

## トータルブレインの マンション 最前線

### 活発な再開発、相場上昇率の違いは？

マンションコンサルティングのトータルブレインはこのほど、「再開発が周辺マーケットに与える価値」と題したレポートをまとめた。現在、首都圏では再開発が活発に行われ、そつしたエリアでは利便性やイメージ向上により市場相場が大幅に上

昇している。ただ、その上昇率は、エリアや駅によって差が見られる。今回レポートでは、エリア(城南・城西・城東・城北・都下・神奈川、埼玉)ごとにピックアップした再開発事例をもとに、その要因を探った。

各エリアにおいて、再開発のあった駅の上昇率と周辺(例えば城南4区平均など)の上昇率を比較した。上昇率とはいずれも駅徒歩9分圏における00～04年→15～19年の変化のこと。

全体としては、再開発のあった駅の平均上昇率は70%で、周辺の平均上昇率(45%)よりも25%程度プラスで市場相場が上昇していることが分かった。

個別に見ていくと、周辺よりも大幅に上昇していた

駅としては、二子玉川(周辺との差+40%)や北千住(同45～50%)、日暮里(同50%)、川口(同35%)などがある。例えば二子玉川駅では、00年代後半から駅東

### 狙い目は城東・城北のターミナル駅

地区の再開発が本格化し、マンションだけでなく、商業施設やオフィス、文化施設など総合的な街づくりが行われた。北千住駅では00年代前半から百貨店(丸井)や大学のキャンパス整備といった再開発が相次ぎ、今後も駅東側で再開発計画が進んでいる。

同レポートでは、「再開発による利便性やイメージの向上が、市場相場の上昇に寄与しているが、再開発の効果が見られるのは、複数路線が使えるターミナル駅や都心に直結するアクセスの高い駅。その条件で見ると、城東・城北エリアのターミナル駅は再開発の狙い目エリアが多いといえる。その駅だけに限らず、沿線の周辺エリアにも市場の上昇が拡大していく傾向が見られる」としている。更に「現在、再開発が進行中や予定中のエリアでは、これまでの市場イメージや過去のトラックレコードを重視した市場認識を180度変えて、新しいマーケットとして市場相場を捉えていくことが非常に重要」と指摘している。