

トータルブレインの

邸点観測

今後ブレイク期待の狙い目・穴場沿線市場

全3回
▲1▼

路線別、マンション狙い目エリア

- ① つくばエクスプレス
青井～守谷駅
- ② JR常磐線
綾瀬～我孫子駅
- ③ 東武伊勢崎線
東向島～越谷駅
- ④ 日暮里舎人ライナー
赤土小学校前～舎人駅
- ⑤ 埼玉高速鉄道
川口元郷～浦和美園駅

がポイント。

③東武伊勢崎線(半蔵門線・日谷線直通、浅草～北越谷)東向島～越谷駅が狙い目。範

④日暮里舎人ライナー(日暮里)狙い目は赤土小学校前～舎人駅。全駅が東京から15分圏内で乗車時間は東京駅まで30分以内と、都心アクセスはとても良好だ。鉄道に比べ輸送能力が劣るため、通勤時間帯の車両混雑が

若干のネックとなるものの、需給バランスと都心への絶対距離の近さなどで、中・広域からの集客も見込める。

マンション価格が上昇し、一般の一次取得層が購入できる物件は減少傾向にある。とはいえ、一次取得層が欲しい、買えるマンションを供給することはアベロップの使命の一つ。そこで、比較的都心に近く沿線アクセス力が高いにもかかわらず、一般の評価・人気がいまひとつ伸びず、今後の狙い目となる穴場の沿線市場を探る。エリアをおおむね東京駅から30分圏内、通勤時間40分程度まで(アクセス力の高い主要鉄道路線はこの限りではない)とし、都心(東京・大手町・日本橋)までの乗車時間や乗車料金、乗降客数、駅の民力、市場相場、需給バランスを検証した。

評価アップ、狙える沿線はどこか

埼玉・千葉方面の狙い目
路線、駅

①つくばエクスプレス(秋葉原～つくば)

青井～守谷駅が狙い目。販売戸数は年600～800戸台、流山おおたかの森駅と柏の葉キャンパス駅に物件が集中しており、他8駅の需給バランスは良好だ。コロナ禍で分譲単価が20%上昇し坪単価210万円台となったが、グロス圧縮で価格4000万円前後、前半をキープし割安感がある。駅徒歩6、7分までの駅近立地

②JR常磐線(千代田線乗り入れ、上野～我孫子)

綾瀬～我孫子駅が狙い目。運賃は北柏駅まで600円未満に収まる。年収は500万円以上が多く、沿線のマーケットは大きめと判断できる。マンション供給は、亀有駅以遠は柏駅を除き供給が少なく、需給バランスは良好。23区は価格が5000万円～6000万円台前半に上昇しているが、松戸・柏駅では面積を圧縮し4000万円台をキープしている。

③東武伊勢崎線(半蔵門線・日谷線直通、浅草～北越谷)

東向島～越谷駅が狙い目。範

④日暮里舎人ライナー(日暮里)

狙い目は赤土小学校前～舎人駅。全駅が東京から15分圏内で乗車時間は東京駅まで30分以内と、都心アクセスはとても良好だ。鉄道に比べ輸送能力が劣るため、通勤時間帯の車両混雑が