

## トータルブレインの マンション

前編

城東・城北の95駅の駅別の価格上昇の傾向と要因を探った。概要を紹介する。

新築は約30%増

まず、最近の新築マンションの価格上昇について。城東5区全体では、17、18年の平均単価は278・1万円で、近年最も分譲単価が低水準だった12年当時と比べて29%上昇していることが分かった。

マンションコンサルティングのトータルブレイン(久光龍彦社長)はこのほど、「城東・城北エリア95駅の駅別マーケット検証」と題したレポートをまとめた。

同エリアは近年、都心への交通利便性向上に伴い、人気が急上昇。マンション価格も上昇しているものの、販売はおむね好調を継続している。ただ、駅別に細かく見ていくと上昇率に温度差があり、それ行間にてもムラがあると、城東エリア同様に、都心寄りの豊島区や荒川区が35%前後の高い上昇率を示し、それ以外(板橋区)はやや遅れて上昇してきている。

### 人気上昇中の城東・城北エリア 駅別マーケット検証

そして、これら城東・城北エリア95駅を、地価や新築・中古マンション価格上昇率をもとに、4つに分類した。1つ目は「地価上昇率が高い」。池袋や北千住、御徒町、巣鴨、浅草、蔵前、王子神谷、西日暮里などに当たり、実力・人気共に高い注目エリアといえる。

2つ目は「地価上昇率が低い」。押上や錦糸町、亀戸、西大島、西葛西、大塚、練瀬などが該当。新築が割安な狙い目エリアであり、特に中古の上昇率が高い駅は、今後の新築上昇が期待できるという。3つ目は「地価上昇率が高く、中古も上昇している駅」。同じ城東・城北エリア内でも割に新築の需給バランスが良い」。

二極化が拡大しているとい

## 「コンパクト」でグロス圧縮

そして、これら城東・城北エリア95駅を、地価や新築・中古マンション価格上昇率をもとに、4つに分類した。1つ目は「地価上昇率が高い」。池袋や北千住、御徒町、巣鴨、浅草、蔵前、王子神谷、西日暮里などに当たり、実力・人気共に高い注目エリアといえる。

2つ目は「地価上昇率が低い」。押上や錦糸町、亀戸、西大島、西葛西、大塚、練瀬などが該当。新築が割安な狙い目エリアであり、特に中古の上昇率が高い駅は、今後の新築上昇が期待できるという。3つ目は「地価上昇率が高く、中古も上昇している駅」。同じ城東・城北エリア内でも割に新築の需給バランスが良い」。

二極化が拡大しているとい

リヤであり、西新井や田口、町屋、三河島、西ヶ原、板橋区役所前などが該当する。特段に、4つに分類した。1つ目は「地価上昇率が高い」。池袋や北千住、御徒町、巣鴨、浅草、蔵前、王子神谷、西日暮里などに当たり、実力・人気共に高い注目エリアといえる。

2つ目は「地価上昇率が低い」。押上や錦糸町、亀戸、西大島、西葛西、大塚、練瀬などが該当。新築が割安な狙い目エリアであり、特に中古の上昇率が高い駅は、今後の新築上昇が期待できるという。3つ目は「地価上昇率が高く、中古も上昇している駅」。同じ城東・城北エリア内でも割に新築の需給バランスが良い」。

二極化が拡大しているとい

う。また、「城東・城北の価格上昇には、コンパクトマーケットの拡大という一面もある。単価上昇も期待できるところにアッパー層が少ない」としている。

いため、高グロス商品が難しいマーケットだが、③で述べた台東区や江東区、豊島区以外のエリアでも都心へのアクセスの良さという強みを生かせば、コンパクトマンションとしてグロス圧縮により高単価が吸収できるエリアでもある」「コンパクトマンションの可能性を十分に意識してマーケットに取り組むことが高単価を乗り越えるための重要なポイント」としている。

同レポートでは、城東・城北エリアのマーケットについて、①高年収世帯が少なく地元の購入体力が弱い、②集客が地元中心で、高予算客の多い都心方面からの広域集客が少ない、③価格上昇が吸収できているのは都心に近い台東区や江東区、豊島区、山手線等の一部の地域——の3点を意識する必要があると指摘。

古も上昇している駅は、今後多くの駅は、今後新築上昇が期待できるといふ。