

トータルブレインの
マツシヨシ 前線

京浜東北線(南)

- 川町 森田 崎見 安川 浜町 内町 手岸 子田 台 船
- 品 大井 大 浦 川 鶴 新 東 横 桜 関 石 山 根 磯 新 洋 港 本 大

れた時の平均坪単価は約250万円と高値設定。それが04年に中古で登場した時でも、1割以上高い単価で流通したようだ。現在の中古市場はピーク時から1割強下落しているものの、依然として250万円前後の単価で流通している。

今月のトータルブレインのレポートでは、京浜東北線(大井町〜横浜)の市場動向を調査している。JR線の中では、中央線、山手線に次ぐ人気路線としているが、「広域集客が難しいこと」「地元の民力が高くないこと」などを理由に、割安感のある商材ランが必要だとまとめている。8月の後編では、桜木町〜大船間をレポートする。

本的に、両側とも戸建て住宅がほぼ100%の割合で駅徒歩15分圏内の供給。価格も4000万円台までがほとんどであるため、3000万円台前半からのバッキングを予想している。

広域集客は難

同沿線は、都心へのアクセスは良好だが、他線との乗り換えは南武線や京急線、鶴見線などの支線のみで求心力のある駅が少ない。そのため、横浜を除いて広域集客が難しい沿線の上だ。更に、地元の民力がさほど高くはないため、割安感のある商品でないこと今後も苦戦が予想されるとしている。01年に新築で供給さ

が5000万円台後半までの範囲内。4000万円台後半以上のマンション価格は、戸建てとバッキングするとして、200万円強の推移。

物件はファミリータイプが中心だったため、クロス価格も5000万円台と大幅に上昇した。近年は多少客層層を取り戻

は、山側エリア、京浜東北線と京浜急行線に採られた中間エリア、海側エリアの3つで分類。近年は、2500万円前後の平均坪単価で3エリアの均衡が取れている。海側エリアの単価が大きく上昇しているようだ。

戸建てとの競争大きなカギに

中間地点の④は、海側エリアの単価上昇は15%程度で、1900万円弱に収まっている。ただ、戸建て住宅がほぼ100%供給されているため、クロスで4000万円を超えているマンション価格には多少厳しさが出てくるようだ。地位の高い山側エリアは、2200万円弱まで上昇している。

⑤についても単価はほぼ上昇しており、山側・海側共に15%前後の上昇。2000万円をラインまで近づいている。基

③の川崎駅徒歩15分圏エリアは、ピーク単価が2400万円程度まで上昇した。駅前タワー

②については、山側・海側共に15%前後の上昇。2000万円をラインまで近づいている。基

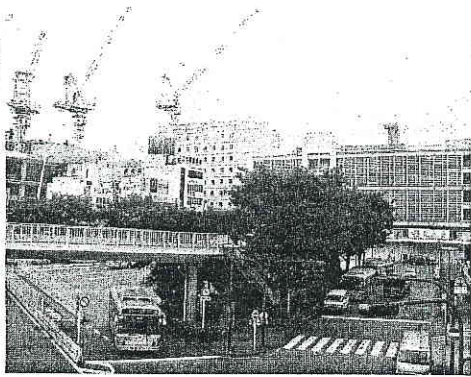
①大井町〜大森、②蒲田、③川崎、④鶴見、⑤新子安〜東神奈川、⑥横浜のエリアごとに調査しているが、地理的な要因から「山側」「海側」にも分けて分析している。

全体的に山側の方が地位(バリエーション)が高い。海側と比べて割高感のある価格設定。上昇のタイミングも海側よりワンテンポ遅いようだ。都心に近い①では、山側エリアのピーク単価は334万円。旧価格と比べて44%上昇している。海側エリアも3000万円がピークで49%の上昇となった。ただ、05年〜09年5月までに売り出された新築戸建て住宅の価格は、7〜8割

京浜東北線(南)・前編

人気路線も「割安感」重要

31階建て・300戸の大型タワーマンションの建設が進んでいる鶴見駅前



31階建て・300戸の大型タワーマンションの建設が進んでいる鶴見駅前