

トータルブレインの

# 邸点観測

検証「アフターコロナで郊外マンション市場の復活はあるか」

▲▼

前回に続き郊外マンション市場の動向を検証する。今回は神奈川県千葉、埼玉エリアを見る。【神奈川県 エリア：湘南地区】

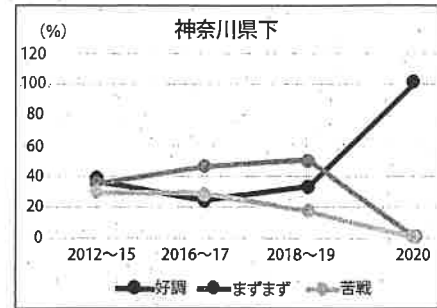
小田急沿線が圧倒的  
神奈川県郊外エリアの年間平均供給戸数は2484戸。2006年の新価格期から供給が減少し、それ以前の3000〜5000戸のペースからは半減した。近年は2000戸前後で安定していたが20年前半は2505戸と激減し、現在は需給バランスが非常に良好だ。

平均坪単価は02〜03年は145万円程度、直近の20年前半は235万1000円と62%アップ。23区の97%アップと比べて上昇率は低い。

平均価格は4000万円台後半で、過去の最安水準から1600万円強の上昇が見られる。23区とのクロス価格差は1300万円から3300万円と2000万円程度拡大し、割安感が高まっている。

好調物件は小田急沿線が圧倒的に多く、東海道線、横浜線が続く。価格は5000万円台までが8割強だが、これらは▽相

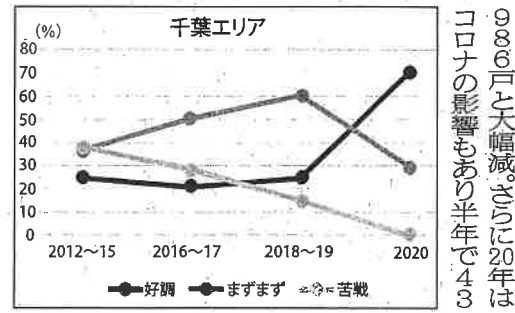
## 郊外賃貸の家族世帯が購入検討



模大野▽海老名▽江の島の駅近好立地などやや特殊な物件。一般的な物件は4000万円台後半までと考えられる。

【千葉エリア】

割安感さらに強まる  
19年までの千葉の年間平均供給戸数は4656戸。リマン前は6000〜7000戸の大規模供給、リマン後は3000戸のペースに落ち、19年は1



986戸と大幅減。さらに20年はコロナの影響もあり半年で43%アップしている。

平均価格は4000万円台後半で、過去の最安水準から1600万円強の上昇が見られる。23区とのクロス価格差は1300万円から3300万円と2000万円程度拡大し、割安感が高まっている。

【埼玉エリア】

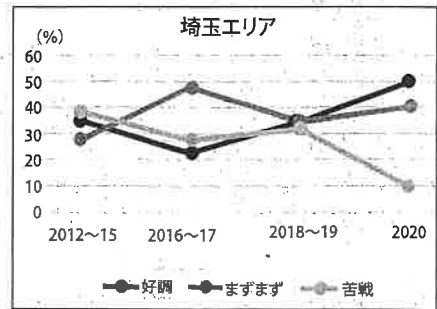
平均坪単価、23区の6割

19年までの年間平均供給戸数

8戸と年間1000戸ペースに落ち込んだ。需給バランスが非常に良好な状態と考えられる。

平均坪単価は02〜03年は135万円前後、20年前半が205万1000円と54%の上昇。23区の半分程度の水準で、単価差が拡大している。

平均価格は4476万円と過去の最安水準から35%上昇している。面積は80平方メートル前後から70平方メートルと圧縮されている



ため、単価ほどクロス価格は上昇していない。23区との価格差が3800万円程度にまで拡大し、割安感はますます強まってきた。

平均価格は4000万円台後半を占め、人気駅の▽市川▽浦安▽津田沼などの駅近立地のみ5000万円以上が通用している。

▽川口▽さいたま新都心▽武蔵浦和などが人気。郊外のマイナー駅でも駅前物件は好調。平均価格は4592万円と3000万円〜4000万円台までが7割超を占める。5000万円以上は浦和、さいたま新都心などの人気駅に限られる。

今回の調査で郊外マーケットは需給バランスが非常に良好で、割安感が強まっていることが分かった。「テレワークにより都内・都心至高から割安で住環境良好な郊外志向への転換が始まる」という極端な予想も聞こえてきているが、現在郊外に居住中のファミリー世帯が、都内・都心ではなく、地元の郊外で住宅購入を検討せざるを得ないということが起こっていると考えられる。

平均坪単価は145万円程度から210万円前後に上昇し、20年は252万3000円と大幅に上昇。しかし23区と比較すると上昇率は低く、6割程度の水準となっている。

平均価格は5184万円と大幅に上昇したが23区とのクロス差は3000万円に拡大、割安感が高まっている。

好調物件は都心アクセスが良好な沿線が中心で▽浦和▽大宮

（おわり）