

トータルブレインの  
マンション 前線

今回の調査では、JR中央線、京王線・井の頭線、京王相模原線、小田急線、JR武蔵野線、JR南武線、西武池袋線、西武新宿線、西武多摩湖線、国分寺・拝島線、JR青梅線の95駅を対象にした。

旧価格相場下(00~04年)での1駅ごとの平均供給戸数は80戸。前回発表した神奈川エリアは112戸だったため、沿線力の高い中央線も供給の多かった京王相模原線を除くと、マンション市場が形成されていない駅が多かった。

今回、トータルブレインが選んだ「穴場駅」は19駅。沿線別に見ると中央線が4駅、京王・井の頭線7駅、京王相模原線3駅、小田急線1駅、武蔵野線1駅、南武線3駅、西武池袋線1駅、西武新宿線1駅、西武多摩湖・国分寺・拝島線3駅、UJの2駅、青梅線はゼロ(1)駅でも重複駅あり。

京王・井の頭線は対象駅が多い(25駅)こともあって、今後の供給予定が分らないエリアが多くなる。旧価格時には年間平均214戸の供給量だった。今後は平均7

トータルブレインの今月のレポートは「穴場エリアを探る・東京都下編」。前回の神奈川編に次ぐ第2弾だ。全体的に見ると戸建てが中心のエリアであるため、1駅ごとのマンション供給は神奈川エリアの半分。マーケットは小さいと分析している。その中で勝負するには、立地と価格の両面で戸建てとの差別化を十分に意識する必要性を説いている。

東京都下編  
マンション「穴場駅」  
戸建てとの差別化、十分に意識

戸建ての供給も約4000戸、調布・府中2000戸の供給予定があるものの、たまたま駅力の高い仙川や高麗不動の供給予定はゼロ。両駅とも穴場エリアの一角を占めている。ただ、地位が高い良質なスポット立地だと徒歩15分圏でも4000万円超を、後半まで伸びる可能性があるところ。

今後、多くの供給予定があるのが西武新宿線だ。対象8駅の1駅あたり平均供給予定は110戸。西武池袋で140戸、花小金井(200戸)、田無で70戸と多いところ。田無の駅力は高いものの、需給バランスが悪いと判断。花小金井は駅力も高くないため、逆に「危険エリア」と位置付けられている。

吉祥寺、武蔵小金井、国分寺、国立の4駅の穴場がある中央線だが、大量供給を控える駅も多い。武蔵境(200戸)、東小金井(300戸)をはじめ、300戸以上の駅。今後の供給については慎重姿勢を取るべきだとしている。レポートの詳しい内容は「穴場」のトータルブレイン(電話03-5571-7761)。