

◎京浜東北線沿線は割安感ある商品が必要

―トータル、利便性の割に広域集客が困難

トータルブレインは、JR京浜東北線の大井町から横浜間における分譲マンション市場を検証したレポートをまとめた。同沿線の市場は、首都圏の新築マンション価格が一律で大幅に上昇した中で、高値が受け入れられていないうえ、中古成約価格との乖離幅も拡大していることから、新築市場が上昇し過ぎていると指摘している。

レポートは、平均面積30㎡以上の分譲マンションを抽出し、海側と山側に分けて市場を検証した。同沿線は、都心へのアクセスが良好な一方、求心力のある駅が少ないため広域集客が難しく、地元完結型の傾向が強いため、広さよりもグロスを圧縮し、割安感のある商品が必要なエリアと分析。相場はもともと低単価だったが、新価格になると山側の分譲単価が急上昇。海側も都心への距離感や利便性の良さだけがクローズアップされ、民力や新築戸建ての相場、地位の評価などに関係なく価格が大幅に上昇した。

首都圏平均との乖離幅が、00～04年平均では4%だったが、08年には19%に拡大したため、駅近タワー物件や再開発エリア内の大型物件を除いて販売は苦戦。一部では大幅なインセンティブによる販売促進を行っている。利便性が高いが、民力が低く、新築戸建ても安いことから、レポートでは「本来グロス価格を上げられないエリア」と指摘している。

新築と中古の単価の乖離は、旧価格時(00～05年)の20%から、新価格時(06～08年)は25%に拡大した。特に、新築戸建てとバツティンングするケースが多い海側で乖離幅が拡大していることから、「新築市場が上昇しすぎている」とみる。