

## トータルブレインの

# マンション 延伸線

### 北関東3県の市場を検証

トータルブレインはこのほど、「首都圏・北関東エリアのマンション市場検証」を実施。現在市場の注目度が上がっている茨城・栃木・群馬のマンション市場を探る」と題したレポートをまとめた。北関東3県における供給の推移を調査すると共に、直近の開発物件や市場規模、顧客志向などについて分析している。

同社によると、都心や首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)での開発用地不足もあり、現在一部のデベロッパーで開発エリアを地方へと広げる動きが拡大。そうした中、東京から比較的近く、拠点を新設せざるを得ない北

関東での開発案件を検討する事業者も増えている。

北関東における過去約20年には計90戸だった供給が、首都圏の価格高騰により供給の郊外化が進んだ。05年には、年間約300～400戸台まで増加。その後は、年ごとの変動幅は大きいものの200戸台から1000戸前後までがほとんどで、21年の供給戸数は19～20年を上回る988戸だった。同社の杉原禎之副社長は「供給ボリュームは年間1000戸前後程度が適正水準と思われる」と分析する。

他方、価格の動きはやや異なる。01～13年ごろまでには、おおむね戸当り平均価格(以下、戸当たり)が2000万円台後半から3000万円前後、1坪当たり平均単価(以下、坪単価)が110～120万円台で推移。大量供給時期には若干下落したものの、比較的割安で安定的な価格傾向が続いている。ところが14年以降は更に急上昇して、21年には戸当たり4813万円、坪単価201万4000

0円と首都圏に近い水準まで追い付いている。

こうしたデータから、北関東市場の供給動向は、首都圏と相互補完的に連動する郊外マーケットと類似していることが分かった。

#### マンション自体がニッチ

それに対し、市場のニーズについては首都圏と大きく異なっている点が重要なポイントだ。

首都圏の郊外市場の場合、東京都心への通勤を念頭に置いて、交通利便性が重視され、「駆力」や駅からの距離などの優先度が高い。しかし北関東は、つくばエクスプレス(T-X)沿線を除けば都内への通勤のニーズは低く、主な顧客は市内や県内の在住者だ。

そこでほかの地方都市と同様に自動車

小規模世帯が6～9割で、プレファミリー層やシニア層、地元の富裕層といった属性が多く見られる。

各県の供給エリアについて言えば、茨城が水戸市とつくば市およびT-X沿線、栃木が宇都宮市と小山市、群馬が前橋市と高崎市にほぼ集中している。人口や借家世帯数の規模が首都圏と比べて小さい上に、ターゲットとなる地域・属性も限られるのが北関東マーケットの実態と言えるだろう。

加えて3県共通の傾向として、近年は駅前再開発などによるコンパクトシティ化が進みつつあり、マンション供給も駅近くのエリアに移行している点が挙げられる。その結果として、「マンション立地においても、沿線や駅、街の将来性の重要度が高まり、供給の集中傾向が一層強まっていくだろう」と杉原副社長は予測する。

このように、北関東のマンション市場は様々な面で

首都圏とは土台が異なっており、進出を検討する際に

は「マーケットを慎重に見極めることが重要」と同レポートは結論付けている。