

トータルブレイン®

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
③

関東エリアの民力を比較する
と、人口・世帯数は首都圏(東

圧倒的に強い
一戸建てニーズ

北関東3県VS首都圏・
全国のデータ比較

今回は、北関東3県の民力
と自家用乗用車の普及状況
を、首都圏の1都3県や全国
と比較し、改めて北関東3県
のマンション市場動向につい
て考察する。

■関東エリア別民力比較

(表⑤)

	人口総数 (人)	持ち家世帯数 (世帯)	持ち家 比率	借家世帯数 (世帯)	借家 比率	平均世帯収入 (万円)	共同住宅 比率
東京都	13,515,271	3,144,762	47.0%	3,357,113	50.2%	538.8	67.0%
神奈川県	9,126,214	2,357,944	59.5%	1,501,344	37.9%	539.4	53.9%
埼玉県	7,266,534	1,962,893	66.1%	940,465	31.7%	497.3	41.4%
千葉県	6,222,666	1,686,035	64.7%	847,098	32.5%	506.5	43.0%
茨城県	2,916,976	781,193	69.6%	314,720	28.0%	483.4	25.2%
栃木県	1,974,255	522,613	68.6%	222,894	29.3%	482.6	25.8%
群馬県	1,973,115	541,607	70.2%	211,578	27.4%	467.9	23.3%

世帯構成や 生活スタイル マーケットの見極め重要

■全国、自家用
乗用車の普及状況
ランキング

(表⑥)

順位	一帯当たり台数 (台)
1	福井県 1,715
2	富山県 1,660
3	山形県 1,654
4	群馬県 1,602
5	栃木県 1,581
6	長野県 1,567
7	茨城県 1,565
41	千葉県 0,955
42	埼玉県 0,948
43	兵庫県 0,899
44	京都府 0,810
45	神奈川県 0,689
46	大阪府 0,633
47	東京都 0,422
平均	1,037

首都・千葉県・埼玉県・神奈川県が圧倒的に多く、北関東は人口・世帯数が多い茨城でも埼玉・千葉の半分以下だ

表⑤。加えて北関東は持ち家率が70%前後と高く、借家世帯数は埼玉・千葉の3〜4分の1と市場が非常に小さい。圧倒的に一戸建てが強いエリアなのだ。

また、全国の自家用乗用車の普及状況ランキング表⑥を見ると、一帯当たり保有台数で群馬4位、栃木5位、茨城7位となり、一帯建て複

表⑥。逆位は、首都圏1都3県が41位から47位の範囲で、マンション市場の大きいエリアと一致している。

また、全国の自家用乗用車の普及状況ランキング表⑥を見ると、一帯当たり保有台数で群馬4位、栃木5位、茨城7位となり、一帯建て複

他方で近年、高齢化やコン

北関東では中心市街地(旧市街地)が鉄道駅から離れているケースが多く、鉄道の優

北関東のマンション市場は人口・世帯ボリューム面で首都圏と大きく異なる上に、世帯構成や生活スタイル(地元居住・地元勤務・車社会・一戸建て志向など)も大きく異なる点を意識し、マーケットを慎重に見極めることが重要になる。

向にある。これまで、同エリアでのマンション開発は穴吹興産や穴吹工務店、マリモ、タカラレーベンなどの地方開発に手慣れたデベロッパーが中心で、供給ボリュームはあ

元のアッパー層やシニア層が購入するケースが増えている。購入者を見ると、つば

さらに、立地については、駅から離れた旧市街地から駅近にシフトしてきている。コンパクトシティ化はますます進みつつあり、北関東でも沿線・駅力・将来性(開発)によって、一極集中が強まる

(おわり)