

価格と需給バランス、一層重要なに

前回に続き、マンション市場の販売状況をエリア別に検証し、今後の展望を考察する。

評価で販売が好調だ。
◎千葉県

供給戸数はコロナ禍以降400戸前後に増加したが、23年

エリア別マンション市場・下
埼玉、千葉とともに販売は失速傾向

◎埼玉県
年間4000戸台のマーケット
トだが、2023年は3000戸弱のペースに減少し、需給バ

ランスは改善している。坪単価・価格ともコロナ禍以前より20%ほど上昇傾向にあり、22年以降は単価250万円台・価格500万円前後だ。面積は60平方㍍台前半に縮小し、グロス圧縮傾向が強まった。ボリュームゾーンのアップ率は価格400万円台後半と見る。

コロナ禍の需要で20年以降の売れ行きは回復傾向にあったが、「好調」が22年の51%から23年は34%へ大幅に低下。「苦戦」は31%に上昇し、売れ行きが悪化している。

大宮以遠の郊外部や駅徒歩15分圏の駅遠物件でも、単価100万円台後半～200万円台前半・価格3000万～4000万円台前半までの物件は、割安

23年は単価2333万3000円・価格4839万円に上昇。面積を圧縮することでグロス価格を4000万円台前半だったが、23年は単価2333万3000円

が「好調」が22年の51%から23年は34%へ大幅に低下。「苦戦」は31%に上昇し、売れ行きが悪化している。

沿線力・駅力の高い人気駅は、エリア・立地評価で販売が好調だ。一方、山側の沿線力・

参考
コロナ禍により郊外市場が外を中心厳しかったが、コロナ禍の特需により郊外市場が外を中心厳しかったが、コロナ禍の特需により郊外市場が外を中心厳しかったが、コロナ

アリング時に割高感で苦戦していいた物件が、後発の新価格(従来より高額)物件の出現により割高感が解消し、販売が好転するなど、全体的にはますますの

が続いているため、上半期のヒートに変化するなど、マーケットに勢いの低下を感じられる。

駅力がやや弱い駅は単価100万～200万円台前半・価格3000万～4000万円台で、埼玉・23区でも城西・城東で好調率が低下してきている(供給工事が外側に拡大した)表。

今年も強烈な右肩上がりの市場が続いているため、上半期のヒートに変化するなど、マーケットに勢いの低下を感じられる。

駅力がやや弱い駅は単価100万～200万円台前半・価格3000万～4000万円台で、埼玉・23区でも城西・城東で好調率が低下してきている(供給工事が外側に拡大した)表。

今年も強烈な右肩上がりの市場が続いているため、上半期のヒートに変化するなど、マーケットに勢いの低下を感じられる。

■新築マンション、エリア別売れ行き

「好調」割合の変化

	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	(コロナ禍前)	(コロナ禍)				
超都心3区	42%	43%	25%	57%	45%	62%
都心3区	41%	67%	41%	67%	56%	86%
城南4区	22%	39%	46%	76%	41%	61%
城西3区	22%	28%	61%	63%	44%	32%
城東5区	31%	57%	56%	56%	57%	27%
城北5区	64%	21%	42%	56%	41%	67%
都内市町村	21%	29%	33%	37%	48%	46%
横浜・川崎	36%	31%	53%	55%	51%	38%
県央・湘南	33%	35%	29%	46%	33%	52%
埼玉	31%	37%	42%	51%	51%	34%
千葉	32%	17%	52%	56%	50%	36%
首都圏	34%	38%	44%	56%	45%	46%

現段階で不動産価格が低下する可能性は低いものの、不動産神話的なムードは危険であり、市場判断については、今まで以上に冷静さが必要な時期にあるかも知れない。(おわり)