

トータルプレインの

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
②▽

路線別、マンション狙い目エリア

- ⑥JR宇都宮線・高崎線
- 宇都宮線 = 土呂～久喜駅
- 高崎線 = 宮原～鴻巣駅、熊谷駅
- ⑦JR埼京線・川越線
- 埼京線 = 戸田公園～北与野駅
- 川越線 = 日進～川越駅
- ⑧京成本線・京成押上線
- 京成本線 = 京成閑屋～江戸川駅
- 京成押上線 = 押上～青砥駅
- ⑨都営地下鉄新宿線
- 西大島～本八幡駅
- ⑩JR京葉線
- 潮見～蘇我駅
- ⑪京急本線・京急大師線
- 京急本線 = 八丁畷～引明寺駅
- 京急大師線 = 港町～小島新田駅

前回に続き、埼玉・千葉方面と都内市町・神奈川方面の狙い目路線、駅を探る。

◇ ◇ ◇

埼玉・千葉方面の狙い目

⑥JR宇都宮線・高崎線（上）

路線、駅

狙い目は宇都宮線の土呂～久喜駅と、高崎線の宮原～鴻巣駅、熊谷駅。

上野東京ラインなどが開通し、東京駅直通で運行本数も

多く沿線力は高い。供給ボリュームは年200戸前後と少なめ。宇都宮線は白岡駅以外でも満遍なく供給され、高崎線は上尾駅に集中している。コロナ禍で価格は4000万円台前半以上昇しているが、京浜東北線沿線からも集客が見込める。

宿ラインなど直通）

埼京線の戸田公園～北与野駅と、川越線の日進～川越駅が狙い目。

供給量は埼京線が年500戸前後、埼京線は2002年にりんかい線と、19年には相鉄線との直通

（JR埼京線・川越線（浅草線乗り入れ）

前後川越線が年200戸前後。埼京線は2002年にりんかい線と、19年には相鉄線との直通

（JR京成押上線（浅草線乗り入れ）

前後川越線が年200戸前後。埼京線は2002年にりんかい線と、19年には相鉄線との直通

運転を開始しアクセス力がアップしたが、供給量は近年少なく需給バランスは良好だ。川越線は物件が川越駅に集中。武藏浦和、大宮、川越などのメジャー駅で、価格が大幅に上昇している。

（JR京成押上線（本八幡駅）

前後川越線が年200戸前後。埼京線は2002年にりんかい線と、19年には相鉄線との直通

（JR都営地下鉄新宿線（東日本橋本八幡）

狙い目は西大島～本八幡駅。沿線全域が東京から15キロ圏内。乗降客数は1日当たり1万人台が過半で、都心直結の割に利用者は少ない。平均坪単価が東大島駅以東で200万円台後半と、23区としては割安市場だ。

（JR京急本線（品川～上大岡）・京急大師線（京急本線の八丁畷～引明寺駅と、京急大師線の港町小島新田駅）

京急本線沿線の坪単価は300万円台前半だが、コロナ禍の上昇は8～5%と少ない。大師線沿線は19年以降供給が急減。引明寺駅と、京急大師線の港町小島新田駅。

（JR京葉線（東京～蘇我駅）

狙い目は潮見～蘇我駅。乗降

京成本線の京成閑屋～江戸川駅、京成押上線の押上～青砥駅を狙い目と見る。

京成本線の京成小岩から東京駅、京成押上線の押上～青砥駅を狙い目と見る。

京成本線は京成小岩から東京駅まで30分以内と都心アクセスが良好。マンション供給は千住大橋までの都心寄りが中心。近年、供給量が大幅に減少している一方、相場は4000万円台後半～5000万円前後と割安に推移している。押上線は京成本線より価格水準が高いが、日本橋

（京急本線（品川～上大岡）・京急大師線（京急本線の八丁畷～引明寺駅と、京急大師線の港町小島新田駅）

京急本線沿線の坪単価は300万円台前半だが、コロナ禍の上昇は8～5%と少ない。大師線沿線は19年以降供給が急減。引明寺駅と、京急大師線の港町小島新田駅。

（JR京葉線（東京～蘇我駅）

狙い目は潮見～蘇我駅。乗降客数は快速停車駅で3万～9万人と多いが、各駅停車駅では1万人台と極端に少ない。駅徒歩10分圏の供給が少なく、新浦安や海浜幕張～稻毛海岸などでは

感が強まっている。価格も400万円台中盤で横ばい、面積

は圧縮傾向にある。（つづく）

都心へのアクセスなど好材料に

都内市町・神奈川方面の

狙い目路線、駅

狙い目

まで10分台と価格競争力は十分に高い。直近の供給事例を見ると新浦安など快速停車の人気駅が中前半と割安な価格水準となつていている。快速停車駅が条件となるが、同線沿線も狙い目市場と考える。

15分圏・バス便物件の供給が多い。直近の供給事例を見ると新浦安など快速停車の人気駅が中前半と割安な価格水準となつていている。快速停車駅が条件となるが、同線沿線も狙い目市場と考える。