



トータルブレイン
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場



27

JR東海道線とJR横須賀線は、東京と神奈川方面を結ぶ路線で、大船駅までほぼ並行に走っている。その中でも品川、横浜、戸塚、大船の4駅は両線利用可能で、非常に利便性は高い。

駅前開発が進み新興住宅街となった隣の東戸塚駅と比べ、戸塚駅はやや古い下町のイメージがある。

ただ、戸塚駅前の再開発が2012年をめどに完了する予定で、エリアのイメージはアップするだろう。

利便性が良好のため戸塚駅のマンション供給は非常に活

ブリリア アーブリオ 戸塚

東京建物・東電不動産

発だ。2000年以降、6151戸で、人気のある東戸塚駅の4942戸と比べて1000戸以上も多い。

好調要因

駅遠立地をニーズ把握し克服

しかし、このビッグマーケットでの徒歩圏価格に近い相場ま

好調要因を見ると、①防犯が、間取りは、子供部屋は家

な駅遠立地の物件も、エリアの民力と商品ニーズを十分把握することで、好結果を出せるといっ好事例であった。

うちバス便立地が45%と約半数を占めるという、珍しいエリアである。

駅からバス便立地である。平均単価は坪当たり約1118万円、旧価格市場の相場並みの単価である。販売は08年

概要 事業主 東京建物、東電不動産 所在地 横浜 市戸塚区名瀬町 交通 JR東海道線、JR横須賀線 戸塚駅バス約8分、バス停徒歩約1分 総戸数 189戸 単価 坪当たり約1118万円 平均面積 66.82㎡ 91.7平方尺 平均価格 1980万円 3650万円

ワートイレ、キッチンドアポ

しかし、この物件は価格を旧価格並みとしただけではな

デベロッパーが敬遠しがち

(トータルブレイン取締役