

トータルブレインの

マッシュアップ 前線

都下・神奈川・埼玉・千葉の売れ行き

で、都下・神奈川・埼玉でも3割前後の物件が販売苦戦となっている。

東京都下は、好調率が32%に低下し、苦戦が27%に増加、売れ行きは低下傾向。吉祥寺・三鷹等の人気エリアでは1坪当たりの分譲販売単価が600万〜800万円超。立川・府中・調布等でも単価400万円台、西武線や青梅線でも単価200万円台後半〜300万円台前半に上昇している。

川崎市は24年前半と比較し、好調率54%↓25%、苦戦率38%↓42%、物件は販売好調。一方で郊外部の価格上昇幅は比較的小さいものの、売れ行きがややスローペース化している。苦戦要因に価格の割高感が挙がるケースが多い。

川崎も販売減速

神奈川は、3つのエリア別に見ていきたい。横浜市の平均は、単価・価格が前年から横ばい傾向だが、中心部の人気エリアでは単価400万〜600万円台と

上昇している。郊外や駅遠め物件は単価200万〜300万円台前半も見られるが、販売好調物件は中区・神奈川区・港北区といった人気エリアに多い。一方、

まずまず・苦戦物件は、価格的には割安設定だが、駅遠立地やアクセス力がやや弱い駅・エリアで見られる。立地（沿線力・駅力・駅距離）で売れ行きが二極化している。

川崎市は24年前半と比較し、好調率54%↓25%、苦戦率38%↓42%、物件は販売好調。一方で郊外部の価格上昇幅は比較的小さいものの、売れ行きがややスローペース化している。苦戦要因に価格の割高感が挙がるケースが多い。

25年前半は、南武線や京急大師線沿線等の物件が多く、平均単価で上昇は見られないが、単価水準は大

沿線力・駅力・駅距離で二極化

幅に上昇している。そのため全体的に販売ペースは低下傾向で、まずまず物件比率が上昇し、価格割高要因での苦戦物件事例も見られるようになっていく。

県央・湘南地区は、25年前半は好調物件がなく、まずまずと苦戦物件のみで販売が後退している。23、24年は湘南地区の物件が多かったが、24年後半から供給が県央地区に集中し、建築費高騰の影響で価格も上昇してきたため、需給バランスの悪化とクロス価格の上昇（4000万円台↓5000万円台）により、全体的に売れ行きペースが低下している。

千葉は駅遠増で苦戦

埼玉の25年前半は、好調率33%、まずまず38%、苦戦率29%と苦戦比率がやや上昇。3分の1強のまずまず物件に立地条件や価格等の明確な傾向はなく、全体的に販売がペースダウンしていると考えられる。販売好調物件は、昨年に引き続き

駅近好立地物件。一方で、郊外部では集客不足や需給バランスの悪化を苦戦要因に挙げる物件が多く、顧客の動きが鈍化していることが懸念される。

千葉は、24年前半は好立地が多かったため販売順調だったが、25年前半は駅遠物件が増加。単価200万円台前半〜中盤・4000万〜5000万円台と、価格水準は相対的に割安だが、好調率が38%↓27%（苦戦比率47%）と販売が低下している。

24年前半は好立地で単価300万円台・6000万円前後〜8000万円台の高単価・高クロス物件の供給が増加し、価格が大幅上昇したが、売れ行きは好転していた。しかし、25年前半は建築費上昇の影響で郊外・駅遠でも分譲単価が200万円前後〜前半だったのが、200万円台中盤〜後半以上に上昇したため販売が減速。苦戦要因には、駅距離・需給バランス・価格を挙げる物件が多い。