

トータルブレインの

邸点観測

全3回の②再開発とエリア評価

～今後の狙い目エリアを探る～

今回、首都圏で既に完成した再開発事業を、▽内容(駅前、商業・公共との複合)▽連続性(周辺再開発との連携)▽沿線・駅力(東京駅直結、山手線直結)▽乗降客数▽東京距離圏の5項目でA、B評価した。さらに、エリアのマッシュオン市場について、2010～12年と19～21年の平均坪単価、上昇率を比較した。

Aランク事例の19～21年平均坪単価と上昇率を見る。

都心エリアは浜

松町一丁目49

0万～500万円(坪単価

上昇率57%)、赤坂九丁目

北が700万～850万円

(同63%)、西新宿五丁目

中央北が430万～450

万円(同60%)などA評価

の事例が集中した。

城南・城西では目黒駅前

が450万～700万円(坪単価上昇率67%)で突出。城東・城北は京成曳舟駅前東第三が300万～310万円(同48%)、千住一丁目300万～310万円(同65%)など。

都内市町村は三鷹駅南口の上昇率は相場プラス15～20%ほど高くなっていた。総合評価もAランクの物件が多い。都心以外でも交通の利便性が高く、乗降客数が多いターミナル駅周辺は、Aランク物件周辺の上昇率が高かった。

埼玉県内は利便性が高く複数の再開発が継続しているAクラスのうち、武蔵浦和・所沢では36～37%台と県内平均を10%以上上回る上昇が見られたが、越谷・北戸田などの郊外部では20

都心部「A」周辺、上昇率6割超えも

西側中央が380万～400万円(坪単価上昇率47%)。他のA評価事例は上昇率が42～26%と低く、要因としては需給バランスの悪化などが考えられる。

都内は都心に近いほど上昇率が高く、再開発の周辺

神奈川、埼玉、千葉

平均上昇10%前後

神奈川県内は小杉町3丁

目東地区が上昇率43%に

とどまるなど、全体に低

め。県内平均より10%以上

上昇率が高い事例はなかつ

%台と上昇率が低い。

千葉県内では、市場全体の上昇率が21%と低い。唯一、再開発が連続して行われている津田沼駅で、19～21年の平均坪単価が260万～280万円、上昇率は42%だった。

一方、再開発後の市場の上昇が平均を下回った事例は、規模が小さく単発の事業であったり、沿線力・駅力が高くても都心から距離のある郊外物件で、値上がりした駅より乗降客数が少ないケースが多かった。

こうした傾向を基に、次回は今後の「狙い目」エリアを探る。

(つづく)

(つづく)

(つづく)

(つづく)

(つづく)

(つづく)

(つづく)

(つづく)

(つづく)

(つづく)

(つづく)

(つづく)