

各区の平均坪単価の推移

	00~04年	07~08年	09~10年
都心6区	2,827	4,403(55.7%上昇)	3,475(22.9%上昇)
城南4区	2,435	3,379(38.8%上昇)	2,988(22.7%上昇)
城西3区	2,237	2,958(32.2%上昇)	2,544(13.7%上昇)
城北5区	1,836	2,355(28.3%上昇)	2,308(25.7%上昇)
城東5区	1,781	2,337(31.2%上昇)	2,326(30.6%上昇)

単位は千円。()内は「00~04年の平均坪単価」との比較

トータルブレインの
マンション 前線

表2 城北5区の平均坪単価の推移

	95~99年	00~04年	09~10年
板橋区	2,133	1,755(▲17.7%)	2,087
足立区	1,850	1,570(▲15.1%)	1,793
荒川区	2,018	1,655(▲18.0%)	2,189
北区	2,170	1,875(▲13.6%)	2,373
豊島区	2,501	2,242(▲10.4%)	2,679

表3 城東5区の平均坪単価の推移

	95~99年	00~04年	09~10年
江東区	2,143	1,830(▲14.6%)	2,443
墨田区	2,054	1,722(▲16.2%)	2,248
台東区	2,248	1,911(▲15.0%)	2,603
葛飾区	1,939	1,650(▲14.9%)	1,844
江戸川区	2,048	1,705(▲16.7%)	2,125

単位は千円。()内は「95~99年の平均坪単価」との比較。▲はマイナス

表4 00~04年の平均坪単価を95~99年と比較した場合の上昇・下落率(▲はマイナス)

港区	▲3.8%
千代田区	4.7%上昇
中央区	▲10.9%
新宿区	▲5.2%
渋谷区	▲6.6%
文京区	▲9.5%
目黒区	▲2.9%
世田谷区	▲11.3%
大田区	▲11.9%
品川区	▲7.3%
杉並区	▲10.2%
中野区	▲11.7%
練馬区	▲11.6%

首都圏のマンション市場は、新価格のピーク時(07~08年)には旧価格(00~04年)と比べて坪単価が平均20%程度上昇した。東京都心6区は32.8%ダウン、特に都心や城南エリアでは22.9%上昇、城南4区は16.1%ダウンの22.9%上昇が見られた(表1)。しかし、現価格時(09~10年)になると新価格のピーク時から大幅に下落し、都心6区は32.8%ダウン、城南4区は16.1%ダウンの22.9%上昇、城西3区は18.5%上昇、城北5区は25.7%上昇に落ち着いた(いずれも旧価格比)。

一方、現価格と新価格の間で、大きな下落率にならなかったのが城北5区と城東5区だ。城北5区の新価格時の上昇率は28.3%で、現価格でも25.7%となっている。城東5区も新価格の31.2%上昇が、現価格で30.6%の上昇だ。

トータルブレインは、95~99年の「旧々価格」にスポットを当て、この理由を検証してみた。特に各区

城北、城東地区

現価格と新価格、何故ほぼ変わらず？
キーワードは「旧々価格」

別に詳細に分析し、旧価格を旧々価格と比較してみると、旧価格は15%前後の下落率となっている(表2、表3)。

一方、城北、城東以外の各区の下落率は10%前後という結果となった(表4)。「城北、城東地区は、95~99年の旧々価格から00~04年の旧価格にかけて、エリア本来のポテンシャルや評価以上の相場低下があった」と分析している。

両エリアは東京駅からの絶対的距離は近く、通勤利便性の高さもある。現在は、価格低下前(旧々価格市場)の評価に戻ったという判断だ。近年の市場価格の動きだけでなく、旧価格以前の動きも参考にして、本来のそのエリアがもつポテンシャル・市場評価を判断することが必要だとしている。