

トータルブレインの

マツツヨツ 前線

トータルブレインの今回の月例レポートは、東京23区の豊島区、北区、板橋区、荒川区、足立区のマンション市場にスポットをあてた「23区城北エリア特集」。年収500万〜700万円台の一般的なサラリーマンが購入できるマンションの価格は4000万円台までが一般的だが、都心、城南、城西エリアは価格上昇により既に供給は不可能。唯一、商品化できるのが城北エリアだ。ディベロッパーも城北での供給を積極的に検討するようになってきたが、同エリアの価格水準も上昇傾向をたどっている。価格動向や売れ行きを検証するうえで、今後の城北エリアの市場の行方を探った。

5区全体の市場推移をみると、14年の販売戸数は2922戸で前年の5094戸から大幅減、過去15年間でも最低水準にとどまる。上昇傾向にある価格は、現在、分譲坪単価が220万〜230万円、平均価格が4500万円前後の水準。単価は11〜12年の水準から10%上昇し、エリアによ

っては08〜09年の新々価格のピークの水準以上の上昇も見られる。しかしながら、良好な需給バランスも追い風にして、直近3年間の初月申し込み率は75%と、販売は順調に推移している。

3000万円台の市場で、同じく4000万円台半ばの北・板橋・荒川と共に、一次取得のファミリー向け再開発や新線開通によるエリア・沿線のイメージアップと共に、実質的な交通利便性、生活利便性の向上も加わり、「城北全体が再評価されてきている」と分析する。並行して中広域に集客エリアも拡大傾向にあるという。

求められる割安感

区別では、坪300万円台となった豊島の価格上昇が目立ち、平均価格も13年6302万円、14年6051万円と高グロスを維持している。一方、足立は13年3696万円、14年3611万円と唯一、平均価格が

商品を中心に供給されるエリアとなっている。トータルブレインでは、広域集客が難しいエリア

エリア・沿線のイメージ向上 一次取得層の聖域「城北」 手の届く価格が販売好調要因

慎重に「上限」を判断

それ以上に、「現在23区内の駅徒歩圏で坪単価220万〜230万円、グロス4000万円台で供給が可能な唯一のエリア」であることが、城北エリアの販売好調の最大の理由であるとも指摘。従って、今後、価格上昇期待が見込まれるものの、上限水準の判断には「坪単価200万円台前半、平均価格4000万円台」を意識して、事業性を慎重に判断するべきだと結んでいる。