

# 市場相場と需給バラ ンスの見極めが重要

## 首都圏マンション市場郊外エリアの現状(千葉)

千葉エリアでの事業化は市場相場と需給バランスの見極めが重要。

マンション市場調査会社・トータルブレインの久光龍彦社長によると、首都圏郊外部でマンション事業を手掛ける場合、地域市場の特徴を理解し

た上で慎重に取り組む必要がある。

◎価格相場が二極化

大手デベロッパーが駅近好立地に多く供給しているエリアでは価格が高い一方、駅力の弱いエリアは、2000年5月の旧価格時代の水準

に戻しつつあり、価格相場は二極化の傾向にあるという。

◎価格が重要に

立地の競争力が低い物件では、設定価格の割安感が重要だと指摘する。現状を見ると、デベロッパーは競争力に乏しい物

件の仕入れに慎重で、価格は低下している。

供給増に伴い、今後は価格調整が進むとみている。

◎需給バランスは好調

継続供給材料が多いエリアは柏の葉キャンパス、京葉線湾岸部など一部で着工数も少ないため、需給

バランスは好調を維持すると見通す。デベロッパーは郊外部の仕入れにはまだ慎重な姿勢で、供給ボリュームが大幅に増える可能性は低いと予想する。

◎基本的に建て売り一戸建て市場

千葉は建て売り一戸建て住宅の競争力が非常に強い。久光氏は、マンションの需給バランスだけを見て事業を進めるのは危険だと指摘する。沿線力や駅力、建て売り一戸建て住宅の供給状況を把握した上で事業化

することが重要だという。

\* \* \*

首都圏マンション市場は郊外部の一次取得者向け商品の販売が好調で、デベロッパーの目も郊外に向けてきたと指摘する。千葉では大型物件の供給が控えるなど市場は活発になると予想する。

ただ、価格は次第に調整期に入るとみており、市場相場や建て売り一戸建てを含めた需給バランスの判断が大切になるとしている。