

マンション関連コンプレックスのトータルブレイク
 レイン(東京・港、久光
 龍彦社長)は首都圏近郊
 ・郊外エリアのマンション
 の市場動向をまとめ
 た。2008年のリーマ
 ン・ショック以降、全
 体的には市況は低迷して
 おり12年以降も回復には時
 間がかかりそうだと
 いう。ただ、一部、都心に
 アクセスの良い駅周辺で
 は回復の傾向も出て
 いる。

首都圏近郊・郊外マンション販売

ピーク時の3分の1

トータルブレイクが今回、調査の対象としたのは23区を除く東京都と神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都近郊・郊外エリアだ。

このエリアのマンション市況は厳しくリーマン・ショック後の09年は1万4000戸台まで落ち込んだ。10年には2万戸台に戻したものの、11年、12年もなお回復は緩やかで、最近のピークだった00年(6万4651戸)に比べると3分の1程度の水準にとどまっている。

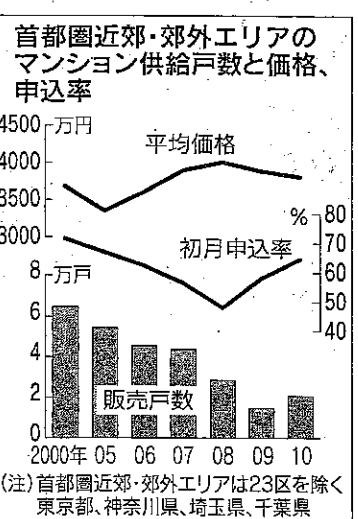
一部で回復の兆し 民間まとめ

最近の首都圏各地の郊外マンション市場 (トータルブレイクまとめ)

東京多摩地域	過去数年続いたデベロッパーの都心回帰傾向を受け、足元の供給はやや低迷気味。ただ西武線や京王相模原線の沿線で供給が増加傾向に。都心に比べ顧客の購入体力は低く、建て売り戸建てとの価格の割安感などの演出が重要
神奈川	安定したマンション市場。地域の経済力や人口構成などを踏まえると、希少価値の高い駅近・好立地物件の需要は拡大傾向に
埼玉	近年、価格や立地で戸建てとの住み分けができマンション市場の安定感が強い。ただ人気エリアに需給が集中し、相場の高止まり感も出ている。物件ごとの立地条件や顧客の購入体力を踏まえた価格形成がポイント
千葉	基本的に戸建てが強い。マンションは都心アクセスのよいエリアと都心に直結しないエリアとの価格相場に二極化傾向もみられる

をさらおうとの動きが09年ごろから活発化している。理由は都心部への需要年々減りつつある。この反動で、首都圏近郊・郊外部の需要は落ち込んだ。都心へのアクセスが良かったり急行列車申込率(発売月)をみる。神奈川県では再開発や

付近や住環境の良いエリアと00年以降、70%を割り込んだ。08年には50%も割り込んだ。エリア別にみると埼玉では東日本旅客鉄道(JR東日本)の路線が通る浦和駅や南浦和駅の周辺で、野村不動産や三井不動産レジデンシャルとい



鉄道路線拡充などの話題がある武蔵小杉駅周辺で活発だ。都内では今春、京王電鉄と小田急電鉄が乗り入れる永山駅で東京建物が発売した「プリリア多摩ニュータウン」が、周辺地域からの住み替え需要などを取り込み第1期300戸を即日完売した。今後、着目するのは、都心アクセスもますます各沿線の主要駅からの徒歩圏のうち、住宅街と商店街に近接する地域という。「神奈川県など都心に通うサラリーマン世帯のほか、高齢社会を踏まえシニア層の住み替え需要も取り込めるのではなか」とみてい

(岡森章男)