

トータルブレインの

邸点観測

今後の郊外コンパクトマンション市場予測

全3回の②

コンパクトマンション市場の変遷

前回に続き、郊外コンパクトマンション市場を検証する。今回、エリアごとの変遷を見ていく。

① 都内市町村

2015年ごろまでは年間1〜2棟、50〜60戸程度の供給だったが、16年ごろから増加傾向となり、19年以降に大幅に増加してい

る。物件ボリュームの増加に伴って供給エリアも拡大。以前は三鷹・国分寺・武蔵小金井など、中央線沿線の東京寄りの近郊区か府中・町田などの

エリア拡大、ハイブリッド型が増加

メジャー駅が中心だったが、20年以降は秋津・久米川・聖蹟桜ヶ丘・拝島・豊田など、郊外部に拡大している。

都内市町村におけるコンパクト物件の共通点は▽駅から徒歩5、6分までの駅近立地▽総戸数30〜60戸前後の小規模物件▽坪単価は30〜40万円/坪のコンパクト特化型で300万円/坪前

半程度、50万円/坪のファミリー向け商品が混在するハイブリッド型で200万円/坪前半〜中盤となり、21年以降は30〜40万円/坪より、50万円/坪の割合が急増し、供給駅もマイナー駅に開発が拡大した。こうしたハイブリッド型のコンパクト商品市場が急拡大し

央・湘南エリアの供給は少ない。

ハイブリッド型になる。ハイブリッド型の供給が増加している。共通点は▽駅徒歩5、6分までの駅近立地▽総戸数30〜50戸/坪までの小規模物件▽坪単価は京浜東北線沿線で300万円/坪前後・前半、その他は200万円/坪となった。

共通している点は▽駅から徒歩5、6分までの駅近立地▽総戸数30〜60戸までの小規模物件▽坪単価は横浜・川崎市内が300万円/坪前半〜中盤、県央・湘南地区が200万円/坪中盤〜後半だ。

③ 埼玉

埼玉では、10年以降にコンパクト特化型の供給が本格化した。以前は京浜東北線沿線が中心だったが、19年以降に供給エリアが拡大し、西所沢や三郷中央、越谷など、京浜東北線以外でも供給が始まっている。現在、エリアの拡大とともに、

コンパクト特化型は松戸・船橋・津田沼・千葉などのJR常磐線・総武快速沿線に限られ、坪単価は300万円前後と高めた。近年、ハイブリッド型商品が増加し、19年以降13物件が供給されていて、デベロッパは新日本建設が大半を占める。ハイブリッド型は東西線・京成線・野田線・武蔵野線などの沿線でも供給され、都心への直通路線以外でも供給実績がある。駅距離は5、6分までがほとんどだが、本八幡・津田沼・千葉など駅力が高い駅では10分前後の駅近以外での供給も見られる。坪単価は200万円/坪前半が中心で、コンパクト特化型に比べると割安な単価設定だ。

ているといえる。

② 神奈川(県央・湘南、横浜・川崎)

神奈川は、神奈川区・西区・中区・川崎駅周辺を除く郊外エリアを対象とする。コンパクト特化型は、横浜市の南区・保土ヶ谷区、川崎市の宮前区・中原区・幸区などでの供給が多く、県

ハイブリッド型になる。ハイブリッド型の供給が増加している。共通点は▽駅徒歩5、6分までの駅近立地▽総戸数30〜50戸/坪までの小規模物件▽坪単価は京浜東北線沿線で300万円/坪前後・前半、その他は200万円/坪となった。

④ 千葉

千葉での供給は少ない。

コンパクト特化型は松戸・船橋・津田沼・千葉などのJR常磐線・総武快速沿線に限られ、坪単価は300万円前後と高めた。近年、ハイブリッド型商品が増加し、19年以降13物件が供給されていて、デベロッパは新日本建設が大半を占める。ハイブリッド型は東西線・京成線・野田線・武蔵野線などの沿線でも供給され、都心への直通路線以外でも供給実績がある。駅距離は5、6分までがほとんどだが、本八幡・津田沼・千葉など駅力が高い駅では10分前後の駅近以外での供給も見られる。坪単価は200万円/坪前半が中心で、コンパクト特化型に比べると割安な単価設定だ。

(つづく)