

トータルブレインの マンション 最前線

前回は千葉エリアの全体的なマンション市況についてレポートした。今回は、各沿線・エリア別の状況を分析し、今後の注意点などについて報告している。

スガ良好であるため好立地 シヤルが大幅に向上している物件に関しては販売好調と 現在の単価水準は高止まり感がある

今後は、船橋駅の駅遠とはなるものの新船橋駅前約1500戸の超大型物件の供給が控えており、市場に大きな影響を与えると考えられている。

◎【総武線・下総中山く市川】

09年の供給が102戸、10年が26戸と例年に比べて供給が激減。その影響もあり、11年には605戸と激増した。更に、供給商品が大手デベロッパーによる

駅近・好立地中心だったため、単価は旧価格水準から31・8%上昇している。価格は割高だが、商品力が高かったこともあり売れ行きは好調のようだ。

市場相場が高止まりしている点はやや気になるようだが、引き続き好調な狙い目市場だとされている。

◎【総武線・西船橋く船橋】 直近3年間は毎年100戸台の供給で、例年の3分の1程度だ。単価水準は上昇しているが、需給バランス

が進行中。エリアポテンシャルが豊富で、300戸クラスの大規模物件の供給も増えている。

◎【総武線・津田沼】 南口側で35万円の街づく、少ない。過去から200戸程度の高い駅も

◎【常磐線・南柏く我孫子】 09年前半は活発なマンション市場だったが、新価格時の分譲単価の大幅な上昇と、つくばエクスプレスの競合から販売苦戦エリア

◎【常磐線・南柏く我孫子】 09年前半は活発なマンション市場だったが、新価格時の分譲単価の大幅な上昇と、つくばエクスプレスの競合から販売苦戦エリア

◎【常磐線・南柏く我孫子】 09年前半は活発なマンション市場だったが、新価格時の分譲単価の大幅な上昇と、つくばエクスプレスの競合から販売苦戦エリア

◎【常磐線・南柏く我孫子】 09年前半は活発なマンション市場だったが、新価格時の分譲単価の大幅な上昇と、つくばエクスプレスの競合から販売苦戦エリア

◎【常磐線・南柏く我孫子】 09年前半は活発なマンション市場だったが、新価格時の分譲単価の大幅な上昇と、つくばエクスプレスの競合から販売苦戦エリア

◎【常磐線・南柏く我孫子】 09年前半は活発なマンション市場だったが、新価格時の分譲単価の大幅な上昇と、つくばエクスプレスの競合から販売苦戦エリア

◎【常磐線・南柏く我孫子】 09年前半は活発なマンション市場だったが、新価格時の分譲単価の大幅な上昇と、つくばエクスプレスの競合から販売苦戦エリア

◎【常磐線・南柏く我孫子】 09年前半は活発なマンション市場だったが、新価格時の分譲単価の大幅な上昇と、つくばエクスプレスの競合から販売苦戦エリア

◎【常磐線・南柏く我孫子】 09年前半は活発なマンション市場だったが、新価格時の分譲単価の大幅な上昇と、つくばエクスプレスの競合から販売苦戦エリア

◎【常磐線・南柏く我孫子】 09年前半は活発なマンション市場だったが、新価格時の分譲単価の大幅な上昇と、つくばエクスプレスの競合から販売苦戦エリア

◎【常磐線・南柏く我孫子】 09年前半は活発なマンション市場だったが、新価格時の分譲単価の大幅な上昇と、つくばエクスプレスの競合から販売苦戦エリア

◎【常磐線・南柏く我孫子】 09年前半は活発なマンション市場だったが、新価格時の分譲単価の大幅な上昇と、つくばエクスプレスの競合から販売苦戦エリア

◎【常磐線・南柏く我孫子】 09年前半は活発なマンション市場だったが、新価格時の分譲単価の大幅な上昇と、つくばエクスプレスの競合から販売苦戦エリア

千葉エリアのマンション市場動向① まずは需給バランスで判断 駅近・好立地は今後も狙い目

路線・駅エリア		旧価格時代 (00~05年)	新価格時代 (06~08年)	現時点 (11年)
総武線 (下総中山~市川)	分譲単価	1,678	2,008	2,212
	供給戸数	479	404	605
総武線 (西船橋~船橋)	分譲単価	1,597	1,800	1,852
	供給戸数	536	454	171
総武線 (津田沼)	分譲単価	1,572	1,619	2,011
	供給戸数	202	94	331
総武線 (幕張本郷~西千葉)	分譲単価	1,393	1,706	1,474
	供給戸数	682	423	199
総武線ほか (千葉駅周辺)	分譲単価	1,249	1,371	1,403
	供給戸数	548	806	87
常磐線 (松戸~新松戸)	分譲単価	1,427	1,393	1,623
	供給戸数	422	237	107
常磐線 (南柏~我孫子)	分譲単価	1,310	1,666	1,550
	供給戸数	957	596	189
北総公団線 (西白井~印西牧の原)	分譲単価	981	1,179	1,150
	供給戸数	224	698	403
新京成・武蔵野・ 東武野田線沿線	分譲単価	1,268	1,410	1,307
	供給戸数	1,078	1,365	240
京葉線 (海浜幕張~稲毛海岸)	分譲単価	1,496	1,753	1,664
	供給戸数	398	83	141
つくばエクスプレス (八潮~柏たなか)	分譲単価	1,253	1,448	1,617
	供給戸数	246	1,367	783

*分譲単価の単位は(千円)、供給戸数は(戸)。旧価格・新価格時代の供給戸数は、年平均に換算したものの

供給も多くなり、11年も新築見出しで総戸数400戸以上の開発が始まった。現在、分譲単価は旧価格水準に近いが、今後は稲毛駅で1000戸規模の開発が控えており、需給バランスの点では注意が必要エリアだ。

◎【総武線ほか・千葉駅周辺】 特に海岸エリアの千葉みなど駅や千葉中央駅で、大型物件が数多く供給されていた。ただ、近年は供給が激減。11年は2ヶ台となった。分譲単価は、旧価格水準と比べて12・3%上昇しているが、割安感がないと販売苦戦となるケースも多いという。

◎【常磐線・松戸く新松戸】 供給戸数の減少要因は、松戸・新松戸といった駅力の高いエリアでの供給がメーンになっているためだ。12年以降も引き続き供給予定物件は少なく、需給バランスの良好な状態が続く。ホットスポットの影響がやや出ており、設定価格には慎重な判断が必要だがマーケットとしては狙い目だと判断している。

◎【常磐線・南柏く我孫子】 09年前半は活発なマンション市場だったが、新価格時の分譲単価の大幅な上昇と、つくばエクスプレスの競合から販売苦戦エリアとなった。現在、ホットスポットの問題も大きく影響しており、当分注意が必要市場との判断だ。

◎【北総公団線・西白井く印西牧の原】 現価格は、旧価格水準から17・8%上昇しているが、115万円の単価は首都圏

マンション市場の中では低水準な相場だ。また、主要エリアの千葉ニュータウンは需給バランスが悪いように、北総公団線の運賃の割高感が影響し、近年は販売成功事例が非常に少ない。当沿線での好調物件は、駅前の希少性の高い好立地物件に限られているという。

◎【新京成・武蔵野・東武野田線】 以前の供給水準から比べると、現在は8割減のレベルだ。その分需給バランスは良好で、価格もほぼ旧価格水準まで戻っていることから販売は堅調だといえる。

◎【京葉線・海浜幕張く稲毛海岸】 今回の震災で一部エリアに液状化が発生したため、そのマイナス影響を受けているケースもある。ただ、野村不動産の駅遠立地の大型マンションが、割安感のある価格設定で「絶対調」となった。逆にいえば、立地面または価格面で差別化ポイントがないと、厳しいエリアだと指摘している。

◎【つくばエクスプレス・八潮く柏たなか】 05年の開通以降、コンスタントに供給されているエリア。今後も多くの供給材料があり、千葉エリアでは珍しく途切れなく供給が活発だ。

分譲単価は上昇を続けている。街づくりが進み、沿線のポテンシャル・評価が向上している好影響との判断だ。ただ、ホットスポットの問題が沿線マーケットにマイナス影響をもたらすおそれについて、やや懸念されている。