

トータルブレイン®

邸点観測

首都圏・中古マンション
市場検証(下)

全3回の
③

前回に引き続き、千葉県の中古マンション市場を検証する。今回は、首都圏全体の中古マンション市場の今後を展望する。

市場価格、「調整期」に

千葉県の市場動向
千葉県の新築・中古の市場推移を比較した。新築供給戸数は2010年以降、おおむね4000戸台で安定、コロナ以降も4000戸台で推移していたが、25年は販売ペースの低下から供給は5000戸ペースと減少傾向。一方、中古の市場も4000戸台で

安定していたが、25年(1~7月)は5200戸ペースと逆に20%の増加傾向となっている。単価水準を見ると、13~25年で新築・中古ともに65~87%アップと上昇率は同程度。平均面積を見ると、新築・中古ともに70平方メートル前後で安定しており、新築物件であっても面積を圧縮することでクロス単価の上昇を抑えることができていない。千葉では新築価格のボリュームゾーンの上限が5000万円台中盤まで、中古は価格上限が2

000万円台後半までとみられ、面積で70平方メートルの広さも求められるため新築・中古と

■千葉県 中古マンション成約状況の推移

	2020-21年	2024-25年	増加・上昇率
単価(千円)	1,002	1,329	133%
価格(万円)	2,280	2,962	130%
面積(m ²)	73.5	72.1	-1.4
駅距離(分)	9.5	10	0.4
築年数(年)	26	28.9	2.9

※21・25年は1~7月分

もに単価上昇が難しいエリアであるといえる。
◎千葉県東京寄りエリア
松戸・柏・浦安・市川・船橋・習志野・流山といったエリア。アクセス良好なエリア中心ではあるものの、中古市場は単価で3000万円台までが中心ボリュームと比較的割安な価格水準になっている。築年は全体の62%が20年超、駅距離も15分圏、バス便物件が45%を占め、人気エリアだが全体的には築古・駅遠物件が多く、価格重視の中古マンション市場となっている。

20・21年は単価1000万円を超えていたが、25年は単価2000万円、価格3000万円台が増加した。取引数ランキングの上位20物件は、いずれも人気物件が多く、上昇率も47%アップと高い。
◎千葉県の他エリア
千代田・白井・印旛その他のエリア。郊外中心のため成約単価・価格はともに非常に割安で、平均単価100・5万円、平均価格も2419万円となっている。築年は全体の

約7割が20年超、駅距離も15分圏内、バス便物件が半数を占める。築古・駅遠が多いが非常に割安な物件が全体の9割を占め、価格志向が強い市場といえる。上位20物件は20・21年時点ではほぼ単価1000万円台の市場だったが、24・25年はタワーマンションの取引が増え、単価も1000万円台後半~2000万円台と50%上昇した。さらに高単価物件も築浅のタワーマンション物件が上位を占め大幅に上昇している。

新築市場は23区はもちろんだが、郊外でも専有面積を圧縮しながらも単価の上昇が続いている。これは、土地と建築費の高騰を受け、コスト主導で価格が上昇していることを意味する。一方、中古市場も単価・価格は上昇しているが、面積調整によるクロス圧縮ができないため、結果として単価・価格の上昇は抑えられており、この傾向は郊外においてより顕著だ。23区で新築の供給が減る一方、顧客の購入意欲・体力は高いため、マーケット主導で中古価格が上昇傾向を強めているが、近大く上昇しているのは人気沿線や人気駅の駅近・好立地物件のみといえる。

今後、郊外では新築に代わり、建築費の影響を受けない中古市場が主力となり、一次取得・子育て層の住宅需要を支えていくと考えられる。ただ、郊外の中古市場は、価格志向が強く実際の取引価格のレンジも狭い。23区以上にマーケット主導で市場価格が形成されており、マーケットインの価格でなければ市場の成立が難しい。ここから先は首都圏マンションマーケットの成熟の過程として新築・中古、都心・郊外など、そのマーケットごとに市場価格がブラッシュアップされ、精度を高めていく「市場価格の調整期」を迎えていくことが予想される。(おわり)