

トータルブレインの  
マッシュアップ 最新前線

京浜東北線(南)

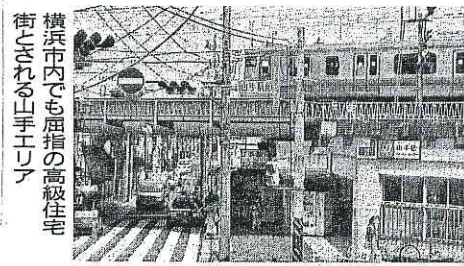
- 川崎
- 品川
- 大井町
- 大蒲川
- 川崎
- 鶴見
- 新子安
- 東神奈川
- 横木町
- 関内
- 石川町
- 山根
- 磯子
- 新杉田
- 港南
- 本郷大

ロス価格に直結するため、価格が見られている。  
「新価格」形成なし  
なお、今回の関内～大船エリアでは、いわゆる新価格での市場形成がなされなかったという特徴がある。横浜市内と京浜東北線の大井町～横浜エリアの2つで比較しても、それが数字として表れている。  
横浜市は「旧価格(00～04年)171万円、新価格(08年)237万円、上昇率38.6%」、大井町～横浜エリアが「旧価格184万円、新価格256万円、上昇率39.1%」であるのに対し、関内～大船エリアは「旧価格182万円、新価格206万円、上昇率13.2%」。首都圏の全体平均についても「旧価格176万円、新価格214万円、上昇率21.6%」であるため、関内～大船エリアでは価格の上昇が低かったことが分かる。  
原因は、近年の供給が非常に少なかったためだといえる。需要・バランスを見ても、これからの市場として高い可能性があるとされている。

京浜東北線(南)後編・関内～大船間  
近年供給減、今が狙い目  
位置付けは「横浜のベッドタウン」

このエリア全体として、00年前後はいわゆる通常立地での供給が少なく、圧倒的に好立地供給に偏っていたが、近年は逆転。07年と08年は、好立地エリアでの供給はゼロだった。  
通常立地の商品性は、「クロス価格3000万円台後半まで、面積は60～70㎡台」とクロス価格の意識が強い一方、好立地では「クロス価格6000万円台まで、面積は80㎡前後」と広めで高クロス、それでも供給があった06年の実績では、初月契約率81%の高い数字を残している。  
磯子・新杉田エリアでは、08年に駅直結型の高単価・高クロス商品が販売された。それまでの平均坪単価を50%程度上回るもので、クロス価格も4000万円台後半。それでも販売は好調に推移したという。ただ、基本的な相場としては、70㎡台・3000万円台までのエリアだとしている。

顧客の予算は、順番に4000万円台前半～3000万円台後半、3000万円台半ばのイメージだとしている。  
横浜市栄区と鎌倉市に分かれていた大船エリアだが、鎌倉での供給は07年、08年共にゼロだった。栄区側では60㎡前後にとまとっている。鎌倉は建築規制による影響、栄区は03～04年にかけて、1500㎡超のガーデンアシエが分譲された影響がある模様だ。  
栄区側は近年、坪単価200万円前後の高単価で推し進められている。関内～大船エリアは「旧価格182万円、新価格206万円、上昇率13.2%」。首



横浜市内でも屈指の高級住宅街とされる山手エリア

関内～大船間は、正式には根岸線と呼ばれている。東京寄りの京浜東北線(大井町～横浜)と決定的に導くところは、横浜通勤のための沿線としてのウエートが高い点だと指摘している。  
また、地元志向が強い「ズモールマーケットエリア」と分析しているが、意外にも穴場的な要素があるという。「どの駅を見ても、ここ～3年の供給が少ないため、需給バランスは非常に良好な状態」だ。市場に合わせた面積・価格の商品が提供できれば、スムーズな販売が期待できるとしている。

中古が活発な関内  
陸側・海側・元町中華街側に区別できる関内エリアは、08年のファミリー向け新築供給がゼロだった。新築が少ない分、中古の取引は活発で、陸側で3301万円、海側3876万円、元町中華街側が4810万円の平均価格(09年実績)となっている。特に人気の元町中華街側では、新築より中古価格が上昇したケースも散見されている。  
今後新築を供給する場合は、元町中華街側で5000万円程度、その他のエリアでは3500万円が基本になるとしている。  
石川町・山手・根岸エリアは、地位(じゐら)が高いとされる横浜市中区アール・ド・レスのエリア。その中でも、山手エリアは商業施設などが少なく利便性はそれほど高くはないが、横浜市内でも屈指の高級住宅街だ。  
駅力で見ると、高い順から港南台→洋光台→本郷大

洋光台・港南台・本郷大エリアは、基本的に戸建て住宅とパタニングする市場。そのため、専有面積に対する意識も大切であるようだ。  
駅力で見ると、高い順から港南台→洋光台→本郷大