

郊外へのシフト 顕著に

前回に続き、分譲単価別の新築マンション市場を検証する。今回はエリアごとのマーケットを見ていく。

坪100万円台、千葉などこくわらずか

首都圏エリア、坪単価100万円台分譲マンション市場の推移

首都圏を21エリアに分け、分譲単価別の商品分布を整理

トータルブレイン® 邸点観測

首都圏マンション市場 坪単価100万~200万円台物件はどこへ

全3回 ②

前回に続き、分譲単価別の新築マンション市場を検証する。今回はエリアごとのマーケットを見ていく。

した。23区は6エリア、その他のエリアは、エリアごとの中心寄りから外側エリアに①②③と分類し、商品分布の変化を分析した。

このうち、坪単価100万円台市場の供給エリアの変化を見ると、2010~14年は23区内でも城東・城北であれば供給が見られ、神奈川は横浜・川崎、埼玉は大宮・浦和・川口・志木、千葉は船橋・市川・松戸など、近郊・郊外部の人気エリアでも100万円台で供給されていた。表2。15~19年は23区、都内市町村①、横浜川崎の供給が激減。都内市町村や神奈川、埼玉、千葉などで軒並み減少した。さらに、20~21年には、東京・埼玉①②までの供給がほぼなくなり、埼玉③、千葉、その他エリアでの供給のみとなっている。ボリュームも激減している。

◎平均坪単価、180万~190万円台に上昇
10~14年は坪単価140万~160万円台が中心。県央・湘南、埼玉②③、千葉②エリアでは130万~150万円台に、その他関東(茨城・栃木・群馬)では120万円台だったが、20年以降は180万~190万円台に上昇した。その他関東も160万円台に上昇している。

◎平均価格、4000万円前後、4000万円台が増加
10~14年は坪単価300万円台までの市場で、特に都内市町村③や神奈川県央、埼玉②③、千葉②、その他関東では平均価格3000万円台前半だった。15年以降は上昇し、20~21年は4000万円前後、4000万円台が増加。その他関東でも10~14年の30065万円から20年以降には39933万円と大幅にアップした。

坪200万円台、23区 横濱川崎で大幅減少
坪単価200万円台分譲マンション市場の推移
10~14年には都心を除く23区全域に広がり、武蔵野・三鷹・調布といった都内市町村の人気エリア①、横濱川崎市内の人気エリア④でも、坪単価200万円台前半で供給されていた。しかし、15~19年は城南・城西、横濱川崎①が大きく減少。200万円台前半の供給エリアは郊外に拡大した。さらに20~21年は都内市町村②、横濱川崎③、湘南、埼玉①、千葉①、その他関東エリアに供給がシフト。23区や横濱川崎の供給が大幅に減少し、供給エリアはいっそう郊外に変化している。

■表2 エリア別、坪単価100万円台市場の推移

エリア	2010~14年 年平均 物件数	2015~19年 年平均 物件数	2020~21年 年平均 物件数	
超都心3区	港、千代田、渋谷	0	0	0
都心3区	中央、新宿、文京	0	0	0
城南4区	目黒、品川、世田谷、大田	2	0	0
城西3区	中野、杉並、練馬	3	0	0
城東5区	江東、台東、墨田、江戸川、葛飾	28	4	0
城北5区	豊島、北、板橋、荒川、足立	23	4	2
都内市町村①	武蔵野、三鷹、小金井、府中、調布、狛江	9	0	0
都内市町村②	国分寺、国立、稲城、多摩、立川、町田、日野、八王子	18	7	1
都内市町村③	その他	9	4	1
横濱川崎①	鶴見、神奈川、港北、西、中、高津、宮前、中原、川崎、幸	33	2	0
横濱川崎②	都筑、青葉、戸塚、保土ヶ谷、多摩、麻生	10	2	1
横濱川崎③	横濱その他	15	3	1
神奈川県央	海老名、厚木、相模原、大和	10	6	2
神奈川湘南	茅ヶ崎、藤沢、鎌倉、平塚	8	2	2
神奈川県央・湘南②	その他	6	2	1
埼玉①	さいたま(浦和、中央、大宮、南)、川口、戸田、蕨、和光、朝霞、新座、志木	33	5	2
埼玉②	草加、八潮、三郷、越谷、川越、所沢	13	7	1
埼玉③	その他	9	7	6
千葉①	千葉(中央、稲毛、美浜)、浦安、市川、船橋、松戸、柏、流山、習志野	30	17	6
千葉②	その他	7	4	3
その他	茨城県、栃木県、群馬県	6	7	7
合計		272	83	36

(つづく)