

神奈川県郊外エリアの分譲マンション市場を検証

トータルブレイン

マンション市場調査のトータルブレイン(久光龍彦社長)によると、横浜市・川崎市の中心部を

武蔵小杉エリアでの再開発の影響で、川崎市内のシェアが高くなっていると分析する。

し需要があるという。多少価格設定を高くしても事業化にチャレンジすることは可能とみる。

除く神奈川県郊外エリアのマンション市場はボリュームが大きく、人気が安定している。デベロッパーにとっては事業戦略上『はずせない』マーケットだという。

2011年の平均坪単価は、05年までの旧価格市場に比べ16%上昇したという。全体的に高止まり感が強いものの、辻堂や武蔵

一方、バス便の駅遠立地でも商品の魅力を創出すれば、十分に市場で戦うことはできると指摘する。

駅近立地にこだわらず幅広く検討を

供給に当たっては駅近立地にこだわる必要はないとしている。

小杉、港北ニュータウンといった市街地再開発やニュータウン開発によるエリアイメージの向上が大きな要因だと、同社はみている。

「建てるより一戸建て住宅との競合で価格は低下傾向にある。しかし、同社は「価格面の魅力が出てきたということ」と言い換える。

神奈川県全体の供給量を見ると、首都圏全体の25%程度で安定傾向にある。県内の内訳は横浜市が半分を占め、川崎市内が25〜30%、その他のエリアが25%前後だという。近年は川崎駅西口や

駅徒歩5分圏というように希少性の高い物件は、利便性を求めるシニア層の買い替え、買い増

が「幅広く検討できるマーケットだ」と指摘する。神奈川県郊外エリアは市場が大きい分、工夫次第で勝機は見いだせる。「幅広く検討できるマーケットだ」と指摘する。