

神奈川エリア・各沿線の「穴場」駅

路線名	駅名
東急東横線・みなとみらい線	元住吉、大倉山、横浜、日本大通り、元町・中華街
京浜急行線	横浜、弘明寺、杉田、能見台、金沢文庫、金沢八景
JR京浜東北線・根岸線	東神奈川、横浜、関内、石川町、山手、大船
JR横浜線	東神奈川、大口、長津田、町田
東急田園都市線	溝の口、あざみ野、藤が丘、長津田
JR南武線	鹿島田、武蔵溝ノ口
小田急線	町田、海老名
小田急江ノ島線	湘南台
JR横須賀線	横浜、東戸塚、大船、北鎌倉
相鉄線	横浜、星川、希望ヶ丘、三ツ境、海老名、湘南台
JR東海道線	横浜、大船
横浜市営地下鉄線	あざみ野、横浜、関内、湘南台

※車取する駅あり

新規取得の開発
「要注意」な駅(神奈川エリア)

駅名	路線名
綱島	東横線
矢向	南武線
八丁畷	南武線・京急線
追浜	京急線
橋本	横浜線
鶴ヶ峰	相鉄線
仲町台	市営地下鉄線
辻堂	東海道線
京急鶴見	京急線
矢部	横浜線
鶴見市場	京急線
本郷台	根岸線
鶴見	京浜東北線
伊勢佐木長者町	市営地下鉄線
宮崎台	田園都市線
京急新子安	京急線

※順不同

みながかり
る駅がかなり
見られる。用
地仕入れの際
は、これら着
工済み未発売
物件と着手予
備金に、十分
な注意を払う
必要がある」と
している。

となる(①)は駅徒歩10分圏、平均面積30坪以上。②は駅距離を勘案してない。③を2分の1にしたのは、賃貸物件を交じっていること、供給が年分によってあること、仮定がら。④は「穴場」駅の判断として、①住宅街エリアで比較的任環境が良好の商業集積度が高まる。駅力も基本的に高め沿線内で比較的人気のある駅(3点を挙げ、「注目」の駅として、①注目の駅、②穴場駅の別表の通り。東急東横線の元住吉は、00年から04年まで年間約1300戸の供給(平均坪単価2万円)の供給(平均坪単価2万円)という点にまともな

分譲マンション「穴場駅」を検証
供給するなら「穴場」

マンション市場が活発だった旧価格相場時(00~04年)の年間平均供給量(①)近年の新価格相場(06~09年)の年間平均供給量(②)は、供給バランスが良好い月分(③)現時点として、④の期間より遅れている。小田急線・相鉄線の海老名は、駅力の高さが光る。また、近年の供給、今後の供給ともにゼロであることも高いポイントだ。

神奈川編

10万円程度であったが、07~09年の供給はゼロ。今後の供給予定戸数も80戸超程度で、「供給バランスは非常に良好」としている。京浜東北線・横浜線の東神奈川も、近年の供給は激減している。今後の供給予定は、駅前商業施設の集積や利便性の高さが駅力も高いため、穴場として遅れている。東横線の綱島は、近年の供給量と年間20戸強と少ないが、今後約2000戸のボリュームが控えている。同じ東横線の武蔵小杉も今後約1500戸以上控えているが、駅力の高さがそれをカバーする模様だ。そのほか南武線の矢向、京急線の八丁畷(南武線)・追浜も1000戸以上の供給が予定されており、駅力が追い付かないという判断だ。

トータルブレインの



「穴場」を指す言葉は、近年供給されたマンションと予定されている供給材料から今後のバランスを予想し、更に駅力を見て「穴場」を探ったものだ。まずは神奈川エリアの調査。「これから新規に用地を取得し、開発していくにあたっての参考になれば」と同社では話している。

「穴場」を指す言葉は、近年供給されたマンションと予定されている供給材料から今後のバランスを予想し、更に駅力を見て「穴場」を探ったものだ。まずは神奈川エリアの調査。「これから新規に用地を取得し、開発していくにあたっての参考になれば」と同社では話している。