

トータルブレインの

邸点観測

5年で激変

全3回の②

首都圏コンパクトマンション市場

■区部、多摩

前回に続き、区部、多摩地区のコンパクトマンション市場を見る。

◎城南4区
都心6区と同様、2015年、

18年の2段階で単価が上昇、トータルで50%前後の大幅な上昇となっている。単身者に人気があり、ほとんどの物件で1LDKが最多間取り。割安な大田区のJR京浜東北線、京急線沿線で供給物件が多い。

目黒区は

目黒・中目黒駅など人気駅での供給が中心で、駅遠でも分譲坪単価400万円台後半と高単価だ。

世田谷区、品川区は坪400万円台前半。大田区は坪300万円台前半と割安な市場相場だが、今後は駅近などの条件しだいで坪400万円台もあり得る。

区部人気駅で高単価 多摩横ばい

◎城西3区

杉並区、中野区の単価相場がやや高く、練馬区は1段低めの市場。いずれも14年以降で坪単価が55%前後上昇している。杉並区は中央線・丸の内線沿線で供給、坪400万円台前半。

武蔵線・東武線沿線では坪200万円台後半とさらに割安。

◎城東3区
供給最多は台東区で、近年は墨田区が増加。江東区は少なめだ。江戸川区、葛飾区は面積規制により供給はほぼ見られない。

◎城北5区
北区で供給が多く、荒川区、足立区も近年増加傾向。単価は豊島区が高水準で他の区と差が見られる。

荻窪駅では坪400万円台後半に入る。中野区も中央線・丸の内線沿線が中心で坪400万円台前半、中野駅は坪400万円台後半。練馬区は有楽町線・大井町線沿線が多く、坪300万円台前半。上野、浅草などで坪300万円台前半の供給が中心。西

台東区で坪単価が67%アップしており、近年のホテル・収益ビルとの競合で地価が高騰していることが要因と考えられる。

台東区は御徒町、蔵前など都心隣接部で坪400万円台前半。荒川区は坪300万円台前半。豊島区は供給量は少ないも

北區は京浜東北線を中心に300万円台前半だが、赤羽などは坪300万円台後半、400万円前後。足立区は東武伊勢崎線を中心に坪200万円台後半。荒川区は坪300万円台前半。豊島区は供給量は少ないも

の、池袋駅近なら坪400万円台。

◎多摩地区

17年から供給が増加し19年は5物件、20年には6物件。坪単価は16年以降に320万円前後に上昇し、その後横ばい。

中央線(三鷹・武蔵小金井・立川)、小田急線(町田)、京王線(調布)など、沿線の人気エリアが多いが、久米川・秋津など郊外の駅の供給もある。ほぼ全ての物件が駅近立地。三鷹など人気駅は坪300万円台後半だが、多くの駅では坪300万円台前半だ。間取りは主に単身者向けの1LDKとなっている。

(CNP)