

高評価地区の共通点を見る

城北エリア

トータルブレイン(久光龍彦社長)によると、現在の新築分譲マンション市場では価格が低下傾向にある。2007～08年の新価格相場をピークに大幅下落、都心や城南の人気エリアは2000～04年の旧価格相場に比べ15～20%程度の上昇幅に収まっている。そんなが、赤羽や板橋といった城北エリアは旧価格に比べて20～25%以上の上昇幅をキープしている。特に目立った再開発が行われているわけではない城北エリア。高評価の要因はどこにあるのか。同社は上げ幅を維持している地区には都心10*圏内などいくつかの共通点があるという。

トータルブレイン

に見ると、良し悪しがはっきり出ており、エリア全体ではなく、ピンポイントの需給バランスをチェックすることが重要だと指摘する。

◎交通・生活利便性の良さ
赤羽エリアは北区の北端に位置し、都心からは遠いものの、交通便利性の向上も著しい。新価格

◎都心10*圏内
都心から直線距離で10*圏内、環七の内側を都心からの近距離エリアに挙げる。新宿、池袋に近い板橋エリアの分譲単価は23%戻している。下落幅が大きかった分、上

◎下落幅の大きさ
成増エリアの旧価格相場は、95～99年の旧々価格に比べ19%下落した。一方、旧価格から現価格へは23%戻している。下落幅が大きかった分、上

◎中古の価格維持率の高さ
城北エリアにある中古マンションの価格維持率は92%で、中でも副都心の豊島区は98%、新築価格が上昇している荒川区は95%と高かった。同社によると、中古の価格維持率を高水準でキープするには、市場相場の上昇幅が大きく、かつ現行市場の評価が高いことが必要だという。

需給バランスのほか利便性、都心との距離、さらには近年の価格動向だけでなく、旧価格相場以前の動きを参考に、エリアのポテンシャルを判断する必要があると指摘している。

良好な交通・生活利便性

商業集積度の高い駅周辺

が、10年は半減した。そのため需給バランスは全体的に良好だという。ただ、鉄道沿線や駅別

◎需給バランスはピンポイントで
高評価の前提条件として、10年は半減した。そのため需給バランスは全体的に良好だという。ただ、鉄道沿線や駅別

◎交通・生活利便性の良さ
赤羽エリアは北区の北端に位置し、都心からは遠いものの、交通便利性の向上も著しい。新価格

◎都心10*圏内
都心から直線距離で10*圏内、環七の内側を都心からの近距離エリアに挙げる。新宿、池袋に近い板橋エリアの分譲単価は23%戻している。下落幅が大きかった分、上

◎下落幅の大きさ
成増エリアの旧価格相場は、95～99年の旧々価格に比べ19%下落した。一方、旧価格から現価格へは23%戻している。下落幅が大きかった分、上

◎中古の価格維持率の高さ
城北エリアにある中古マンションの価格維持率は92%で、中でも副都心の豊島区は98%、新築価格が上昇している荒川区は95%と高かった。同社によると、中古の価格維持率を高水準でキープするには、市場相場の上昇幅が大きく、かつ現行市場の評価が高いことが必要だという。

需給バランスのほか利便性、都心との距離、さらには近年の価格動向だけでなく、旧価格相場以前の動きを参考に、エリアのポテンシャルを判断する必要があると指摘している。