

トータルブレインの

# 邸点観測

## 埼玉マンション市場研究

首都圏郊外部の年間マンション供給状況は、2008～18年の平均供給戸数でみると神奈川県央・湘南が2397戸とやや少なく、多摩・千葉が4100戸台、埼玉が4500戸台となっている。ただし、16年以降の直近2年半を見るとうち千葉がトップで4100戸台、埼玉は3800戸台と、暦年のボリュームに比較すると少なく、埼玉の需給バランスは悪くないといえる。

準の市場となっているのが分かる。埼玉県内のメジャー9路線を見ると、▽京浜東北線▽埼京線▽宇都宮線▽高崎線1のJR4路線のマーケットボリュームが非常に大きい。アクセス力・駅力・マーケット力など総合力が西群を抜き、東武東上線や西

坪単価は11～12年に2025万円だったが、17～18年は284・3万円と40%上昇した。「西川口」は173・9万円が260・8万円と50%上昇し、「蕨」ではコンパクトを中心に40%上昇、「南浦和」はファミリー中心に30%上昇、「与野」はマーケットは小

さいが37%上昇、「大宮」はファミリー中心で29%上昇した。「浦和」は上昇率平均34%だが、駅近立地なら50%前後と大幅に上ったもよう。「さいたま新都心」は6%と低めであるものの、今後総戸数1400戸のシ

きとも今一つだが、コンパクトはバランスよく好調。単価上昇率は26%。「与野」は上昇率37%で需給バランスは良好だが売れ行きは全体的にスローペース。大宮以遠は「土呂」「東大宮」「宮原」「上尾」のいずれも需給バランス良好だ。

東武東上線は暦年でもほとんど供給されておらず、急行停車駅はおおむねマンション狙い目駅と考えられる。東武伊勢崎線もマーケット規模が小さいため需給バランスをしっかりと見極める必要がある。西武池袋線はマーケットがそれほど大きくない。埼玉高速鉄道は供給がやや多めで需給バランスに注意。武蔵野線は大型物件が多く、需給バランスが懸念される。駅力が総合的に高い路線が事業リスクの少ない狙い目エリアであり、地元の賃貸層の購入体力と需給バランスなどをしっかりと検証しながら慎重に取り組む必要がある。

郊外でのマンション事業を検討するアペロッパーが増えている。しかし多摩地区は中央線の価格上昇が大きく需給バランスが難しい。千葉の郊外部は一戸建てとの競合で、神奈川の県央や湘南地区は供給激戦地区が多く、いずれも参入が難しくなってきた。そんな中、注目度が上昇しているのは「埼玉」だ。上野東京ラインや湘南新宿ラインなどで都心へのアクセスの良さが評価を高める。注目すべき狙い目マンションマーケットエリアを検証した。

平均坪単価は①多摩(235万円)②神奈川(207・8万円)③埼玉(203・5万円)④千葉(195万円)の順。単価上昇率は①神奈川(28%)②多摩(26%)③千葉(25%)④埼玉(20%)。と埼玉がやや低めで、割安な単価水

武池袋線、武蔵野線、東武伊勢崎線、埼玉高速鉄道との格差がある。《駅別新築マンション市場》

駅別に新築マンション市場を見ると、京浜東北線エリアはマーケット力が非常に大きい。「川口」の平均

東武伊勢崎線もマーケット規模が小さいため需給バランスをしっかりと見極める必要がある。

西武池袋線はマーケットがそれほど大きくない。埼玉高速鉄道は供給がやや多めで需給バランスに注意。武蔵野線は大型物件が多く、需給バランスが懸念される。

# 駅力をしっかりと検証