

南浦和・浦和・北浦和駅周辺の浦和エリアと、戸田公園・戸田・北戸田駅周辺の戸田エリアは、埼玉県内の供給激戦エリアだ。

浦和エリアの年間供給戸数は02年以降、平均500戸程度だが、12年を見ると1057戸。13年は供給予定が800戸強ある。戸田エリアも05～08年は年間1000～3000戸程度だったが、11年以降、600戸を超えている。

同じ県内の激戦市場だが、直近の単価や販売状況は明暗が分かれている。相場の低下が続き、販売も不調な浦和エリア。一方、相場の上昇傾向が見られつつ、販売好調が継続しているのが戸田エリアだ。

地元狭域の市場

浦和エリアの平均坪単価を見ると、10年までは210万～230万円台。「岸町・仲町・常磐」などの好住所地での

④ **首都圏マンション**

激戦地 を行く

トータルブレインの分析

戦傾向となり、12年以降は市場相場が低下した。仲町・常磐住所の大手ブランド物件で坪190万～200万円。一般的な住所地で坪180万～190万円という。

こうした状況の中、12年以降に販売された物件について、トータルブレインが行った事業者ヒアリングによると、22物件中「好調」は4物件。「苦戦」が11物件と半数

ただし、トータルブレインは販売不調の背景に、より根本的な要素を見る。「マーケットは地元狭域の浦和区周辺が中心で、イメージほど大きくない（トータルブレイン）」という点だ。その中で近年の大量供給により、一気に供給過剰感が高まっているのが現状という。このため、トータルブレインは、「供給激戦状況が一段落して、需給バランスが改善するまでは、非常に難しい市場」とまとめている。

埼玉 浦和エリアと戸田エリア

単価・販売状況に明暗

供給が多く、高値供給が多かった。それに引きずられて、それ以外の北浦和や前地などの一般的な住所地でも同程度の単価水準だった（トータルブレイン）。その後、11年から高値供給物件が販売苦

を占めた。苦戦物件を見ると、駅近立地ながら、ブランド住所地外で坪230万円台の高値設定の物件や、やや駅遠のブランド住所地で200万～210万円台の割高物件が見られる。

一方の戸田エリア。10～12年の平均坪単価は160万～170万円で、価格が高騰し

クロス設定がカギ

スガ改善するまでは、非常に

供給戸数（戸）と坪単価（万円）の推移

年	浦和エリア		戸田エリア	
	供給戸数	平均坪単価	供給戸数	平均坪単価
02	711	178	685	140
03	470	169	608	141
04	602	180	731	135
05	527	177	101	148
06	527	196	239	157
07	285	206	344	172
08	113	233	153	189
09	295	214	401	149
10	499	211	440	173
11	493	202	619	167
12	1057	187	630	161
13～	835	187	900	181

※13年～は予定も含む

2012年以降販売物件の状況

浦和エリア	販売状況	件数	要因				
			価格	立地	全戸南向		
浦和エリア	販売好調	4	3	2	1		
	まずまず	3	-	-	-		
	販売苦戦	需給バランス	7	5	3	1	
		立地	5	3	1	1	
		価格	3	1	1	1	
		エリアプラン	1	-	-	-	
	不明・これから	4	-	-	-		
	戸田エリア	販売好調	8	5	3	3	
		まずまず	3	3	3	1	
		販売苦戦	需給バランス	1	1	1	1
			立地	1	1	1	1
不明・これから		4	1	1	1		

は比較的高い。今後も大量供給は続くが、立地条件とクロスがマッチすれば、売れ行きは堅調に推移するのではないかと

こうしたことからトータルブレインは、「購入体力は3000万円～4000万円程度がメインの市場。マーケットの消化能力

た06～07年並みだ。更に、13年は駅近・好立地物件の供給があり、坪180万円台にまで上昇している。

ただ、12年以降の販売物件に関する事業者ヒアリングによると、17物件中「苦戦」は2物件。「好調（8物件）」で「まずまず（3物件）」のクロス設定だったという。

11物件ある。好調物件では、駅徒歩15分超の駅遠で、坪125万～135万円の割安感で差別化したもの、また、坪200万円近い高単価ながら、荒川や戸田ポット場を見晴らす好立地で好結果を出した物件が見られる。また、立地面で明確な差別化要素を持たない好調物件は、すべて3000万円台