

トータルブレインの

マンション 前線

首都圏中古市場研究(郊外編)

マンションコンサルティングのトータルブレインはこのほど、「首都圏中古マンション市場研究・郊外エリア編」をテーマにレポートをまとめた。16年は、首都圏の新築マンション供給戸数（3万5772戸）と、中古マンションの成約数（3万7189戸）が逆転した。レポートの中から、新築（15～16年供給）と中古（16年成約、築11～20年）の「エリア別価格かい離率検証」を見ていく。

【都下】価格・単価ともにおおむね35%前後のかい離幅が見られた。中央線沿線の都心寄り・人気エリアである武蔵野市と三鷹市はかい離幅が小さく、25～30%程度だった。西武線沿線（小平市・東村山市）や、その他都下（郊外部）では、単価かい離幅が40～45%と、10%拡大している。都下の郊外部は、新築の価格高騰で中古との価格かい離幅が拡大。需給バランスの悪化もあり、新築は販売苦戦マーケットとなっているが、本来の新築と中古の単価かい離幅を35～40%程度と仮定すると、現状の新築市場相場は5～10%程度の割高になっていると判断される。

【神奈川】全体では新築と中古で、価格・単価ともに30～35%のかい離幅が見られるが、人気の横浜市や川崎市では、価格・単価かい離幅が25～30%と低め。一方で具央部やその他神奈川等の郊外部では、45%前後に拡大している。横浜市・川崎市は新築価格も

上昇しているが、中古も上昇しており、価格かい離幅は小さく25～30%。ほぼ適正値と考えられる。県央等の郊外部では価格かい離幅が大きく45%前後。中古から見ると、現

新築との価格かい離幅、郊外ほど拡大

在新築は5～6%割高な単価水準と考えられる。県央部では今後大型物件を中心に2500戸超の供給があり、市場相場に関しては冷静な判断が必要。

【埼玉】全体では、価格・単価ともにおおむね40%程度のかい離幅が見られる。人気のさいたま市や川口市、戸田市エリアでも、価格・単価かい離幅はやや大きめで35～40%。他エリアに比べて、人気エリアでも価格差は大きめとなっている。つ

まり、中古が割安に取引されている。一方、三郷市では新築と中古の価格差が50%と拡大しており、他エリアと同様に郊外部では新築と中古の価格差は拡大。

【千葉】新築の分譲単価は高めで、市川市、船橋市、松戸市、習志野市といった人気エリアでは200万円前後、その他のエリアでも170万～180万円だが、中古の成約単価は100万円前後が多く、中古価格が非常に安い。新築と中古の単価かい離幅も平均で43%と大きい。市川市、柏市、千葉市（美浜区・稲毛区）以外はほとんどのエリアでかい離幅が45～55%であり、中古が新築の半値に近い価格水準となっている。新築と中古の単価かい離率の傾向としては、エリアによってかい離幅に大きな格差が見られる。郊外に行くほど、かい離幅は拡大している。