)エリアの割合が1層高まっている。ただし、20~21年に両エリアとも単価と価格が5~10%ほどの上昇傾向にあり、価格上昇の影響が大きい郊外エリアでは、売れ行きに与えるマイナスの影響が懸念される。

現在販売中の物件から、最寄り駅がややマイナーである、あるいは駅から徒歩10分以上の駅周辺など、以前なら非常に販売が難しいとされた立地条件のプロジェクトを抽出したところ、総戸数が1000戸以上の大規模物件で、以前であれば利便性重視志向が強事業化の判断が難しいプロジェクトでも、売れ行きは「まずまず」で推移している。

都内市町村は駅近より割安感

【エリア全体の供給推移】15年までは年間50~70物件・4500戸前後の供給ペースだったが、16年から減少し、19年は31物件・2521戸まで落ち込んだ。20年はコロナ禍にもかかわらず、40物件・3182戸で前年比26%増と大幅にブ

郊外物件の分析、都内市町村

【物件評価】ピックアップした物件群は沿線・駅力はそれほど悪くないケースが多いが、乗降客数が少ない駅が多い。駅距離は15分圏・バス乗降が3分の2を占めた。商業施設が至近の物件は少なく、10分以上離れるケースが過半で立地評価は高くない。大半は大型物件であり、周辺に借家世帯が比較的多く需給バランスが良好とは言えない。

【エリア全体の供給推移】

しかし、比較対象となる周辺の駅近・好立地物件に対し、価格がおおむね1600万~1800万円の割安感があつて価格競争力は高い。一方、近隣の新興一戸建て相場とは500万円前後の差しかない。売れ行きは「好調」より「まずまず」が多かった。

平均価格を比較すると、10~12年に1200万円程度あった価格差(都内都心エリア5000万円と郊外エリア3800万円の差)

平均価格を比較すると、10~12年に1200万円程度あった価格差(都内都心エリア5000万円と郊外エリア3800万円の差)

平均価格を比較すると、10~12年に1200万円程度あった価格差(都内都心エリア5000万円と郊外エリア3800万円の差)

平均価格を比較すると、10~12年に1200万円程度あった価格差(都内都心エリア5000万円と郊外エリア3800万円の差)

平均価格を比較すると、10~12年に1200万円程度あった価格差(都内都心エリア5000万円と郊外エリア3800万円の差)

平均価格を比較すると、10~12年に1200万円程度あった価格差(都内都心エリア5000万円と郊外エリア3800万円の差)

平均価格を比較すると、10~12年に1200万円程度あった価格差(都内都心エリア5000万円と郊外エリア3800万円の差)

平均価格を比較すると、10~12年に1200万円程度あった価格差(都内都心エリア5000万円と郊外エリア3800万円の差)