

トータルブレイン

穴場エリアを 探る

神奈川県

リーマンショック以降、首都圏の新築マンション市場は供給戸数着工戸数が大幅に減少し、市場全体が縮小した。マンション市場調査会社のトータルブレイン(港区・久光龍彦社長)は、東京23区以外の郊外部エリアのポリュームが大きく落ち込んだと指摘した上で、この供給減は需給バランスの改善につながるとみる。マンション用地を仕入れるデベロッパーには「近年の供給が少ない穴場エリアを狙え」という。今回は、神奈川県内の鉄道網のうち12路線190駅をピックアップし、①需給バランス②駅力の2点を基に穴場エリアを検証した。

2000〜04年の旧価格市 供給予定戸数は1万82322 場の神奈川県内の年間平均 戸にとらえる。旧価格市場 供給戸数は2万2127戸だ。では首都圏全体の年間供給戸 ったのに対し、今後1年間の 数が8万戸台だったが、今後

楽観できぬ需給バランス

あざみ野	北鎌倉	藤が丘
石川町	希望が丘	豊川
海老名	弘明寺	町田
大倉山	湘南台	溝の口
大口	杉田	三ツ境
大船	長津田	元住吉
金沢八景	日本大通り	元町中華街
金沢文庫	能見台	山手
鹿島田	東神奈川	横浜
関内	東戸塚	

は半分以下の3万戸台になる 材料が大量に控えているわけ が高いといった共通点がある 東神奈川も07年以降、ほと んど供給がない。駅周辺に商 業集積度が低いな

住環境や駅力がポイント

未発売物件、着工予備軍に注意

スは楽観できな 倉庫などの大型用地が少な 業施設があり利便性は良好。 神奈川県内の穴 供給も少ない、急行停車駅や 乗り換え駅といった交通便利 性の高い駅、商店街や大型ス ーパーが備わっているなどの 根岸線、小田急線 ケースが多いと分析する。

①住環境が良好② 伸し、ポテンシャルがアップ した。 非常に良いという。 溝の口は東急大井町線が延 び、危険エリアは16駅 である。危険エリア はこの隠れた部分に注意を払 う必要があると警鐘を鳴ら す。

①住環境が良好② 伸し、ポテンシャルがアップ した。 非常に良いという。 溝の口は東急大井町線が延 び、危険エリアは16駅 である。危険エリア はこの隠れた部分に注意を払 う必要があると警鐘を鳴ら す。

供給過剰感が強い南武線、 大量供給を控える京急線沿線 が多いという。 07〜09年は市場全体で供給 ポリュームが減ったため、一 見するとこの駅も需給バラン スが良好に見える。ところが、 ここ数年の相場の急激なアッ プダウンについて行けず、事 業を中断した着工済みの未発 売物件や、着工予備軍が大量 に隠れていると指摘する。今 後、これらが供給された場合、 エリアの需給バランスが崩れ ると予想する。

これはから用地を仕入れる際 はこの隠れた部分に注意を払 う必要があると警鐘を鳴ら す。