

トータルブレインの マンション 最前線

再開発によるエリア評価向上の条件は

に計画が進んでいる。

大幅な相場上昇多数

再開発が行われたエリアでは多くの場合、周辺の相場相場も大幅に上昇する。過去の事例を挙げると、品川区の「目黒駅前」再開発

狙い目は城東・城北など

駅の人気が高く居住者や利用者が多いエリアであること。もう一つは事業の規模や充実度、連続性で、エリアのイメージを大きく変える再開発であることだ。

エリア周辺では、周辺市場全体のマンション価格平均上昇率の29%（約10年間）を38%以上回り、67%も上昇。このほかにも事例は数多くあるがいずれも交通利便性が高い駅周辺で、大規模で連続性のある再開発のエリアだ。

それでは、今後マンション価格相場の上昇が見込まれる再開発エリアはどこだろうか。同社は各再開発計画地の「沿線力・駅力」や事業規模のほか、現在の相場相場も考慮し、20件程度の候補を挙げている。

トータルブレインはこのほど、「再開発とエリア評価の関係」と題したレポートをまとめた。首都圏（1都3県）における再開発事業が、周辺のマンション市場に与える影響を調査・分析し、今後相場の上昇が見込まれる「狙い目」エリアを予測している。

他方、再開発が

周辺の市場にそれほど影響を与えていないケースも複数見られた。多くは、都心から距離のある郊外エリアなどで、かつ事業規模の小さな単発の再開発だった。

交通利便性と開発規模で大きな差

荒川区、足立区のほか、横浜市、さいたま市、千葉市や船橋市の計画で期待値が大きい。いずれも交通利便性が高く、また防災面や中心街区の高度利用などの面から再開発ニーズの高いエリアだという。

同社の調べによると、現在首都圏で判明している進行中または計画中の再開発は119プロジェクトで、総戸数は5万4756戸。計画戸数未発表のプロジェクトも含めると、およそ6万戸の供給が見込まれている。特に都心と城東・城北エリアで多くの再開発が行われているほか、近隣3県でも主要な沿線・駅を中心

こうした事例の分析から、再開発による相場上昇の条件として、主に2点の要素があることが分かる。一つは交通利便性で、都心とその周辺のほか、沿線や

同社杉原禎之副社長は、「不動産事業者は街のことをよく知っているだけに、再開発によりエリアの様相が一変しても、従来のイメージのままを考えてしまう場合がある。再開発による街の変化をしっかりと捉えていくことが、ビジネスチャンスにもつながるだろう」と語っている。