

トータルブレインの

マツシヨシ 最前線

見直される「城東・城北エリア」

給も予定されているという。

大幅にイメージ向上

日暮里・西日暮里エリアは、交通利便性は抜群であるものの、これまでは低評価なエリアイメージのため地元狭域の



交通利便性の高さなどから再び注目されてきた城東・城北エリア

クロス圧縮マーケットが形成されていた。ここを経て、近年の再開発の進展で「整備された街並み」へと変貌し、新しい商業施設もできてエリアイメージは大幅に向上してきている。また、元々の都心へのアクセスの良さ（山手線・京浜東北線・地下鉄線）に加え、上野東京ラインの開業

キーワードは「交通利便性」

都心への距離、時間に優位性

相場観の修正、必要

トータルブレインのレポートでは、城東・城北エリアの00～04年と15～16年における

平均坪単価の比較と上昇率を記載している。

平均坪単価の比較と上昇率を高い上昇率となっている。『今ところは、都心に近いこれらの5区を中心に大幅な上昇率となっているが、今後はそれ以外についても、東京・大手町・日本橋などへの交通利便性の良好な駅を中心として、市場が上昇していくだろう。今までの相場観の修正が必要になりそうだ』としている。

東側が重要に

これらのエリアは、いわゆる「城東・城北」エリアだが、同レポートでは、『今後ますます東京駅を中心に、大手町・日本橋・銀座・新橋といった東京の東側を中心としたエリアの重要性が高まっていくため、そのエリアへのアクセス性の評価が重要となっている』と評している。

今月のトータルブレインのレポートは、「エリア評価が大幅に見直された市場」を検証した。過去のエリアイメージが一新され、市場相場が大きく上昇したエリアを特集している。具体的には南千住・北千住エリア、「日暮里・西日暮里エリア」「清澄白河・住吉エリア」などだ。キーワードは「高い交通利便性」だ。

南千住・北千住エリアは、過去は地元狭域マーケットでクロス圧縮傾向が強い市場だったという。近年は「再開発の進展」「大学キャンパスの移転」「東京駅までの絶対距離・所要時間」などによって評価が大幅に見直されている。分譲単価相場についても、過去は1坪当たり100万円台後半だったのが、現在は200万円台前半後半まで上昇している状況だ。北千住では、今後300万円超の供給も予定されているという。

城東・城北エリア、駅徒歩10分圏のマンション 00～04年と15～16年の平均単価(千円)比較

豊島区	平均単価	江東区	平均単価
00～04年	2,293	00～04年	1,789
15～16年	3,745	15～16年	3,036
上昇率	63.3%	上昇率	69.7%
荒川区	平均単価	台東区	平均単価
00～04年	1,593	00～04年	1,909
15～16年	2,397	15～16年	3,001
上昇率	50.5%	上昇率	57.2%
板橋区	平均単価	墨田区	平均単価
00～04年	1,762	00～04年	1,766
15～16年	2,262	15～16年	2,624
上昇率	28.4%	上昇率	48.6%
北区	平均単価	江戸川区	平均単価
00～04年	1,862	00～04年	1,741
15～16年	2,361	15～16年	2,342
上昇率	26.8%	上昇率	34.5%
足立区	平均単価	葛飾区	平均単価
00～04年	1,548	00～04年	1,647
15～16年	1,838	15～16年	2,031
上昇率	18.7%	上昇率	23.3%