

東京23区 城東エリア需給動向 ～葛飾区・足立区 新築マンション 販売戸数減少の背景～

最近、マンションデベロッパーの市場調査担当の方より、足立区、葛飾区（以下、「当該2区」という）に関して、相場の上限が低い為、昨今の建築費の高騰によって、事業化が難しくなってきたという話を耳にしました。この事が実際に、マーキュリーが取り扱っている新築マンションのデータ上で、どのような傾向として表れているのかを検証する為に、まずは当該2区の供給戸数の増減を調べました。

以下は、東京23区で分譲された物件の総戸数（未供給住戸も含めた全分譲住戸の数）を年別に集計したうえで、2017年と2018年を比較した際に減少率が高い上位10区を示しています。

■ 2018年に葛飾区と足立区の総戸数が大きく減少

・東京23区における販売戸数減少率 上位10区

単位：戸

	区	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年 (販売予定含む)	2017年⇒2018年 減少率
1	葛飾区	1,741	523	563	538	87	-83.8%
2	品川区	735	2,182	663	3,564	814	-77.2%
3	足立区	534	917	951	572	165	-71.2%
4	中央区	3,632	1,645	884	2,430	1,458	-40.0%
5	江東区	1,248	2,117	864	2,530	1,664	-34.2%
6	世田谷区	1,169	1,162	1,272	1,242	1,042	-16.1%
7	港区	1,287	552	1,054	952	834	-12.4%
8	新宿区	1,254	1,451	647	703	618	-12.1%
9	杉並区	448	550	895	253	282	+11.5%
10	目黒区	372	561	657	433	499	+15.2%

□集計方法…サマリネット調べ。2014年1月～2018年9月に販売された新築マンション（投資除く）の総戸数を分譲年ごとに集計。分譲年は初回販売期の分譲年を基準とした。2018年の集計値は、2018年10月～12月販売予定物件の総戸数も含む。

当該2区の総戸数の推移を見ると、2018年に大幅に減少している事が分かりました。減少率は、葛飾区が減少率83.8%、足立区が減少率71.2%で、品川区を除く他区と比べても数字が突出しています。ちなみに品川区の減少率が高くなっているのは、2017年に300戸以上の大規模物件が6棟販売され、一過的に総戸数が増大した事が原因です。

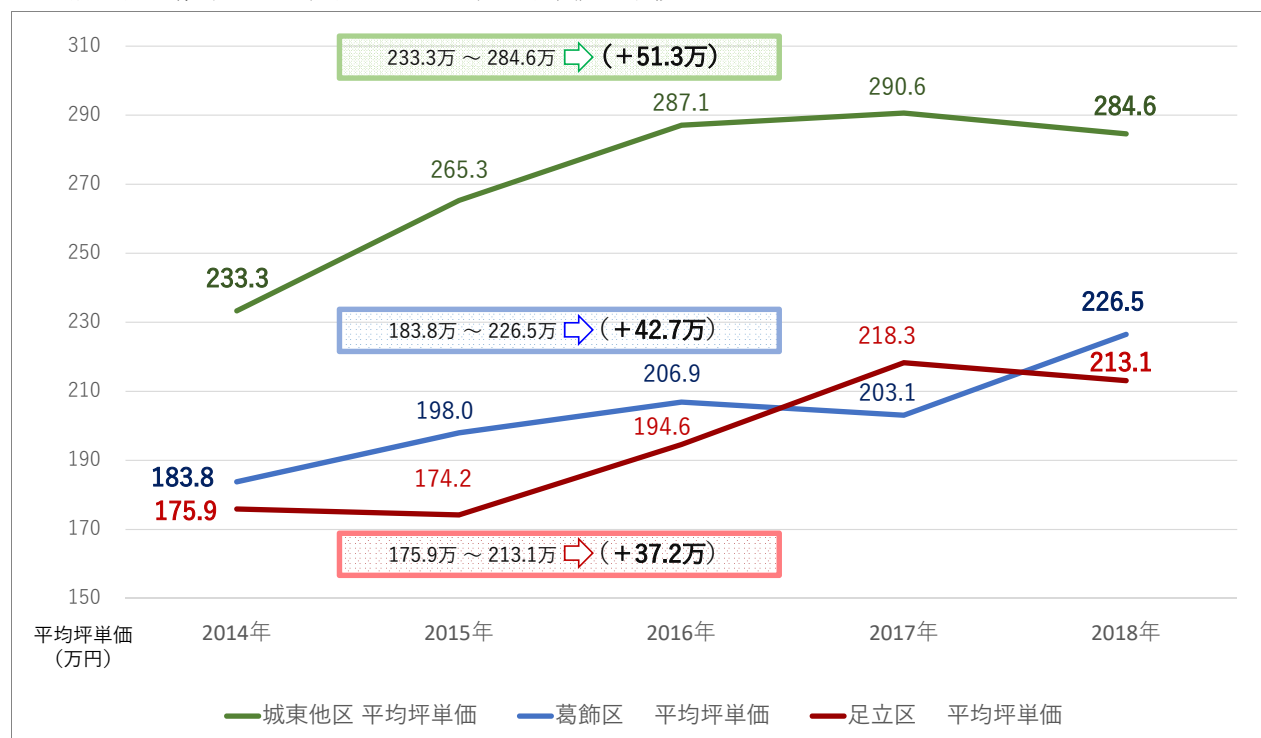
また、年別の推移としては、葛飾区は2015年～2017年にかけて横ばいに推移した後、大幅に減少。足立区は2016年をピークに減少し続けており、どちらの区も2018年の総戸数が最も少なくなっている事が分かります。以上のことから、当該2区のマンション市場が縮小傾向にあると言えます。

次に「相場の上限が低い」という話から、当該2区の相場の推移を他区と比較して見ていきます。

以下は、城東エリアを「当該2区＋台東区、墨田区、江東区、荒川区、江戸川区」としたうえで、平均坪単価の年別推移を、当該2区と、それ以外の区（以下、「城東エリア他区」という）とで分けて比較したグラフです。

■ 城東エリア他区と比べて平均坪単価の増加幅が小さい

・当該2区と城東エリア他区における平均坪単価の推移



□集計方法…サマリネット調べ。2014年1月～2018年9月に販売された新築マンション（投資除く）の平均坪単価を集計。
 □城東他区…台東区、墨田区、江東区、荒川区、江戸川区。

平均坪単価の推移を見ると、城東エリア他区が直近5年間で「+51.3万」増加しているのに対し、葛飾区は「+42.7万」、足立区は「+37.2万」増加しています。また、2018年の平均坪単価は、城東エリア他区が284.6万なのに対し、葛飾区と足立区はどちらの区もおよそ220万前後に留まっています。ちなみに、葛飾区が2018年に226.5万まで上がっているのは、平均坪単価が高いシティタワー金町が相場を牽引している為です。

当該2区全体の平均坪単価の推移を見ると、城東エリアの他区と比較して増加幅がやや小さく、また、2018年の平均坪単価も低くなっている為、相場が伸びづらいエリアと言えます。続いて次頁では、路線別に平均坪単価の推移を見ていきます。

以下は、当該2区における平均坪単価の年別推移を路線別に集計した表です。集計対象物件は、2014年1月～2018年9月に販売され、現時点で完売している物件ですが、「2018年」については、完売している物件が無い為、空欄です。

■ 一部の路線を除いて、平均坪単価の大幅な増加無し

・当該2区における路線別の平均坪単価推移

単位：万円

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	路線別 平均
千代田・常磐緩行線	175.9	-	241.4	264.4	-	232.3
千代田線	-	200.0	195.7	216.1	-	203.9
東武伊勢崎・大師線	218.4	180.1	202.4	208.0	-	198.4
京成線・北総鉄道	172.3	182.7	189.4	196.0	-	183.2
日暮里舎人ライナー	155.8	167.3	171.1	226.2	-	165.7
つくばエクスプレス	198.9	220.8	172.1	-	-	188.1
総武線	183.7	218.4	-	193.7	-	193.9
当該2区全体 平均	171.3	184.3	198.7	225.0	-	192.3

□集計方法…サマリネット調べ。2014年1月～2018年9月に販売された新築マンション（投資除く）で、2018年9月時点で完売している物件の平均坪単価を棟ごとに集計。分譲年は初回販売期の分譲年を基準とした。また、竣工後に販売開始した物件は集計対象外とした。

□路線ごとの集計対象駅は、葛飾区と足立区における下記駅が対象。

千代田・常磐緩行線…北千住、綾瀬、亀有、金町

千代田線…北綾瀬

東武伊勢崎・大師線…五反野、梅島、西新井、竹ノ塚、大師前

京成線・北総鉄道…京成金町、京成高砂、新柴又、京成小岩、青砥、堀切菖蒲園、お花茶屋

日暮里舎人ライナー…江北、足立小台、谷在家、扇大橋、舎人

つくばエクスプレス…六町、青井

総武線…小岩、新小岩

都心へのアクセス性が強い千代田・常磐緩行線は相場観が異なり、2014年に175.9万円だった平均坪単価が2017年には264.4万まで上昇しています。特に5路線が乗り入れ、足立区でも有数の駅力を誇る北千住駅は、上昇幅が大きく、2017年に販売された同駅徒歩5分の「パークホームズ北千住アドーア」は平均坪単価が当該2区で過去最高の327.4万でしたが、総戸数90戸を約5か月で完売し、販売好調でした。

ちなみに日暮里舎人ライナーも、2017年で226.2万まで上昇していますが、これは集計対象がコンパクト物件の「パレステージ西新井本町みどり公園（平均専有面積44.4㎡）」のみの為です。

千代田・常磐緩行線は平均坪単価が突出しているものの、それ以外の路線では高くても概ね200万～220万までで、2014年以降の推移を見ても小幅な変動に留まっており、大半のエリアでは相場が伸びづらくなっていると言えそうです。次頁ではさらに、路線別の売れ行きについても見ていきます。

以下は、当該2区の完売物件を対象として、竣工日の何ヶ月前に完売したか、もしくは竣工後、何ヶ月で完売したかを表したものです。一般的に新築マンションは竣工前完売を目標とした青田売りが基本となる為、販売が長期化した場合、完売日が竣工日を超過する事から、本レポートでは売れ行きを測る指標としてこれを用いる事とします。

集計対象物件は前項と同様、2014年1月～2018年9月に販売され、現時点で完売している物件で、「2018年」については、完売している物件が無い為、空欄です。

■ 千代田・常磐緩行線以外は竣工後完売が常態化

・当該2区における路線別の完売日竣工超過月数

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	路線別 平均
千代田・常磐緩行線	5.8ヵ月	-	-3.0ヵ月	-5.9ヵ月	-	-0.8ヵ月
千代田線	-	9.5ヵ月	-2.1ヵ月	5.3ヵ月	-	3.2ヵ月
東武伊勢崎・大師線	-10.8ヵ月	21.9ヵ月	16.1ヵ月	5.4ヵ月	-	13.6ヵ月
京成線・北総鉄道	12.7ヵ月	6.6ヵ月	5.2ヵ月	4.0ヵ月	-	7.8ヵ月
日暮里舎人ライナー	8.0ヵ月	7.7ヵ月	5.2ヵ月	-1.4ヵ月	-	5.9ヵ月
つくばエクスプレス	32.0ヵ月	16.8ヵ月	12.8ヵ月	-	-	20.5ヵ月
総武線	9.0ヵ月	-2.5ヵ月	-	3.4ヵ月	-	2.3ヵ月
当該2区全体 平均	9.7ヵ月	8.8ヵ月	3.7ヵ月	2.0ヵ月	-	6.3ヵ月

□集計方法…サマリネット調べ。集計対象物件は前項「当該2区における路線別の平均坪単価推移」に同じ。「竣工超過月数=完売日-竣工日」としたうえで、-（マイナス）は 竣工日より前に完売した事を示している。

当該2区全体の平均値を見ると、完売のタイミングが竣工後となる傾向が強い事が分かります。路線別に見ると、前述した北千住駅や亀有駅を有する千代田・常磐緩行線の物件は「-0.8ヵ月」で、竣工前に完売していますが、それ以外の路線では竣工後の完売が常態化しており、一部の路線を除けば販売が長期化する傾向にあると言えます。

レポート全体を通して、当該2区は一部路線・駅の物件を除けば平均坪単価の増加幅が小さく、また、販売が長期化する傾向にある事から、相場の限界値が決して高くないエリアであると言えることができ、その事は区全体の平均坪単価が、城東エリアの他区と比較して低くなっている点に顕著に表れています。

実際、当該2区で販売実績のあるマンションデベロッパーの方、数名に話を伺ったところ、販売に苦戦するエリアが多いそうで、なかには立地条件の良し悪しに関わらず、ファミリー物件の想定で、坪単価200万弱であっても販売が長期化するケースもあるとのことでした。また、相場の上限が低いのは、最寄り駅の駅力が強くない限りは地元以外からの集客が殆ど見込めない事等に起因しているようです。

当該2区は、相場の限界値が決して高くないエリア性と、建築費を販売価格に転嫁せざるを得ない現況を背景として事業化が困難になってきており、その事が冒頭で示した販売戸数の減少に繋がっていると言えます。