

2017年以降 価格急上昇、首都圏に並ぶ

マンションの開発エリアを首都圏から地方圏に拡大する動きが広がっている。とはいえ、拠点を持たない地方圏に開発エリアを広げるのは容易でないのが実情だ。

そうした中で、東京から比較的距離の北関東3県(茨城・栃木・群馬)での開発案件を検討するデベロッパーが増加していることから、今回は北関東3県のマンション市場について考察する。

北関東3県の新築マンション市場推移 (表①)

トータルブレインの

邸点観測

北関東エリアのマンション市場検証
注目度の上がる茨城・栃木・群馬

全3回
①

■北関東3県の新築マンション市場推移 (表①)

年	販売戸数 (戸)	平均価格 (万円)	平均面積 (㎡)	平均単価 (万円/坪)
2001年	90	2,958	80.28	121.8
2002年	660	2,798	79.95	115.7
2003年	497	3,110	86.72	118.5
2004年	1,374	2,931	80.89	119.8
2005年	2,952	2,660	77.37	113.7
2006年	4,771	2,746	80.70	112.5
2007年	4,113	2,836	78.52	119.4
2008年	2,143	3,018	83.28	119.8
2009年	1,308	3,171	84.69	123.8
2010年	358	2,755	79.46	114.6
2011年	278	2,959	80.82	121.0
2012年	406	3,216	86.37	123.1
2013年	259	3,070	78.53	129.2
2014年	722	3,268	79.74	135.5
2015年	1,457	3,583	82.50	143.6
2016年	218	3,450	77.82	146.5
2017年	490	3,801	78.06	161.0
2018年	1,150	4,117	79.49	171.2
2019年	733	3,863	78.05	163.6
2020年	462	4,342	78.78	182.2
2021年	988	4,813	79.01	201.4
2022年1月～	67	3,957	76.02	172.1
平均	1,211	3,123	80.30	128.6

北関東3県の新築マンション市場推移 (2001～22年)

3県における現在の供給ボリュームは年平均1211戸。表①だが、2004～09年は全て平均以上で、特に価格高騰により郊外化が進んだ。05～07年には3000戸前後、4000戸台と大躍進を遂げた。13年ごろまでは、分

譲坪単価110万～120万円台で80平方メートルの広め商品が価格2000万円台～3000万円前後と、非常に割安な価格水準で供給されていたものの、17年以降に急上昇し、21年は坪単価201万4000円、価格4000万円台後半半といずれも65%程度上昇した。供給ボリュームは15年

茨城県

と18年を除き低水準で、需給バランスは良好だったが、21年は1000戸弱と増加傾向を示している。

TX沿線が躍進、常磐線沿線は地盤沈下

◎マクロ市場の推移

01～22年における供給ボリュームは年平均709戸。表②で、北関東3県で最大となる。郊外化が進んだ05～08

■茨城県の新築マンション市場推移 (表②)

年	販売戸数 (戸)	平均価格 (万円)	平均面積 (㎡)	平均単価 (万円/坪)
2001年	90	2,958	80.28	121.8
2002年	382	2,869	83.35	113.8
2003年	412	3,156	88.73	117.6
2004年	792	3,083	83.85	121.5
2005年	1,407	2,697	77.57	114.9
2006年	2,701	2,803	79.74	116.2
2007年	2,451	2,932	79.43	122.0
2008年	1,322	3,258	85.83	125.5
2009年	873	3,443	89.70	126.9
2010年	205	2,673	86.17	102.6
2011年	89	2,995	80.72	122.7
2012年	217	3,714	88.36	138.9
2013年	99	3,153	77.95	133.8
2014年	551	3,309	79.46	137.7
2015年	1,241	3,665	83.02	146.0
2016年	129	3,617	82.89	144.3
2017年	171	3,528	82.76	141.0
2018年	701	4,253	82.71	170.0
2019年	391	4,007	80.79	164.0
2020年	102	4,590	81.96	185.1
2021年	566	5,102	81.63	206.6
2022年1月～	24	3,275	77.49	139.7
平均	709	3,240	81.95	130.7

大躍進を遂げた。11年までは坪単価110万～120万円台で80平方メートルの商品が2000万円台～3000万円前後と割安な価格水準だった。18年以降は価格水準が上昇し、21年は坪単価206万6000円、5000万円台へと転じ、21年は坪単価206万6000円、5000万円台前半と単価・価格とも約65%上昇している。市場の適正供給ボリュームは5000～7000戸程度と考えられるが、近年は低水準で需給バランスは良好だ。

◎エリア別 駅別供給ボリューム

JR常磐線・宇都宮線沿線の水戸・日立・土浦・古河・取手

市が人口・世帯数などで上位を占め、借家率も30～40%台と比較的高めだ。世帯年収の上位はTX沿線が多く、それ

・牛久などでは11年以降に供給が激減。一方、つくばエクスプレス(TX)沿線のつくば・研究学園・守谷・みらいなどの駅周辺は、11年以降もコンスタントに高ボリュームの供給が続いている。

◎民力傾向

人口は水戸市がトップで、つくばが続く。歴史のある常磐線・宇都宮線沿線の行政市が人口・世帯数などで上位を占め、借家率も30～40%台と比較的高めだ。世帯年収の上位はTX沿線が多く、それ

以外は日立製作所のあるひたちなか市、臨海工業地帯を抱える神栖市などが高い。

◎ミクロ市場 (2020年以降の供給動向)

つくば駅、水戸駅を中心に供給が増加。20～21年に、つくば駅で4物件・729戸、水戸駅で2物件・107戸が発売。22年もつくば駅で2物件・735戸、水戸駅で1物件・125戸が予定されている。分譲単価は土浦を除き、10～20%程度の上昇傾向が見られる。