

狭域だが、意外に穴場の
マーケット。トータルブ
レイン(港区・久光龍彦社
長)は、日本屈指の混雑路
線といわれるJR京浜東北
線の根岸線区間のうち、関
内駅～大船駅間のマンシ
ョン市場を検証した。

JR根岸線は横浜駅周
辺へ通勤するための路線であ
り、沿線は横浜のベッドタ
ウンという位置付けになっ
ている。そのため、ターゲ
ットは地元のファミリー層
が主体となり、購入体力を
考えると、価格の上昇は難
しいエリアだと分析する。
例えば、関内エリアの新
築分譲マンション市場で

トータルブレイン 人気沿線マンション市場検証

JR根岸線 (関内駅～大船駅)

は、基本的に3500万円
台まで、評価が低い立地の
場合、2000万円台後半
でも売れ行きは鈍いとい
う。元町中華街駅近くのタ
ワーマンションでも、ファ
ミリータイプで5000万
円程度がポピーラインと
指摘する。

地元完結型の狭域市場

ニーズに合う商品なら狙い目

平均坪単価を比較すると、
約214万円、旧価格か
ら新価格への上昇率は約21
%だった。
一方、JR根岸線の上昇
率は約13%と、首都圏の中
内は約171万円だった

でも低い水準なのだとい
う。分譲価格もほかのエリア
のようには上昇していない
とし、実際、JR根岸線沿
線ではこの2～3年はほと
んど供給がなく、需給バラ
ンスは非常に良好な状態だ
と指摘する。

ただし、横浜のベッドタ
ウンは一戸建て住宅志向
が強く、しかも比較的安価
のため、マンションは価格
競争力が求められるとす
る。さらに、横浜市は高度規
制が厳しく、ポリュームを
消化するにはギリギリの配
棟計画とせざるを得ず、そ
れを指摘する。

JR京浜東北線・根岸線
はメジャーで人気の高い路
線に思えるが、意外にも、
その沿線市場は、地元完結
型の狭域マーケットであ
り、今まさに狙い目のエリ
ア。イメージだけでマーケ
ットを判断することのリス
クを実感するエリアだと指
摘する。