

トータルブレインの マンション

最前线

トータルブレインがまとめたリポート「埼玉エリアのマンション市場動向」の中で、前回は戸建て市場との比較にスポットを当てた。今回は、リポートの中で分類されている15沿線エリアの中から、旧価格時代と比較した価格上昇率の上位4エリアを報告する。

埼玉エリアの15沿線・エリヤを調査したところ、旧価格時代(00~05年)と比べた11年(現時点)

の平均上昇率は15.2%。11年のデータが出なかつた1沿線以外は、すべて上昇している状況だ。

その中には、20%以上の4沿線を分析した。

まず、最も高い27.4%の上昇率を示したのが、京浜東北・埼京線の与野~大宮・北与野エリア。このエリアは、再開発などの街づくりが活発に行われているため、マンション供給が非常に多いエリアだ。大宮では大型タワーが多く、新都心も大型物件が相次いでいるため、歴年で激戦エリアとなっている。以前は800~1,000戸台の供給が続き、リトマンショングク以降も500戸前後の

ボリュームが続いている。マーケットとしては非常に大きいが、手前の東京寄りからはそれほど集客できらないため、価格設定には慎重な判断が必要だ。トータルブレインでは、

「基本的には分譲単価170万~190万円、3000万台後半~4000万台前半までがボリュームゾーン」といった判断だ。また、今後の供給材料が比較的多いことも考慮すべきだと注意している。

東武伊勢崎線の蒲生~北越谷エリアは23.9%の上昇率。11年の分譲単価は167万円強を示して

いるが、「旧価格時の130万~135万円程度が適正水準。新価格以降は高止まりしており、販売戦士アptoning」と指摘している。

「適正グロス価格は2000万台後半~3000万円程度、アッパーで20%以上」で、旧価格時の水準を目指して事業展開すべきエリアのようだ。

埼玉エリアのマンション市場動向(下)

冷静な判断で物件評価を

田舎の物件も見られるようになつた。これらの高単価商品が平均相場を引き上げているが、一部の大手の好立地物件を除けば市場相場は140万~150万円程度が妥当といった判断だ。



埼京線の武藏浦和~中浦和エリアは、特に武藏浦和駅の再開発事業が市場をけん引している。全体として旧価格時と比べて20~8%

の上昇だ。

再開発エリア内の物件は高値でも好調で、近年でも220万円程度の分譲単価で好調なタワーマンションがあつたという。エリアのボテンシャル・評価は大幅に向上しているが、その中心は、再開発のタワー物件であるのも事実。そのため、

一戸別物件の単価の見極めに関しては、立地条件や物件力を加味しながら慎重に判断すべき」という。

西武池袋・新宿線の所沢~小手指・新所沢エリアは、20~3%の上昇率。トータルブレインでは、駅力から見ると、旧価格

の190万円台に回復し、更には18

沿線・駅エリア別における各時期の分譲単価と供給戸数の推移

沿線・エリア		旧価格時代 (00~05年)	新価格時代 (06~08年)	現時点 (11年)
京浜東北・埼京線 (与野~大宮・北与野)	分譲単価	1,609	1,932	2,049
	供給戸数	853	675	589
東武伊勢崎線 (蒲生~北越谷)	分譲単価	1,350	1,636	1,672
	供給戸数	321	359	221
埼京線 (武藏浦和~中浦和)	分譲単価	1,590	1,805	1,921
	供給戸数	393	451	407
西武池袋・新宿線 (所沢~小手指・新所沢)	分譲単価	1,373	1,540	1,652
	供給戸数	380	162	227

※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