

トータルブレインの  
マンション

最前線

大手デベロッパーの間でも、郊外の1次取得者向けマンションに注目が増加しそつだが、昨今後はこのエリアの供給が増加しそつだが、昨年まで「デベロッパーがまだまだ敬遠している」と指摘され、供給が3割近く減少した千葉エリアの動向に注目が集まる。今月のトータルブレインのリポートでは、このエリアの近年の市場を検証し、今後のマーケットを考察。「全体市況」「個別エリア市況」の2回に分けて紹介する。

沼)27.9%、④常磐線(南柏)11.2%、⑩総武線(南柏)18.3%、(幕張本郷)5.8%、⑪新京成・武蔵野・西武線(西船橋)17.2%、⑥総武線(西船橋)16.0%、⑦常磐線(松戸)13.7%、⑧総武線(下総中山)31.8%、⑨京葉線(千葉駅周辺)12.3%、⑫東武野田線沿線3.1%、⑬市川周辺やTX沿線、津田沼エリアなど沿線力・駅力が高く、大手デベロッパーの駅近・好立地物件が多く供給されているエリアでは、上昇率が30%前後と都心並みの水準となつている。逆に、駅力の弱い総武線の奥や都心に直通しない支線イメーシのエリアは、ほぼ旧価格水準だ。なお、千葉エリアの上昇率の平均は16.9%で、東京都下の郊外部が

まず、沿線・エリアごとに旧価格時(00~05年)と現時点(11年)の平均分譲単価を比較して、単価の上昇率を分析した。それが左表だ。上位から、①総武線(下総中山)31.8%、②つくばエクスプレス(TX、八潮)柏たなか)29.1%、③総武線(津田沼)27.9%、④常磐線(南柏)18.3%、⑤北総公団線(西白井)17.2%、⑥総武線(西船橋)16.0%、⑦常磐線(松戸)13.7%、⑧総武線(下総中山)31.8%、⑨京葉線(千葉駅周辺)12.3%、⑩総武線(西船橋)16.0%、⑪新京成・武蔵野・東武野田線沿線3.1%、⑫東武野田線沿線3.1%、⑬市川周辺やTX沿線、津田沼エリアなど沿線力・駅力が高く、大手デベロッパーの駅近・好立地物件が多く供給されている

旧価格時(00から05年)に対する  
現時点(11年)の分譲単価の上昇率

	沿線・エリア	上昇率
1	総武線(下総中山~市川)	31.8%
2	つくばエクスプレス(八潮~柏たなか)	29.1%
3	総武線(津田沼)	27.9%
4	常磐線(南柏~我孫子)	18.3%
5	北総公団線(西白井~印西牧の原)	17.2%
6	総武線(西船橋~船橋)	16.0%
7	常磐線(松戸~新松戸)	13.7%
8	総武線(下総中山~市川)	12.3%
9	京葉線(海浜幕張~稲毛海岸)	11.2%
10	総武線(幕張本郷~西千葉)	5.8%
11	新京成・武蔵野・東武野田線沿線	3.1%
	平均	16.9%

千葉エリアのマンション市場動向①

意外な単価上昇率、今後は注意を

これは、全体の供給ボリュームが絞られ好立地案件が多数見られた影響がある。また、メインとなる「中間クラスの物件」の価格低下が見られていない。ただ、「千葉エリアでは、特に立地の競争力が低い物件に関しては割安感が非常に重要」と指摘しており、今後供給が増加するにつれて価格調整が進むことを予想している。

今後の供給材料が多いエリアとしては、TXの柏の葉キャンパスと三郷中央、総武線の船橋以遠、京葉線の湾岸部の3エリアを挙げるといい。全体的には、11年の着工戸数も少なかったため供給はそれほど増えない見込みだ。デベロッパーの仕入れ状況も、千葉の郊外部に関しては、まだ慎重姿勢を崩していないという。

千葉エリアでは、「今後の市場相場の判断」「今後の需給バランスの見極め」がマンション開発における最重要視点になると指摘しているが、特に沿線力や駅力が高いエリアでの供給を考える場合、建売戸建て住宅の動向をしっかりと把握

5%強だったことと比較すると、本来の市場のポテンシャルから見れば高い上昇率といえる。

今後は価格調整か

これは、全体の供給ボリュームが絞られ好立地案件が多数見られた影響がある。また、メインとなる「中間クラスの物件」の価格低下が見られていない。ただ、「千葉エリアでは、特に立地の競争力が低い物件に関しては割安感が非常に重要」と指摘しており、今後供給が増加するにつれて価格調整が進むことを予想している。

ホットスポットの影響も

更に、常磐線を中心としたエリアに関しては、一部で「ホットスポット」の影響による販売不振が懸念事項として挙げられる。千葉県内では、松戸市、柏市、我孫子市、流山市、鎌ヶ谷市、印西市、白井市、野田市、佐倉市の9市が「汚染状況重点調査地域」となった。柏市に関してはその影響が最も大きく出ており、販売が急減速。松戸市でも影響が若干見られるという。そのほかのエリアでは今のところ目立った悪影響はないと見られるが、価格面での強気姿勢だけは禁物のよう

リポートでは、「今年度は千葉でのマンション事業の検討機会が増加すると予想されるが、昨年までの高い分譲単価水準には十分な注目を払い、そのエリア内の建売戸建て住宅の状況もしっかりと検証して市場を判断することが大切」と全体観をまとめている。

(今回は沿線・エリア別の市況をリポートする予定)