



超党派の議員連盟が発足、今後の課題とは？
「犬猫殺処分ゼロ」実現への高いハードル



3877億円の「税金」を懐に入れていいの？
JR九州は、このままでは上場できない



熱血キャリア相談
転職で「肩書」が下がっても気にするな



あなたへのオススメ記事
新聞空入札に暗黒、そして誰もいなくなる？

トップ マーケット 不動産

2015年、激変のマンション市場はここだ！

濃淡クッキリ！浮かぶ「日本橋」、沈む「湾岸」

梅咲 恵司：東洋経済 編集局記者

2015年01月01日

この著者の記事

ツイート 53

いいね！ 115

コメント 0

8+1

印刷

印刷 A A



工進化が進んだ2014年の首都圏マンション市場。2015年はどうなる？（撮影：今年第一）

湾岸エリアや日本橋、立川、そして浦和、柏——。2014年の首都圏の新築マンション販売戸数は前年に比べて大幅に減少したが、その状況下でも人気が続いているエリアがある。むしろ、利便性が高く、地域ブランドが浸透しているエリアには、人気がいっそう集中する傾向がある。

こういった激戦区は2015年も好調に推移するのか。好不調を左右する要素となるものは何か。激戦区エリアの行方を検証する。

ほとんどの物件が完売状態の日本橋

「デベロッパーが強気の構えで売りに出ている」。今、不動産業界でそう言われているのが、日本橋・築地エリアだ。交通利便性の高さや地域再開発の進展が好感され、東京都内の最激戦区の1つとなっている。特に日本橋周辺は、「最近売りに出された物件のほとんどが完売に近い状態」（業界関係者）だという。

不動産コンサルティング会社・トータルブレインの調べによると、このエリアでのマンション販売数は2009年までは200戸弱に過ぎなかったが、2010年以降は年700～800戸に急増。特に、2013年は年1000戸の大台に乗った。2014年に入っても、「パークホームズ築地グリーンサイド」や「プレミス日本橋浜町」など、完売した物件が多い。

供給増につれて、販売価格も上昇している。このエリアの平均単価（1坪当たり、以下同）は2010年の278.5万円から2014年は314.1万円へ、13%も上昇した（2014年は1～8月の調査、以下同）。

日本橋・築地エリアの人気を支えているのが、30～40歳代を中心とするファミリー層の実需だ。これまで、このエリアの平均面積は50平方メートル台だったが、2014年は60平方メートル台となっている。購買中心層が1～2人の核家族から、2～3人のファミリー層

■日本橋・築地エリアのマンション市場

年	販売戸数 (戸)	平均単価 (万円)	平均専有面積 (㎡)	平均坪単価 (万円)	前年増減率 (%)
2009	442	4094	57.04	236.7	74.9
10	86	4270	53.37	264.6	89.3
11	172	4399	53.79	305.4	68.6
12	164	4416	47.76	305.7	64.3
13	192	3925	47.46	273.3	87.6
14	964	4464	62.96	378.6	76.3
15	736	4077	54.90	291.0	62.4
16	780	5386	61.04	291.7	62.9
17	1025	5382	66.89	296.6	74.7
18	424	6081	64.01	374.1	75.0

注：「国土交通省」に建設済みの売り出し戸数に対する申込戸数の比率（割合）トータルブレイン



1位住友建売、2位ソフトバンク…果敢な戦略
「従業員を増やした」トップ500社ランキング

長崎ちゃんぽんの旗、あるブームが追い風に
リンガーハットは、なぜ「復活」できたのか

日本社会、「カラバゴス」が秘める可能性
アメリカの女子大生が「幕末日本」を学ぶ理由

3877億円の「税金」を懐に入れていいの？
JR九州は、このままでは上場できない

自治体がからむプロジェクトは失敗だらけ
特産品で地方創生ができるという「幻想」

もっと見る

相手の手帳を覗き込んでみる！

営業マネージャー必携のツールとは？

ソニー不動産をへに訪れないか 95.7%

あなただけの「売却戦略」をご提案

多くのビジネスパーソンが活用中！

慶應型ケースメソッドが他を圧倒する

投資は、社会とつながるチャンス

八木早希と考える投資のあり方とは

2万4千の報酬額を支える仕組みを公開！

日本郵便のホスピタリティが高い理由

海外移住&資産運用



「ここではない、どこかへ」……。生活の場を、そして資産運用の場を海外へ移す。その決断を後で悔やまないために、知っておくべきことは数多くある。

巻頭特集：
東芝 田中改革 道半ば

長谷工グループ。センチュリーライフ

長谷工の介護

メディカルケア、センチュリーハウス 玉川上水

24時間看護師常駐

詳しくはこちら

米海軍が開発した「レールガン」の破壊力

に移行していると見られる。日本橋周辺では三井不動産が主導して地域開発が着々と進められており、こういった地域活性化に向けた取り組みが消費者に支持されているようだ。

このエリアは2015年以降も好調を維持する公算だ。「現時点では実需の購入がほとんどだが、これからは相続税対策や国内外富裕層の投資対象としての需要も増加するだろう」と、トータルブレインの杉原禎之取締役は分析する。

➡ 次ページ 人気の湾岸エリアはどうか？

1 2 3 4 次のページ ➡

関連記事



速報! 中古マンションが高く売れる駅はここ



速報! 首都圏マンション収益性ランキング

老朽化マンション、これが究極の修繕だ!

包帯で補強?これが最新のマンション耐震だ

ディスカッション

コメント 0件



コメントを追加...

コメントする

Facebookでシェアする

メルマガを購読する

を購読する

ソーシャル、メール、オンライン会議、文書編集などがすべてクラウド上で行える! シティグループ高島修 F Xが替相場解説【動画】原油安と為替相場への影響
なぜ、つくば市、つくばみらい市、守谷市が10年連続人口増なのか
限界を超えた経験を持つ院生が大阪大学にいる。キーワードは「超域」
立命館新総長/吉田美喜夫教授に聞く「世界で活躍する卒業生は大切な存在です」

↑ ページトップへ



ツイート

フォローする

東洋経済オンライン @Toyokeizai

36分

【犬猫殺処分ゼロ】実現への高いハードル! 超党派の議員連盟が発足、今後の課題とは?
bit.ly/1zMVPFZ pic.twitter.com/Hnjr83A7Xr



開く

東洋経済オンライン @Toyokeizai

59分

【新生VAIO、スマホはパソコンとは「別物」に】超高スペックのパソコンとは別路線追求: bit.ly/19uKHci pic.twitter.com/f6RCNpor9l



@Toyokeizaiさん宛にツイートする

政府・NGO ダウンロードランキング

- 1位 自治体も黨業強化する時代! 全国自治体初
- 2位 前年比売上120%アップ! 増収増益を
- 3位 黨業改革で利益2.6倍! 改革を支えた
- 4位 3年連続の売上向上! キーマンとの
- 5位 売上部門が30%増加! 1回のメール

Sansan

詳細はこちら

日本人のためのビケティ入門 『21世紀の読本』の読み所や必要な事前知識を、Q & Aも使ってコンパクトに解説。

日本人のためのビケティ入門

目次

目次

目次

会社四季報 業界地図2015年版

就職四季報2016年 総合版

これから日本で起こること

本質思考

<p>伸びしろは十分! 「つくば」の資産価値</p> <p>2009年の土地と100坪単位の建物で2000万円超</p> <p>つくばみらい市の圧倒的地価競争力</p>	<p>ミッドマーケットが主役!</p> <p>大手不動産会社の競争で中堅企業が優勝か</p> <p>そうか!なるほど、なビッグデータ活用時代</p>	<p>「売れる会社」の「売れる型」とは?</p> <p>できる営業マンの営業プロセスを分析し</p> <p>誰もが再現できる営業術に仕上げる</p>	<p>仕事でチャット!</p> <p>ビジネス専用チャットアプリが登場!</p> <p>チャットを業務で安全に行うには?</p>
<p>株式投資のもう1つの楽しみ方</p> <p>「株主優待」を上手に活用しよう</p>	<p>出社企業よ、失敗を恐れるな!</p> <p>ものづくりは3Dプリンタが変わる</p>	<p>変化するニーズにどう対応していくのか</p> <p>学生の声に向き合う大学の覚悟を見た</p>	<p>リワナビNEXTが発信する健康観</p> <p>企業に必要なのは効率よりも情熱!</p>
<p>複雑な資料作成から解放されたい!</p> <p>今年こそ収益拡大に貢献したい人へ</p>	<p>トップアスリートが載る「甲斐の報えり」</p> <p>大阪大学発「超域人材」の育て方</p>	<p>アジアナンバーワンを誇る英力の将軍とは</p> <p>黒田バズーカで東証ETFが市場拡大</p>	<p>めざせ、起業家日本!</p> <p>成功するスタートアップの条件</p>

リストレジデンス鶴見(メグリア)

京急本線「鶴見市場」徒歩15分 | 2300万円台~3600万円台

長谷工の老人ホーム/玉川上水

家の査定は東京建物不動産販売

中古マンションの価格を知るなら

都市機能が集まる相模原の中心地に誕生。

相模原「相模原」駅徒歩8分

ベルトゥール相模原

全郡東南向き・3LDK中心・全67邸

6万3399

5万4293

検索

メルマガを購読する

長崎ちゃんぽんの雄、あるブームが追い風にリンガーハットは、なぜ「復活」できたのか

3877億円の「税金」を懐に入れていいの？ JR九州は、このままでは上場できない

労働者の盲点？ こんな表記には注意しよう 固定残業代含む月給50万円、こんな求人アリ？

あなたへのオススメ記事
「日銀の金融緩和は間違いない、手仕舞いすべき」

トップ マーケット 不動産

2015年、激変のマンション市場はここだ！

濃淡クッキリ！浮かぶ「日本橋」、沈む「湾岸」

梅咲 恵司：東洋経済 編集局記者

2015年01月01日

この記事の数字 ツイート 53 いいね！ 115 コメント 0

となると、もう一段の価格上昇もありそうだ。杉原氏は「築地周辺は平均単価で300万円台中盤から後半に、日本橋周辺は300万円台前半から後半になるのではないかと見る。エリア全体で、2015年は2014年よりも10%強の価格上昇が見込める、というわけだ。

湾岸エリアは人気に陰り？



東京オリンピックの会場が建設されることもあり、中央区の湾岸エリアは人気に急上昇した。撮影：金井 誠

一方で、需要が頭打ちになると見られる地域もある。東京オリンピックの開催決定から一気に人気ヒートアップした中央区の湾岸エリア（月島、勝どき）だ。

このエリアのマンション販売戸数はかつて年300~400戸程度だったが、2009年ごろからじわりと増加。2013年と2014年は年1000戸を超える大幅な販売増

だった。もともと1棟当たり700~800戸の大型物件が多いエリアだが、足元は「ドゥ・トゥール」や「勝どきザ・タワー」を筆頭に1000~1500戸の超大型物件が売り出されている。

オリンピック特需と相まって、販売価格もうなぎ登りである。2000年代前半は平均単価200万円に過ぎなかったが、2014年は322.8万円と、実に50%以上の急騰劇を演じた。中心購買層が従来の国内富裕層だけでなく、海外の投資家層にまで拡大しているようで、このような顧客層の広がりが需要を押し上げた格好だ。

■ 月島・勝どきエリアのマンション市場

年	販売戸数 (戸)	平均単価 (万円)	平均専有面積 (㎡)	平均専有延床 (㎡)	坪単価 (万円)
2005	1964	8345	85.08	208.5	98.7
06	142	9019	106.77	279.2	100.0
07	209	6645	68.06	274.3	98.0
08	129	5633	64.95	286.7	80.5
09	825	3974	61.89	213.0	72.5
10	190	6272	61.40	337.7	74.7
11	583	8349	66.66	268.9	91.7
12	629	6995	69.75	275.1	91.9
13	1147	6080	66.40	302.3	92.0
14	1400	5714	68.76	322.4	91.0

※「販売戸数」は総販売戸数に押し出し戸数に占める販売戸数の比率 (2004年・2005年)

ところが、この勢いが2015年は一服しそう。「全体的に、足元は販売ベースが落ちてきている。（顧客層が拡大したとはいえ）購買層が高所得のサラリーマンや富裕層、海外投資家などに限定される影響が感じられる。現在の価格水準がほぼ上限になってくる可能性は高い」と、杉原氏は語る。ファミリー層などの実需が本格的に出てくるかどうか、今後の力ぎを握りそう。

話題の物件が市場全体の需要を膨らませた立川〜八王子エリアも、2015年は勢いが鈍化しそうだ。

2014年にこのエリアの話題をさらったのは、何といても7月に販売が開始された「プラウドタワー立川」だ。平均価格7534万円、坪単価342.6万円の超高額マンションにもかかわらず、総戸数319戸のうち第1期分の230戸が発売と同時に完売した。立川はJR中央線・立川駅周辺で再開発が進んでおり、地域の利便性が高まっていることが、高額物件の販売好調の背景にあるようだ。



若きリーダーの声と、数字で示す都市生活の魅力!

1位住友電工、2位ソフトバンク…果敢な戦略「従業員を増やした」トップ500社ランキング

長崎ちゃんぽんの雄、あるブームが追い風にリンガーハットは、なぜ「復活」できたのか

日本社会、「ガラパゴス」が秘める可能性
アメリカの女子大生が「幕末日本」を学ぶ理由

3877億円の「税金」を懐に入れていいの？
JR九州は、このままでは上場できない

自治体がかかわるプロジェクトは失敗だらけ
特産品で地方創生ができるという「幻想」

→ もっと見る

2月4日の郵便局をどう活用する？
日本郵便のホスピタリティが高い理由

海外で結婚の準備の採用手法
人事担当者向け無料セミナーを開催

海外・国内 経営を学ぶセミナー
一生モノのマネーカを身につけよう！

学生50000人層の海にどう見えるのか
大学の真実の変革が始まった

投資は 社会とつながるチャンス
八木早希と考える投資のあり方とは

海外移住 & 資産運用

「ここではない、どこかへ」……、生活の場を、そして資産運用の場を海外へ移す。その決断を後で悔やまないために、知っておくべきことは数多くある。

巻頭特集：
東芝 田中改革 道半ば

全業界総合 ダウンロードランキング

- 1位 「iPad」で営業効率化を実現！生産性が
- 2位 前年比売上120%アップ！増収増益を
- 3位 営業改革で利益2.6倍！改革を支えた
- 4位 3年連続の売上向上！キーマンとの
- 5位 売上部門が30%増加！1回のメール

Sansan 詳細はこちら

バッテリー搭載電車、通勤客の利点とは？

プラウドタワー立川の登場でエリアの注目度も飛躍的に高まり、かつ周辺の物件に割安感が出たことから、2013～2014年に販売された計8物件はいずれも好調と見られる。旺盛な需要を受けて、エリア全体の2014年平均単価は238.2万円と、過去最高の水準に達した。

次ページ 浦和を詳しく分析してみると？

← 前のページ 1 2 3 4 次のページ →

関連記事



速報！中古マンションが高く売れる駅はここ

老朽化マンション、これが究極の修繕だ！



速報！首都圏マンション収益性ランキング

包帯で補強？これが最新のマンション耐震だ

ディスカッション

コメント 0件



コメントを追加...

コメントする

Facebook / シトルブライイン

メルマガを購読する

を購読する

今、日本のものづくりに足りないものとは何か？答えは3Dプリンタにある
攻めの日本を創る、新世代スタートアップ大集合！
シングル世帯の男女が都心マンションを購入する。その事実を探ってみた。
立命館新総長／吉田美喜夫教授に聞く「世界で活躍する卒業生は大切な存在です」
オフの日にごそ足元は見られる。トラベルシューズで旅行もデートぬかりなく！

↑ ページトップへ

<p>仕事でチャット ビジネス専用チャットアプリが登場！ チャットを業務で安全に行うには？</p>	<p>スマホを営業改革の中心に リアルタイムの情報共有が右手のやる気を引き出す 営業チームを元気にするタイムラインとは</p>	<p>都心に住むよ。 シングル男女の平均以上が23歳でマンションを買う？ 都心の1LDKが注目される理由を紹介</p>	<p>ビジネスのための海外飛行保険 ネット専用だから保険料も魅力</p>
<p>新たな価値を創出する企業に注目！ 「有力企業」のトップが語る成長戦略</p>	<p>増殖する資格体系から解放されたい！ 今年こそ収益拡大に貢献したい人へ</p>		
<p>変化するニーズにどう対応していくのか 学生の声に聞き合う大学の覚悟を見た</p>	<p>日本企業よ、失敗を恐れるな！ ものづくりは3Dプリンタが変える</p>		
<p>トップアスリートが教える「自分の超え方」 大阪大学発「超域人材」の育て方</p>	<p>ビジネス系生協のリクルーティングセミナー 優秀な人材の採用手法が学べる</p>		
<p>コストと時間が限られていても大丈夫 「問い合わせ対応」を見直しませんか</p>	<p>アジアナンバーワンを誇る英力の商景とは 黒田バズーカで東証ETFが市場拡大</p>		

THE MAJESTY IDEARENA

急行線 東急田園都市線2駅利用可
「あざみ野」駅徒歩16分 「江田」駅徒歩13分
東急電鉄 モデル＆ホーム公開中

ウィルローズ日本橋新設町
物件詳細
SUUMO



ツイート

フォローする

東洋経済オンライン @Toyokeizai

37分

【「犬猫殺処分ゼロ」実現への高いハードル】超党派の議員連盟が発足、今後の課題とは？
bit.ly/LzMPFZ pic.twitter.com/Hnjr83A7Xr



開く

東洋経済オンライン @Toyokeizai

52分

【新生VAIO、スマホはパソコンとは「別物」に】超高スペックのパソコンとは別路線追求 bit.ly/L3uKhC pic.twitter.com/76RCNpor9l



@Toyokeizaiさん宛にツイートする

長谷工グループ。センチュリーライフ

長谷工の介護

メディカルケア、センチュリーハウス 玉川上水

24時間 看護師常駐

詳しくはこちら

日本人のためのビケティ入門 『21世紀の資本』の読み所や必要な事前知識を、Q&Aも使ってコンパクトに解説。

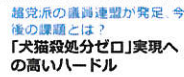
会社四季報 業界地図2015年版

就職四季報2016年 総合版

これから日本で起こること

本質思考

↑ ページトップへ



トップ マーケット 不動産

2015年、激変のマンション市場はここだ！

濃淡クッキリ！浮かぶ「日本橋」、沈む「湾岸」

梅咲 恵司 : 東洋経済 編集局記者

2015年01月01日

この著者の記事

ツイート 53

いいね! 15

コメント 0

8+1

印刷 A A

■立川～八王子エリアのマンション市場

年	販売戸数 (戸)	平均単価 (万円)	平均専有面積 (㎡)	平均坪単価 (万円)	取引申込率 (%)
2005	595	3288	79.54	158.5	31.5
06	281	3114	81.07	163.5	74.1
07	408	4299	84.70	219.7	64.7
08	142	4651	88.15	255.4	62.7
09	205	4825	73.26	254.2	91.5
10	245	3893	71.93	178.9	49.6
11	268	2687	84.91	186.8	40.7
12	147	4434	65.09	220.2	33.3
13	416	3899	69.39	192.7	63.2
14	877	8327	73.94	233.2	84.7

注：取引申込率は、登録物件の総戸数に占める申込戸数の比率。出所：トラストライン

ただ、八王子周辺は駅から徒歩5分圏の物件が好調だった反面、10分圏の物件の売れ行きがいまひとつだったもよう。立川周辺も「物件の力で市場全体の需要を押し上げてきたが、2015年はこの傾向が続くかどうか不透明」（杉原氏）。立川、そして八王子周辺ともに、2015年には苦戦物件が出てくる可能性がある。

東京近郊圏の市場に目を向けると、エリア内で好不調の地域差があるところが目立つ。

浦和はエリア内でも濃淡がクッキリ

埼玉・浦和エリア（南浦和～北浦和）は、全体ではマンション販売数、販売価格ともに安定推移している。2000年代前半まで年600戸前後の販売で、その後も年500戸前後の水準をキープ。さらに2012年から販売が急増している。

つれて販売価格も上昇し、2000年代前半は170万～180万円だった平均単価が、2014年は225.9万円と、高値推移している（2014年は1～9月の調査、以下同。すべて徒歩15分圏の物件を調査したもの）。「学力の高さが認知されているエリア」（不動産会社首脳）と、エリア全体で教育水準が高いことが支持されているようだ。

ところが、浦和エリアをつぶさに見ていくと、地域差が大きいことがわかる。京浜東北線・浦和駅周辺は2014年に入っても販売増のうえ、平均単価も242.7万円と高水準にある。北浦和駅周辺も数値増で、平均単価も210.6万円と上向いている。

■浦和エリアのマンション市場

年	販売戸数 (戸)	平均単価 (万円)	平均専有面積 (㎡)	平均坪単価 (万円)	取引申込率 (%)
2005	527	4072	79.77	177.7	31.5
06	527	4486	79.55	196.3	38.0
07	285	4473	71.85	206.5	57.3
08	113	5002	79.88	233.4	64.6
09	285	4893	74.71	214.7	74.6
10	499	4376	71.42	211.7	64.1
11	493	4337	71.77	202.1	68.5
12	1057	4193	74.01	187.9	92.9
13	897	4648	74.12	207.3	71.0
14	404	9125	75.92	228.3	96.8

注：取引申込率は、登録物件の総戸数に占める申込戸数の比率。出所：トラストライン

ただ、南浦和駅は2014年の供給数がゼロ、平均単価も2013年時点で187万円と低い。同じエリアに位置しながら、平均単価は浦和駅周辺242.7万円、北浦和駅周辺210.6万円、南浦和駅周辺187万円と、最大で約30%もの開きがあるのだ。

「このエリアは最寄りが浦和駅かどうかと、駅からの距離によって相場がハッキリとわかる。駅から徒歩5分圏は強いが、10分圏になると岸町、高砂、常盤、仲町といったブランド力がある地域を除くと厳しい。大手デベロッパーの供給が多いことも特徴的で、ブランド重視傾向が強いエリアと見ることがもできる」と、杉原氏は話す。

もともと、地元中心のマーケットで、商圏が広くないところに供給数が増えている。そのため、2015年は駅から近い、大手デベロッパーのプラン



1位住友電工、2位ソフトバンク...果敢な戦略 「従業員を増やした」トップ500社ランキング

長崎ちゃんぽんの謎、あるブームが追い風にリンガーハットは、なぜ「復活」できたのか

日本社会、「ガラパゴス」が秘める可能性 アメリカの女子大生が「暮れ日本」を学ぶ理由

3877億円の「税金」を懐に入れていいの JR九州は、このままでは上場できない

自治体からむプロジェクトは失敗だらけ 特産品で地方創生ができるという「幻想」

もっと見る

クレジットカードの付帯サービスをフル活用 海外旅行保険が変わる

報酬は「営業口」に入るといった 成果の出ない営業チームの共通項は？

投資は「会社とつながるチャンス」 八木早希と考える投資のあり方とは

健康・年金 相続を学ぶマネーセミナー 一生モノのマネー力を身につけよう！

赤字で戻る都心！LDKの「住みたい都」 シングル世帯が欲する実態を見る！

海外移住&資産運用



「ここではない、どこかへ」……。生活の場を、そして資産運用の場を海外へ移す。その決断を後で悔やまないために、知っておくべきことは数多くある。

巻頭特集： 東芝 田中改革 道半ば

全業界総合 ダウンロードランキング

- 1位 「iPad」で営業効率化を実現！生産性が
- 2位 前年比売上120%アップ！増収増益を
- 3位 営業改革で利益2.6倍！改革を支えた
- 4位 3年連続の売上向上！キーマンとの
- 5位 売上部門が30%増加！1回のメール

Sansan

詳細はこちら

米海軍が開発した「レールガン」の破壊力

ドカがあるなど、好条件の物件だけが選別される「二極化傾向」をいっそう強めるかもしれない。

➡ 次ページ かつての大市場、千葉は？

← 前のページ 1 2 3 4 次のページ →

関連記事



速報！中古マンションが高く売れる駅はここ

老朽化マンション、これが究極の修繕だ！



速報！首都圏マンション収益性ランキング

包帯で補強？これが最新のマンション耐震法

ディスカッション

コメント 0件



コメントを追加...

コメントする

メルマガを購読する

を購読する

オフの日にごそ足元は見られる。トラベルシューズで旅行もデートめかりなく！
 お客さまの95.7%がソニー不動産を友人に勧めたいと回答しています
 攻めの日本を創る、新世代スタートアップ大集合！
 立命館新総長/吉田美喜夫教授に聞く「世界で活躍する卒業生は大切な存在です」
 今、日本のものづくりに足りないものとは何か？答えは3Dプリンタにある

↑ ページトップへ

伸びしろは十分！
「つくば」の資産価値

200平米の土地と100平米の建物で3000万円超！
つくばみらい市の圧倒的地価競争力

ミッドマーケットが主役！

大手製造会社の改革で中堅企業の事業が...
そうか！なるほど、なビッグデータ活用時代

3Dプリンタ市場の

トップが語る未来とは

慶應EMBAプログラム

MBAの本気、40代は最強！
上場スタートアップに特化したMBA
最強ビジネスリーダーをつくる慶應の本気

変化するニーズにどう対応していくのか？
学生の声に向き合う大学の覚悟を見た

日本企業よ、失敗を恐れるな！
ものづくりは3Dプリンタが変える

アマゾンパワーを誇る買力の背景とは
黒田バズーカで東証ETFが市場拡大

複雑な資料作成から解放されたい！
今年こそ収益拡大に貢献したい人へ

ヒスリーチ主催のリクルーティングセミナー
優秀な人材の採用手法が学べる

めざせ、超大国日本！
成功するスタートアップの条件

リクナビE×Eが全盛する酒造業
企業に必要なのは効率よりも情熱！

新商品価値を創出する企業に注目！
「有力企業」のトップが語る成長戦略

レーベン和光ソラレア
2,300万円～ 物件詳細
SUUMO

都市機能が集まる相模原の中心地に誕生。
「相模原」駅徒歩8分
ベルドゥーム相模原
全都東南向き・3LDK中心・全67邸



ツイート

フォローする

東洋経済オンライン @Toyokeizai 37分
 【「犬猫殺処分ゼロ」実現への高いハードル】超党派の議員連盟が発足、今後の課題とは？
 bit.ly/1zMVPEZ pic.twitter.com/Hnjr83A7Xr



開く

東洋経済オンライン @Toyokeizai 52分
 【新生VAIO、スマホはパソコンとは「別物」に】超高スペックのパソコンとは別路線追求！
 bit.ly/13uKNCi pic.twitter.com/f6RCNpor9l



@Toyokeizaiさん宛にツイートする

全業界総合 ダウンロードランキング

- 1位 「iPad」で営業効率化を実現！生産性が
- 2位 前年比売上120%アップ！増収増益を
- 3位 営業改革で利益2.6倍！改革を支えた
- 4位 3年連続の売上向上！キーマンとの
- 5位 売上部門が30%増加！1回のメール

Sansan

詳細はこちら▶

日本人のためのビケティ入門
『21世紀の読本』の読み所や必要な事前知識を、Q&Aも使ってコンパクトに解説。

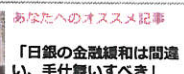
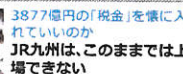
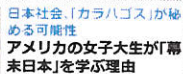
会社四季報 業界地図2015年版

就職四季報2016年 総合版

これから日本で起こること

本質思考

↑ ページトップへ



トップ マーケット 不動産

2015年、激変のマンション市場はここだ！

濃淡クッキリ！浮かぶ「日本橋」、沈む「湾岸」

梅咲 恵司：東洋経済 編集局記者

2015年01月01日

この記者の記事

ツイート 53

いいね！ 115

コメント 0

+

DI

印刷 A A

最後は、かつて「ビックマーケット」と言われた千葉・柏エリア（松戸～我孫子）を見てみよう。

つくばエクスプレスに押される常磐線沿線

■柏エリアのマンション市場

年	販売戸数 (戸)	平均単価 (万円)	平均販売単価 (万円)	平均坪単価 (万円/㎡)	取引単価率 (%)
2005	1206	3048	75.54	153.8	77.8
06	684	3113	76.66	134.2	69.9
07	1148	3484	83.18	138.5	73.6
08	414	3432	63.82	188.1	33.3
09	360	3814	71.07	177.3	39.3
10	298	4038	79.21	165.9	48.0
11	287	3292	79.19	199.8	40.6
12	293	3478	79.98	165.3	77.3
13	378	3988	78.53	179.3	78.9
14	498	4097	71.78	188.7	73.7

※「取引単価率」は平均単価の対比し戸数に対する平均坪単価の比率 (2005年=100%)

常磐線沿線の人気上昇を映して、2007年までは年1000～1500戸ものマンション販売実績があった。2008年のリーマンショック以降は年200～300戸にとどまっていたが、2013年からは販売が回復傾向にある。

つれて、平均単価も2013年に179.3万円と前年に比べて15%も上昇。2014年も平均単価188.7万円と高水準だった。

た。

エリアの中心となる柏駅はJR常磐線の快速電車停車駅で、東武野田線との乗り換え駅でもある。駅前に大型の商業施設が隣接し、常磐線と東武線の両線から人を運んでくる。こういった利便性や集客力の高さが、消費者に認識されたようだ。

反面、ライバル沿線との競争が年々激化している。2005年に開通したつくばエクスプレスは、沿線の開発が進み、今では柏の葉キャンパス駅や山手線沿線の森駅周辺は、多くの若者でにぎわうスポットに変貌している。



つくばエクスプレスの柏の葉キャンパス駅前は再開発により人気上昇 (撮影：堀形文彦)

ライバル沿線の活気に押されるかのように、常磐線沿線の人気が徐々に下がってきている。「足元の販売の動きは鈍くなってきた。価格を上げると、とたんに売れなくなる」(業界関係者)。2015年は両沿線の競争の行方に注視する必要がある。

2014年は首都圏全体で、人気エリアには共通の特徴があった。(1) エリア内で大型開発が進捗していること、(2) ターミナル駅、快速停車駅など「駅力」があること、(3) 「教育水準が高い」などエリアのブランド力が認知されていること、である。また、駅から近い物件と遠い物件で価格の乖離が大きくなるなど、好不調物件の二極化も鮮明になった。

2015年は、史上最低の金利水準が続くなど購買環境は悪くないはずだが、景気の浮揚感不足が逆風となり、消費者の選別姿勢はいつそう強くなりそうだ。「沿線人気のあるエリアの物件や、駅から近いなど好立地にある物件は購入希望が集中するが、そうでない物件は消費者も無理して買わないだろう」と、杉原氏は見る。二極化傾向はさらに進みそうだ。



- 1位住友電工、2位ソフトバンク...果敢な戦略 「従業員を増やした」トップ500社ランキング
- 嵐ちゃんぽんの謎、あるブームが追い風にリンガーハットは、なぜ「復活」できたのか
- 日本社会、「ガラハコス」が秘める可能性 アメリカの女子大生が「幕末日本」を学ぶ理由
- 3877億円の「税金」を懐に入れていいの？ JR九州は、このままでは上場できない
- 自治体からむプロジェクトは失敗だらけ 特産品で地方創生ができるという「幻想」

[もっと見る](#)

- 保険・年金、抱いたままでは「危ない」 一生モノのマネー力を身につけよう！
- 学生5000人超の声からどう変わるか 大学の本気の変革が始まった
- 相場は、社会とつながるチャンス 八木早希と考える投資のあり方とは
- 数字で見る都心1LDKの「住みたい家」 シングル世帯が欲する実態を見る！
- 多くのビジネスパーソンからの支持！ 慶應型ケースメソッドが他を圧倒する

海外移住&資産運用

「ここではない、どこかへ」……。生活の場を、そして資産運用の場を海外へ移す。その決断を後で悔やまないために、知っておくべきことは数多くある。

巻頭特集：
東芝 田中改革 道半ば

都市機能が集まる 相模原の中心地に誕生。

「相模原」駅徒歩8分
ベルドゥムール相模原

全邸東南向き・3LDK中心・全67邸

バッテリー搭載電車、通勤客の利点とは？