

トータルブレインの

マンション

最前線

今月のトータルブレインのリポートは、埼玉エリアのマンション市況を分析している。千葉と共に「郊外エリア」に位置付けられる埼玉だが、「千葉と比較して市場は安定しており、マーケットの底堅さを感じられる」と判断。浦和や戸田公園周辺など供給活発なエリアが多数ある状況をリポートしている。今回の埼玉エリアの市場動向については2回に分け、前半は戸建て市場との比較、次回は注目エリアの動向をリポートする。

リアが成約件数の上位を占めるなど、低価格商品が成約の中心になっているようだ。

京浜東北線・埼京線といった高沿線エリアや、東武東上線の和光・志木駅のよ

「戸建て価格が2000万円台のエリアに関しては、マンション供給要注意エリア」だといえる。また、京浜東北・埼京線（与野・大宮・北与野）、さいたま新都心・大宮エリア、東武東上線の和光・朝霞台・志木エリアなどは、沿線力と駅力は高いものの戸建ての価格競争力が高いため、マンションを開發するうえで注意が必要

埼玉エリアのマンション市場動向①

駅遠成約が多い戸建て住宅

沿線エリア別に見たマンションと戸建て住宅価格の比較は下表の通り。15沿線エリアのうち、マンション価格が戸建て価格を上回ったのが7エリアあった。いずれも駅徒歩15分圏内を対象としたもので、意外にも、戸建て住宅の価格競争力が高い（戸建て価格がマンション価格よりも安い）エリアが多いことが分かった。

うに高駅力の人気エリアの価格は、3000万円台後半半、4000万円台と高水準だ。一方、東武伊勢崎線・埼玉高速鉄道線・武蔵野線など、沿線力が低いエリアは2000万円台後半、3000万円台前半の水準

なお、戸建ての成約事例を分析すると、「駅遠・バス便など利便性に劣る立地商品が全体の65%を占め、（駅徒歩15分圏の）徒歩物件は35%しかない」という。そのほか、沿線力の弱いエ

「駅遠」と指摘している。ただ、同じ「郊外」の千葉とは異なり、基本的にはマンションがメインの市場で、「立地・価格面で基本的にマンションと戸建て住宅の棲み分けができてい

沿線エリア	マンション価格	戸建て価格
京浜東北線(川口～蕨)	3,483	3,720
京浜東北線(南浦和～北浦和)	4,298	4,698
京浜東北・埼京線(与野～大宮・北与野)	4,449	3,808
宇都宮・高崎線(土呂～東鷲宮・宮原～鴻巣)	3,194	2,855
埼京線(戸田公園～北戸田)	3,796	4,029
埼京線(武蔵浦和～中浦和)	4,193	4,777
東武伊勢崎線(谷塚～新田)	2,712	3,541
東武伊勢崎線(蒲生～北越谷)	3,595	3,371
東武伊勢崎線(大袋～春日部)	3,106	2,517
東武東上線(和光～志木)	4,090	3,768
東武東上線(みずほ台～上福岡)	3,361	3,221
東武東上線(川越～坂戸)	2,932	2,642
埼玉高速鉄道線(川口元郷～浦和美園)	3,274	3,392
西武新宿・池袋線(所沢～小手指・新所沢)	3,632	3,808
武蔵野線(東所沢～三郷)※乗換駅除く	3,095	3,249

沿線エリア別に見たマンションと戸建て価格の比較  
11年、徒歩15分圏内、単位万円