

マンション・戸建て **消費増税前** のラストチャンス

明治28年11月14日第3種郵便物認可
第6403号 2012年7月14日発行
毎週土曜日発行(7月9日発売)
ISSN0918-575

Weekly
Toyo Keizai

週刊 東洋経済

2012
7/14

定価690円

www.toyokeizai.net

今こそ買いたい!

マンション

戸建て

✓ 年収でわかる!
購入価格・ローン・頭金

✓ 1流物件を見抜く
鉄則10カ条

✓ よい地盤の
見分け方

✓ 震災前後でこんなに違う
675駅別
マンション価格

第2特集
知られざる巨大市場
日本の **LGBT** 性的マイノリティ
INTERVIEW
マツコ・デラックス

東京湾岸	旧価格期 (00~05年)	現価格期 (11~12年)	上昇率 イメージ
月島・勝どき・晴海	210~220	260~290	26%
豊洲	180~230	240~290	30%
辰巳・東雲	160~170	200~230	30%
有明	190~200	240~250	26%

中央区晴海に建設中のタワーマンション。開発余地はまだある



撮影: ヒダキトモコ

東京湾岸

晴海・豊洲・東雲など

首都圏マンション市場において、大規模再開発エリアの代表格が中央区・江東区の湾岸エリア。当エリアは東京駅からおおむね3~6キロ圏に立地しており、銀座・東京駅まで5~10分と交通利便性も抜群だ。

このエリアでマンション市場が最も大きく変化したのは豊洲エリアである。同エリアの開発が始まってから2000年代中盤まで(旧価格期)は分譲坪単価180万~230万円程度の相場だったが、00年代

半ばからの価格上昇期(ミニバブル期)にエリア評価が大幅に上昇し、駅近のタワーマンションに関しては坪280万~290万円台、それ以外の物件でも坪200万円台半ばとなった。現在はパークタワー豊洲(三井不動産レジデンシャルほか、坪260万円)が供給されている。隣接する辰巳・東雲エリアも大型再開発の東雲キヤナルコートがあり、現在ブラウドタワー東雲(野村不動産、坪235万円)、ザ湾岸タワーレックスガーデン(正友地所、坪225万円)などのタワー物件を中心に供給活発となっている。今後も秋口からパークタワー東雲(三井不動産レジデンシャル、585戸)の分譲予定もある。また有明エリアは、プリリア有明スカイタワー(東京建物ほか、坪250万円)が供給中であるが、今後も住友不動産や東京建物など合計で2500戸超の供給計画がある。

晴海など中央区の湾岸エリアでは4500戸超の供給計画があるが、目下の注目はザ・パークハウス晴海タワーズクロノレジデンス(三菱地所レジデンスほか、坪275万円)である。プロゴルファーの石川遼がイメージキャラクターであることが有名な物件だが、免震構造、液状化対策など震災対策を徹底した商品力に対する評価は高い。

「将来資産価値」

「将来資産価値」が高いマンションとは、購入時の価値が下がらない物件のことである。もちろん住宅の場合、建物に関しては経年変化とともに価値が低下していくことは否めないが、土地に関してはその建物が立地するエリア、利用駅によっては価値が大幅に上昇するケースも少なくない。

将来の資産価値の高さが期待できる物件には2通りのケースがある。一つは現在の資産価値がすでに高い物件だ。沿線力、駅力が高い「定番エリア」で、住みたい街、あこがれの街として度々ランキングされるようなメジャーな地域の立地物件である。この場合は、さらにピンポイントの立地条件の良しあしが重要となる。当然ながら価格は高いが、人気・需要も高いため、将来にわたって安定した資産価値をキープできる。

左表の四つの条件の掛け合わせで今の資産価値が高いエリア・物件が判断できる。沿線力・駅力・エリア人気・立地条件の4点がすべてそろえばベスト。まさに今の資産価値は抜群の物件ということになる。物件の価値が将来低下する可能性は低く、購入後に後悔する可能性は極めて低いだろう。

注目すべき「新興エリア」はここだ!

●東京都

中央区・江東区湾岸エリア(月島・勝どき・晴海・豊洲・辰巳・東雲・有明) / 押上・業平橋 / 錦糸町 / 北千住・南千住 / 副都心線乗り入れエリア(有楽町線:要町~成増)

●神奈川県

武蔵小杉周辺(南武線:向河原~武蔵新城) / 川崎駅西口周辺(南武線:尻手・矢向・鹿島田) / 相模大野 / 辻堂 / センター南・センター北 / 相模線沿線

●千葉県

船橋・新船橋 / 市川・本八幡 / 津田沼

●埼玉県

武蔵浦和 / 川口 / 大宮・さいたま新都心 / 浦和 / 三郷中央 / 副都心線乗り入れエリア(東武東上線:和光市~志木)

注目エリア別に徹底分析!

将来資産価値で選ぶ今買すべきマンション

トータルブレイン 取締役 常務執行役員 ● 杉原禎之

4つのポイントで選ぶ人気の「定番エリア」

①「沿線力」が高い

東急東横線・田園都市線、小田急線、京王線、JR山手線・中央線・東海道線・京浜東北線・総武線、東京メトロ各線、都営地下鉄各線

②「駅力」が高い

急行・快速などの停車駅、2線以上の乗換駅、駅前の商業集積度が高い駅など

(例)小田急線一代々木上原・下北沢・経堂・成城学園前・新百合ヶ丘・町田・相模大野 京王線→世塚・明大前・調布・府中・京王多摩センター

③「エリア人気」が高い

エリア住民の平均年収が高い、高級住宅街がある、持ち家比率が高い、エリア内に有名校がある、住民の意識が高い

(例)23区都心、東京南部・西部、武蔵野市、三鷹市、国立市、横浜市(中区・青葉区)、川崎市(宮前区)、鎌倉市、港北ニュータウン、多摩ニュータウン、さいたま市浦和区、市川市ほか

④「立地条件」が良好

駅徒歩5分圏内の駅近立地、好住所、閑静な住環境、住戸方位(南向き)、前面の開放感(眺望)など

中央区湾岸エリアはこれまで月島・勝どきエリアが中心であったため、晴海エリアは街づくりが若干遅れている印象があったが、今後は加速すると予想される。

東京東部

錦糸町・押上・業平橋など

城 東の注目エリアはやはり東京スカイツリー周辺エリアということになる。

ただ当エリアはスカイツリー建設に伴う再開発以外には、住宅供給を目的とした再開発がほとんど行われていないため、目立つ大型物件は少ない。錦糸町駅北口周辺や曳舟駅周辺を除けば目立った再開発は行われておらず、全体的には思ったほど市場の上昇は見られていない。

特に錦糸町エリアでは、旧価格期の坪単価が200万円前後であったのに対し、11~12年の「現価格期」で坪220万~230万円台と、注目度が大きく上昇している割には市場相場の上昇幅は意外に小さい。

東京都副都心の一つとして東エリアの中心地であり、交通利便性・商業集積度も抜群のエリアである。今後の開発の状況やエリア人気の上昇によっては、市場相場の上昇が期待できる狙い目かもしれない。



業平橋駅はとうきょうスカイツリー駅と改名、人気向上なるか

東京東部	旧価格期 (00~05年)	現価格期 (11~12年)	上昇率 イメージ
錦糸町	190~200	220~230	15%
押上・業平橋	170~180	210~220	20%

(坪単価/単位:万円)

東京北部・西部

北千住・南千住・成増など

城 北エリアでは、北千住・南千住の再開発によるエリア評価の大幅な上昇期がびつたりと重なったため、ミニバブル期に極端な価格の上昇が見られた。特に南千住エリアは、駅前から東側の旧国鉄用地など68・9分の地域全域の大型再開発を行い、大型ショッピングセンターも開業。つくばエクスプレスの新駅ができるなどエリアのイメージ・利便性は劇的に向上した。駅前タワーマンションなどで坪単

相鉄線沿線のレーベン
横浜鶴ヶ峰テラス。利
便性は飛躍的に向上

(坪単価/単位:万円)

神奈川	旧価格期 (00~05年)	現価格期 (11~12年)	上昇率 イメージ
武蔵小杉	190~210	250~290	25%
相鉄本線・ いずみ野線	150~160	170~180	13%
南武線 (尻手・矢向・ 鹿島田)	160~170	170~180	9%
南武線 (武蔵中原・ 武蔵新城)	170~180	200~210	17%

神奈川

武蔵小杉・星川など

豊 洲エリアと同様に市場が激変したのが武蔵小杉エリアだ。旧価格期では駅前タワー物件が坪220万~240万円だったのに対し

のエリアで、安全性の面で評価され震災後に人気が高まっている。緑が多く子育てに適した住環境で、若葉台エリアなどの人気が高かったが、昨年は「レーベンリヴァール南大沢(タカラレーベン)や「オーベルグランディオ多摩中央公園(大成有楽不動産)などの好調物件が見られた。今年4月から総戸数1249戸の「プリリア多摩ニュータウン」が販売を開始している。第1期300戸が即日完売するなど、多摩ニュータウンの復活が期待される。

千葉

船橋・津田沼・市川など

葉エリアはリーマンショック後供給が激減しているが、昨

千葉

て、今は坪290万円前後まで上昇している。現在はパークシティ武蔵小杉ランドウイングタワー(三井不動産レジデンシャル)ほか、坪290万円)が供給され販売好調だ。武蔵小杉エリアは今後も再開発が続いていくため、エリアのポテンシャルアップに対する期待は高い。相鉄線は、15年にJRとの、19年には東急東横線との直通運転を予定している。品川・東京方面や渋谷・新宿方面などの都心直通となり、相鉄線沿線エリアの交通利便性は飛躍的に向上することが期待される。ただ近年、沿線全体にマンション供給が少なめで、アクセス改善がまだ話題となっていないこともあり、マンション市場相場の上昇はあまり見られない。横浜の山側住宅地を結ぶ線では環境面では良好な地域であり、今後の沿線力向上を加味すれば狙い目エリアといえる。今後はパークタワー横浜星川(三井不動産レジデンシャル・相鉄不動産)、レーベン横浜鶴ヶ峰テラス(タカラレーベン)などが販売予定となっている。

埼玉

武蔵浦和・戸田公園など

玉で供給が多いのは京浜東北線の浦和周辺とさいたま新都

埼玉

年からは市川、本八幡、船橋といった駅近好立地に限って供給が再開されている。昨年12月から津田沼駅南口の再開発エリアに建つザ・パークハウス津田沼奏の杜(三菱地所レジデンス、坪194万円)が供給され、立地の希少性の高さから販売好調となっている。目下の話題はこの夏供給予定のプラウド船橋(野村不動産・三菱商事)。東武野田線新船橋の駅前、総計画戸数1500戸という超大規模プロジェクトだ。1次取得層向けの価格帯での、最新のスマートシティ構想の街づくりは注目度も高い。



駅近好立地で人気のザ・パークハウス津田沼奏の杜

千葉	旧価格期 (00~05年)	現価格期 (11~12年)	上昇率 イメージ
船橋	165~175	180~190	9%
津田沼	160~170	190~200	18%

(坪単価/単位:万円)

埼玉	旧価格期 (00~05年)	現価格期 (11~12年)	上昇率 イメージ
武蔵浦和	160~190	170~230	13%
三郷中央	130~140	150~160	15%
東武東上線 (和光市~志木)	150~160	170~190	16%

駅周辺の再開発が進む武蔵浦和。タワーマンションの供給も続く

(坪単価/単位:万円)

東京北部・西部	旧価格期 (00~05年)	現価格期 (11~12年)	上昇率 イメージ
北千住・南千住	150~160	170~180	13%
有楽町線 (要町~成増)	190~200	210~220	10%

南千住エリアは地域全体の大型再開発でイメージが大幅に向上

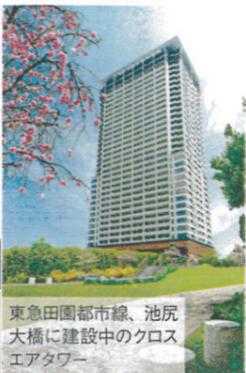


副都心線は08年に全線開通となったが、当エリアは旧価格期の坪189万円から、現在も坪217万円と15%程度しか上昇しておらず、新線

東京西南部

池尻大橋・二子玉川・中目黒など

東 急田園都市線の世田谷エリア(池尻大橋・二子玉川)はどの駅でも満員なく供給されている。各駅の市場相場は意外と差が小さく、当エリアは旧価格期は平均坪260万~280万円であったのに対し、ピーク時は坪370万~380万円台まで高騰。しかしリーマンショック後、大幅に下落し、現在は坪300万~320万円程度で落ち着いている。池尻大橋、二子玉川では大型再開発も行われ、ポテンシャルはさらに向上している。現在は池尻大橋のクロスエアタワー(東急不動産)ほか、坪320万円、ザ・パークハウス三軒茶屋タワー(三菱地所、坪295万円)などのタワーマンションをはじめ供給が活発だが、今後もプリリア駒澤大



(坪単価/単位:万円)

東京西南部	旧価格期 (00~05年)	現価格期 (11~12年)	上昇率 イメージ
池尻大橋・ 二子玉川	260~280	300~320	15%
中目黒	320~330	330~350	5%

東急田園都市線、池尻大橋に建設中のクロスエアタワー

学(東京建物)、ザ・三軒茶屋ハウス(双日)、グランスイート三軒茶屋レジデンス(丸紅)、ブランドズ弦巻2丁目(東急不動産)など、人気エリアでの供給が続く。東急東横線の人気エリアといえば中目黒が挙げられる。シングル女性やDINKSをターゲットとしたコンパクト物件から、富裕層をターゲットとしたハイグレード物件まで幅広く供給される。旧価格は坪330万円前後だったのに対して、ピーク時は坪450万円前後まで高騰。現在は坪350万円前後まで戻っている。供給はそれほど多くないため需給バランスも良好だ。小田急線の城南エリアでは経営・千歳船橋エリアでのマンション供給が比較的多いが、坪260万~270万円程度と人気エリアの割に上昇幅は抑えられている。現在、クレヴィア世田谷砦(伊藤忠都市開発・三信住建、坪234万円)が供給中だが、こ

東京都下

吉祥寺・三鷹多摩ニュータウンなど

首都圏中でも人気のJR中央線沿線、その中でも吉祥寺・三鷹の人気は非常に高い。ミニバブル期は、駅前や井の頭公園至近の好立地では坪400万円を超える物件も供給されるほど高騰したが、現在は坪300万円台前半となっている。井の頭公園隣接地で吉祥寺御殿山ハウス(住友商事・野村不動産、坪350万円)が分譲を開始。立地の希少性から販売好調だ。都下エリアで、近年再び注目度が上昇したエリアが多摩ニュータウンである。関東ローム層の堅固な地盤



(坪単価/単位:万円)

東京都下	旧価格期 (00~05年)	現価格期 (11~12年)	上昇率 イメージ
吉祥寺・三鷹	240~260	270~290	12%
多摩ニュータウン	140~150	150~160	7%

れからプラウド経営(野村不動産)、ドレッセ世田谷桜レジデンス(東急電鉄)ほかなどの供給が予定される。