

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
②

前回に続き、北関東エリアのうち、栃木県と群馬県のマンション市場を見ていく。

北関東3県の新築マンション市場推移(2001～22年)

栃木県

◎マクロ市場の推移
2001～22年における供給ボリュームは年平均297戸＝表③で、北関東では2番目に大きい。郊外化が進んだ05～07年は年間1000戸前後が大量供給された。15年まで坪単価110万～120万円、80平方メートル前後の商品が2000万円台と割安だったが、16年以降に

宇都宮駅と小山駅周辺など市場限定

急上昇し、22年は坪単価22万3000円、平均価格4935万円と単価・価格とも約80%上昇した。単価上昇により専有面積は圧縮傾向。市場の適正ボリュームは200～300戸程度。17年以降は適正ボリュームでの供給が続く。

◎エリア別、駅別供給ボリューム

宇都宮市での供給が圧倒的に多い。続く小山市のボリュームは、宇都宮市の4分の1程度だ。その他のエリアでは11年以降は供給がなくなった。車社会でマンション供給が難しく、市場は、新幹線が

■栃木県の新築マンション市場推移 (表③)

年	販売戸数(戸)	平均価格(万円)	平均面積(m ²)	平均単価(万円/坪)
2001年	0	-	-	-
2002年	208	2,711	76.35	117.4
2003年	53	2,934	78.41	123.7
2004年	428	2,614	76.25	113.3
2005年	915	2,624	77.23	112.3
2006年	1,065	2,627	81.83	106.1
2007年	732	2,659	77.69	113.2
2008年	286	2,753	77.75	117.1
2009年	198	2,754	76.27	119.4
2010年	144	2,886	70.03	136.2
2011年	189	2,942	80.87	120.2
2012年	128	2,817	85.87	108.5
2013年	90	2,961	77.87	125.7
2014年	117	3,216	81.50	130.4
2015年	216	3,109	79.52	129.2
2016年	77	3,247	70.13	153.1
2017年	319	3,946	75.54	172.7
2018年	246	3,677	73.99	164.3
2019年	276	3,700	75.68	161.6
2020年	293	4,128	78.52	173.8
2021年	253	4,287	76.00	186.5
2022年	23	4,935	73.37	222.3
1月～	-	-	-	-
平均	297	3,006	77.89	127.6

◎マクロ市場の推移
2001～22年における供給ボリュームは年平均297戸＝表③で、北関東では2番目に大きい。郊外化が進んだ05～07年は年間1000戸前後が大

前橋は激減、高崎駅沿線の1強体制

群馬県

◎マクロ市場の推移
2001～22年における供給ボリュームは年平均205戸＝表④で、北関東では3番目に大きい。郊外化が進んだ05～08年は年

間500～1000戸前後の大量供給があった。割安な価格は18年から上昇し、20年には坪単価215万7000円、平均価格4899万円と、単価・価格とも80%ほど上昇

■群馬県の新築マンション市場推移 (表④)

年	販売戸数(戸)	平均価格(万円)	平均面積(m ²)	平均単価(万円/坪)
2001年	0	-	-	-
2002年	70	2,666	72.10	122.2
2003年	32	2,800	74.61	124.1
2004年	154	3,034	78.57	127.6
2005年	630	2,631	77.15	112.7
2006年	1,005	2,720	82.06	109.6
2007年	930	2,724	76.75	117.3
2008年	535	2,566	79.92	106.1
2009年	237	2,518	73.29	113.6
2010年	9	2,520	77.41	107.6
2011年	0	-	-	-
2012年	61	2,282	80.32	94.0
2013年	70	3,091	80.20	127.4
2014年	54	2,965	78.85	124.3
2015年	0	-	-	-
2016年	12	2,952	72.65	134.3
2017年	0	-	-	-
2018年	203	4,177	75.04	184.0
2019年	66	3,690	71.73	170.1
2020年	67	4,899	75.08	215.7
2021年	169	4,633	74.73	205.0
2022年	4	2,873	75.04	126.6
1月～	-	-	-	-
平均	205	2,884	78.08	122.1

している。単価上昇により専有面積は圧縮傾向で、市場の適正ボリュームは1000戸未満程度とマーケットは小さい。10～17年ごろは供給がほとんどなかったが、

◎エリア別、駅別供給ボリューム
以前は前橋市と高崎市での供給ボリュームが突出していたが、11年以降は前橋市での供給が激減して高崎市との差が拡大している。2市以外における近年の供給はほとんどない。高崎駅は上越・北陸新幹線停車駅で東京へのアクセスが良好な他、JR両毛線や東武伊勢崎線など9路線を結ぶビッグターミナルで再開発も集中し、高崎駅の1強体制が際立つ。

◎民力傾向
人口は高崎市が37万人でトップ。前橋市が33.6万人と続

く。持ち家は全市で60%台後半～80%台と非常に高い。共同住宅率は10～20%台で、基本的に二戸建て市場だ。平均年収も459万円と都内23区の550万円より低めだ。

◎ミクロ市場(2020年以降の供給動向)
高崎エリアの供給が圧倒的に多く、駅西口位置する中心市街地での供給が中心だ。一方、前橋エリアは直近10年で見ても中心市街地の上毛電鉄・中央前橋駅での2物件のみ。価格水準は坪単価170万～210万円台と幅広

都営市の3～4分の1の規模だ。宇都宮市は借家率・借家世帯数・共同住宅比率なども県内1位で、平均収入も506万円と高め。県内で唯一、マンション供給が可能なエリアと判断できる。

◎ミクロ市場(2020年以降の供給動向)
宇都宮駅周辺の物件が圧倒的に多く、年間3～4物件・300戸程度のマーケットボリュームがある。デベロッパは穴吹工務店、穴吹興産、マリモ、タカラレーベンなどだが、21年に野村不動産が駅前複合再開発物件を坪単価230万円、価格5200万円台で供給し、市場相場が大幅に上昇している。

宇都宮市は人口約52万人で東京23区平均の40万人を上回る。2位以下は10万人台で宇

18年以降は増加傾向が見られる。

◎エリア別、駅別供給ボリューム
以前は前橋市と高崎市での供給ボリュームが突出していたが、11年以降は前橋市での供給が激減して高崎市との差が拡大している。2市以外における近年の供給はほとんどない。高崎駅は上越・北陸新幹線停車駅で東京へのアクセスが良好な他、JR両毛線や東武伊勢崎線など9路線を結ぶビッグターミナルで再開発も集中し、高崎駅の1強体制が際立つ。

◎民力傾向
人口は高崎市が37万人でトップ。前橋市が33.6万人と続

好立地で坪単価200万～210万円程度に上昇してきている。