

川口周辺エリア（JR京浜東北線の川口、蕨駅、埼玉高速鉄道線の川口元郷）における13年の供給戸数は、605戸の見通しだ。

00年代前半の年間1000戸超に比べると少ない。ただし、大量供給時代は大型物件が中心だった一方、近年は物件が小規模化。供給棟数ベースで見ると、13年は15棟が見込まれるなど、大量供給時代とそん色のない水準だ。トータルブレインは、「多数の小規模競合物件によって激戦市場になっている」と指摘する。

エリアの特徴としては「マーケットが川口市内の京浜東北線沿線が中心の地元狭域で、需給バランスが非常に重要」（トータルブレイン）という点が挙げられる。

また、現在の平均分譲単価は高止まりの水準だ。12年以

⑬ 首都圏マンション

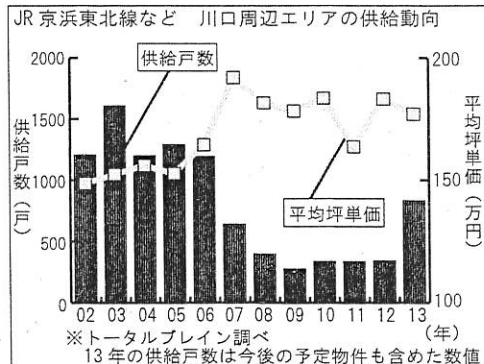
激戦地に行く

トータルブレインの分析

降の川口駅徒歩10分圏の物件を見ると、平均199・8万円。新価格と呼ばれた価格上

回っている。こうした状況下で、販売状況は「苦戦」の声が多い。ト

売後、12年以降の継続期分け販売物件を含む）28物件について、事業者ヒアリングす



12年以降販売物件（11年に新規発売して、12年以降継続期分け発売物件含む）の販売状況

販売状況		要因	
販売好調	5物件	立地	4
		価格	2
		商品	2
		全戸南向き 需給バランス	1
まずまず	3物件	-	-
販売苦戦	9物件	価格	6
		需給バランス	6
		立地	1
不明・これから	11物件	-	-

※トータルブレインの事業者ヒアリングより

JR京浜東北線など 川口周辺エリア

物件小規模化で競合多数

昇期（06〜07年）の194・3万円に比べて、2・8%上昇期（06〜07年）の194・1万円に比べて、2・8%上昇した物件（11年に新規発売）に対して、「販売苦戦」は9

物件に上った（そのほか、「まずまず」が3物件、「不明・これから」が11物件）。「販売苦戦」の要因を聞くと、価格と需給バランスの悪さが最多回答だった。トータルブレインは、「苦戦物件の多くが現在の高止まりした単価水準の供給激戦の中で、地元ターゲットの購入体力に合わせるため、60㎡台のクロス圧縮商品になっている。商品的な魅力が薄れていることが、マーケット全体の販売低迷につながっているのではないかと分析する。

一方、「販売好調」物件については、立地が最多回答だ。南西角地や公園隣接などのピン立地で評価を得ている。トータルブレインは、「ターゲットが地元狭域なので、ピンポイントの立地評価がより重要と考えられる」としている。