

トータルブレイン 穴場エリアを 探る 都下エリア

新築一戸建て住宅との差別化を意識する必要あり。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、郊外部で供給ボリュームが大きく落ち込んでいる新築分譲マンション市場の現状について、いずれは需給バランスが改善するとみる。マンション用地を任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。今回は都下エリアの路線95駅を対象に、穴場エリアを検証した。

都下の供給ピークは2000年、およそ60%減少した。2年の1万0913戸。08年、首都圏の供給ボリュームは4355戸でピーク時から、2000～04年の旧価格

需給バランスいずれ改善

市場では年間平均8・8万戸で推移したが、新価格市場では5・3万戸となり、約40%減少したと話す。

神奈川・埼玉・千葉3県の線が139%、西武池袋線が130%と続く。

いメジャー路線で上昇率が高いという。旧価格から新価格への上昇率はJR中央線が141%で最も高く、JR青梅や三鷹、武蔵境のように沿線力が139%、西武池袋線が130%と続く。

線は徒歩15分以内、価格は4000万円程度、JR南武線やJR武蔵野線といったマイナー路線の沿線は徒歩10分以内、価格は3500万円程度までとの認識を示す。

一戸建て住宅との差別化を

駅距離など総合判断で価格が決定

場の供給ピーク時に比べて50%減少しており、都下の落ち込みが大きいと分析する。

駅力の高低が
価格販売に影響

さらに、都下の市場相場を沿線別に見ると、利便性の良

線力、駅力が低い路線、駅は

また、駅力の高低によって、都下が一戸建て住宅中心

が求められると指摘する。

ため、こちらも大苦戦と指摘する。

苦戦の理由として価格以外、祥寺や国立、京王永山など19

エリアとして、95駅のうち吉

とグロスの価格面から一戸建

競争力がある市場なのかを判断することが必要とする。

断することが必要とする。

駅距離などの立地面

な商品づくりを意識すること

線といったメジャー路線の沿

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。

また、駅力の高低によって

が求められると指摘する。