

トータルブレインの マッシュオン 前線

トータルブレインの今月のレポートは、「市場相場激変、旧価格から大幅に上昇した新市場相場エリア」。マンション市場は価格相場により、00年から現在に至るまでを「旧価格時代」↓「新価格時代」↓「現価格時代」と表現することがある。価格高騰が要因で販売不振に陥った新価格時代から現価格時代に移行する

各エリアの分譲坪単価相場の推移

	旧価格	新価格	現価格
押上・業平橋	178万円	233万円	231万円
錦糸町	180万円	271万円	248万円

一つの目安が、販売好調だった旧価格時代まで戻す(下げるといふ動きだった。ただ、実際にエリアによって下落幅はまちまちで、旧価格まで戻したエリア、旧価格

よりはるかに上の水準で下げ止まったエリア、新価格よりも上昇したエリアなど様々だ。今後数回にわたるレポートのうち、第1回は「東京スカイツリーエリア」に焦点を当てる。

旧価格比で大幅上昇の市場

①東京スカイツリーエリア

「東京スカイツリーエリア」に焦点を当てる。第1回は「東京スカイツリーエリア」に焦点を当てる。距離感是非常に近いものの、「下町」のイメージが強くエリア評価はそれほど高くなかった。そのため、旧価格時代(00～04年)は170万～180万円の分譲単価相場で、都心寄りとしては割安な市場だった。それが一気に急上昇したのが、スカイツリーの建設地に決定した06年ごろから。価格上昇時期とも重なり、07～08年の新価格時代には坪単価230万円程度に上昇。08年の着工以降は更に話題性も高まり、現在でもほとんど単価の下落は

見られない。また、売れ行きも好調に推移している。

錦糸町エリアも、スカイツリー効果はてきめん表れている。もともと駅前開発が進んでいるエリアで、新宿・池袋・渋谷と並ぶ東京副都心地区。東京東部エリアの中心だが、以前は錦糸町駅の鉄道がJR総武線のみと交通利便性の評価も低く、旧価格時の坪単価は180万円程度だった。その後、03年の地下鉄半蔵門線の延伸による乗り入れ、更に06年の精工舎跡地開発の複合商業施設「オリナス錦糸町」のオープンで注目度が上昇。また、東京スカイツリーまで徒歩圏という強みも生かし、新価格時には270万円まで上昇した。今でも250万円が目線の取引となっている。

西エリアとも、3000万円台前半～後半、高くても4000万円程度だったグロス価格の相場が、4000万円台前半～5000万円台に上昇している。ただ、「年収の高いアップパー層が集客できているとはいえず、ボリュームゾーンは現在のメインボリュームの価格帯のワンランク下の層。これ以上の価格上昇は難しく、今後供給が増加した場合は相場が若干低下することも予想できる」とまとめている。