

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②

前回に続き、駅遠立地の郊外分譲マンション市場を検証する。今回は神奈川県・湘南、埼玉県、千葉県の郊外物件を分析していく。

神奈川県・湘南

【エリア全体の供給推移】
2019年(ころまで)年間30物件・2500戸前後の供給ペースで安定していたが、20年はコロナの影響もあり17物件・1600戸台まで減少した。21年も4カ月(1~4月)で411戸と、昨年の供給ペースと同

程度だ。現在の需給バランスは良好と判断される。

【物件評価】
価格は18年以降1坪当たり平均単価220万~230万円、平均価格4800万円、平均単価220万円台で安定している。近年は価格上昇が少なく、東京23区や横浜・川崎エリア(平均単価383万8000円、平均価格7540万円)に対し、平均単価で1500万円、平均価格2700万円程度の割安市場となっている。

【郊外物件の動向】

総戸数1000戸以上の大規模物件が過半数だが、売れ行きは「まずまず」「好調」が多い。販売スタート時点で厳しかった売れ行きがコロナ禍で好転。現在は好調に推移している物件もあ

た。平均単価は200万円前後、200万円台前半、平均価格が3000万円台後半、4000万円台後半まで収まる価格競争力の高い物件がほとんどだ。

【物件評価】
000万円台の物件は、瀬谷の駅前再開発物件や新羽の商業施設隣接、藤沢の高駅力・リバーサイド物件など、限定的な立地の高評価

埼玉県

【エリア全体の供給推移】
19年(ころまで)年間50物件・4500戸前後の安定した供給ペースを維持。20年は供給戸数が2378戸と低迷した。21年も4カ月(1~4月)で706戸と、前年と同程度の供給ペースだ。現在の需給バランスは良好と判断される。平均単価・価格が20年に上昇し、現在、平均単価220万~230万円、平均価格4000万円後半となっている。

【物件評価】

駅距離は10分圏内が8割と比較的駅近で、商業施設至近のケースが多く、買い物の便は良好だ。借家世帯は比較的多く、需給バランスは良くない。

比較対象となる周辺の駅近・好立地物件に対し、11

駅遠でも価格競争力などで勝負

【物件評価】
000万円台後半、平均単価は1000万円台後半、2000万円前後、平均価格が3000万円台後半

【郊外物件の動向】
大規模物件が多い中、平均単価は1000万円台後半、2000万円前後、平均価格が3000万円台後半

駅距離で15分圏・バス便が7割と駅遠立地が中心で、商業施設も10分超と買い物が弱いケースが多い。

沿線・駅力は高めで、需給バランスも良好。そのためか周辺の駅近・好立地物件に対し、1000万~1200万円程度の価格競争力(割安感)でも売れている。近隣の新興一戸建て相場とは500万円前後の価格差しかなく、価格競争力はそれほどない。売れ行きに関しては、「好調」より「まずまず」の物件が多い。

【エリア全体の供給推移】
18年以降、物件数が年間35物件前後に減少したが、販売戸数は4000戸前後、5000戸台の供給ペースで安定していた。コロナ禍の20年も供給戸数は4157戸でペースをキープしていたが21年は4カ月(1

千葉県

【エリア全体の供給推移】
18年以降、物件数が年間35物件前後に減少したが、販売戸数は4000戸前後、5000戸台の供給ペースで安定していた。コロナ禍の20年も供給戸数は4157戸でペースをキープしていたが21年は4カ月(1

【物件評価】
沿線・駅力は悪くないが、

また、4000万円台の物件は、船橋や松戸といった人気の高い駅の物件など少なめ。クロス価格の割安感で勝負している物件がほとんどだ。

【物件評価】

沿線・駅力は悪くないが、乗降客数が二極化している。物件は駅距離も5分圏と15分圏に二分され、高駅力の駅遠立地か、低駅力の駅近立地に分かれる。商業施設も至近と10分超が半々。借家世帯が多く、需給バランスは良好。

周辺の駅近・好立地物件に対し、1300万~1500万円程度の価格競争力で売れ行きは「好調」だ。周辺の新興一戸建て相場との価格差は100万~300万円程度で、一戸建てが強いイメージの千葉県郊外部での価格差は意外と少ない。