

市場相場の変動

再開発エリア<前編>

トータルブレイン

マンション市場調査のトータルブレイン(久光建設社長)によると、首都圏分譲マンションの市場相場は、2000~04年の旧価格時代を底に、05年ごろから上昇し、07~08年をピークに下落局面を迎えている。現在の市場は、旧価格時代にまだ戻したエリアもあれば、ピーク時を上回る上昇率を誇るエリアもある。同社は、旧価格時代に比べて相場が大幅に上

上昇 エリア 豊洲では相場激変

再開発など要因の一つに

めエリアの評価が上がリ、相場も大幅に上昇する印象が強い。しかし、市場を細かく分析すると、エリアごとに異なる特徴がみられるという。上回っていると指摘する。08年で66・3%、09~10年は68・6%それぞれアップし相場は激変、商品のクロス価格も大幅に上昇し、顧客の購入体力を測る。豊洲に隣接する有明の現価格は、旧価格時代に比べて25・9%上昇。交通利便性や開発規模は豊洲に劣るものの、クロス価格と購入体力のミスマッチが見られるという。

◎豊洲

実績では見逃せない新時代の相場感を、同社がエリアごとに検証する。都心の再開発は、もと

◎有明

都心に近く、海に面する。豊洲に隣接する有明の現価格は、旧価格時代に比べて25・9%上昇。交通利便性や開発規模は豊洲に劣るものの、クロス

◎川崎

は、都心から近いものの下町イメージが強くなり、エリア評価は高くなかった。旧価格時代の平均単価は1坪当たり170万円程度で、都

心にしては割安だった。しかし、東京スカイツリー着工以降は、話題性とともに単価も上昇。旧価格時代に比べて現価格は30%前後アップと、07~08年ピーク時の相場を維持しているという。

◎押上

工場跡地の開発が進んだ川崎駅西口は、エリアイメージが一新し、マ

リシアの相場もアップする。顧客の根強い都心回帰傾向で再開発物件の販売は好調が続いている。だが、クロス価格が購入体力を上回る住戸では販売が苦戦しているという。

◎川崎

は、都心から近いものの下町イメージが強くなり、エリア評価は高くなかった。旧価格時代の平均単価は1坪当たり170万円程度で、都心にしては割安だった。しかし、東京スカイツリー着工以降は、話題性とともに単価も上昇。旧価格時代に比べて現価格は30%前後アップと、07~08年ピーク時の相場を維持しているという。

◎押上

工場跡地の開発が進んだ川崎駅西口は、エリアイメージが一新し、マ