

トータルブレインの  
マンション 最新線

「狙い目」はどこなのか？

首都圏の中でも「郊外部」に位置付けられる埼玉・千葉エリア。新築マンション市場の苦戦が指摘されているが、中古の取引量は安定した状況が続いている。同エリアの新築マンションの苦戦要因は「値付け」、いわゆる販売単価の上昇だ。ディベロッパーの間では「郊外エリアの適正価格が分からない」といった相談が、トータルブレインに多く寄せられるという。その販売単価について「中古の単価から逆算すればよい」と話すトータルブレインの久光龍彦社長。その上で、郊外エリアにおける狙い目の場所が分かる」と指摘する。今月のトータルブレインのリポートでは、中古マンションの単価から見た「郊外エリアにおける新築単価の適正水準」を分析した。

苦戦続きの新築・郊外エリア

以上15年以下、専有面積60㎡以上、直近1年間の成約)を抽出し、その単価を基に適正な新築単価の分析を行ったのが今月のリポートだ。例えば、埼玉県の京浜東北線川口駅をみると、駅徒歩8分以内(以下、新築も中古も同様)の平均中古成約単価は165万円。その単価の「25〜30%の差で新築単価を設定すれば、勝負できる物件単価になる。」

「適正単価」の算出法とは

0万〜235万円となるが、それが新築マンションの適正単価水準となる。マンションディベロッパーにとっては「220万〜235万円」が一つの供給単価の目安となる。一方で、現在供給されている新築マンションの平均単価は222.2万円(かい離率41.9%)。現在、柏エリアにおける新築マンションの苦戦が指摘されているが、適正水準をオーバーした単価設定が要因」と久光氏は分析する。

トータルブレインが、様々なデータを基に算出した「新築マンションと中古マンションの単価(1㎡当たり)かい離率」は平均25〜30%程度だ。同じエリアで新築と中古の単価差がこの範囲内であれば「適正価格」だと言える。「用地価格や建築費の高騰で新築の値付けが分からない」と言われるなか、流通している中古単価を基に「25〜30%」の差で新築単価を設定すれば、勝負できる物件単価になる。

埼玉エリア

順位	駅	かい離率
1	松原団地	40.5
2	川口元郷	36.8
3	中浦和	36.6
4	西川口	32.0
5	武蔵浦和	31.8
6	新越谷	31.3
7	蕨	30.6
8	志木	27.7
9	所沢	27.7
10	大宮	27.2
11	戸田公園	26.4
12	川口	25.4
13	浦和	24.8
14	与野	21.6
15	北浦和	21.2
16	さいたま新都心	19.0
17	三郷中央	10.4

千葉エリア

順位	駅	かい離率
1	千葉NT中央	47.4
2	柏	41.9
3	市川	37.7
4	浦安	32.7
5	八千代緑が丘	32.6
6	松戸	25.9
7	千葉	25.4
8	津田沼	21.6
9	流山おおたかの森	14.8
10	稲毛	4.3

このように、埼玉・千葉エリアの46駅における調査を行った

「要注意エリア」は？  
25〜30%を下回るかい離率だと適正な新築供給がなされているエリアとなるわけだが、埼玉の松原団地駅(東武伊勢崎線)・川口元郷駅(埼玉高速鉄道線)・中浦和駅(埼京線)・千葉の千葉ニュータウン中央駅(北総線)・柏駅、市川駅(総武線)などは、現在供給されている新築マンションの平均水準が適正基準を大きくオーバーしている状況が見てとれる。これらのエリアは「要注意」としてよびぞろいだ。

また、近年新築の供給がなく同表に記載がないその他の駅については、リポートで出されている中古単価を逆算することにより得られる「新築適正単価」で供給できるとの見通しが立てば、十分勝負できるという判断材料になりそうだ。「郊外エリアは一概に市況が悪いとされがちだが、今回のようにエリアごとに詳細な分析をすれば、狙い目の場所を見つけることができる」と久光氏は指摘する。