

トータルブレインの マンション 最前线

「駅近は高値チャレンジ可能。駅遠エリアもバス便充実していればマーケットに」――。トータルブレインがこのほど、神奈川県の郊外部の沿線・エリアのマンション市場を検証したレポートをまとめた。首都圏に続く最終回。レポートでは、他の郊外エリアに比べ、居住者の平均所得などの民力が高くなことなどから、駅近立地は多少価格が高くてもチャレンジが可能と分析。一方、駅から遠い立地でもバス便が充実するエリアであればマーケットはあると指摘している。

レポートでは沿線ごとに、比較的価格の低かった00～05年の価格(旧価格)と11年時の価格(現価格)の平均分譲単価を比較して、単価の上昇率を分析した。それによると、上昇率上位は、①小田急小田原線(相模大野～本厚木)39.7%、②相模鉄道線(星川～かしわ台)39.7%、

わ白(26.6%)、③地下鉄グリーンライン(川和町～日吉本町)25.2%、④JR東海道線(大船～平塚)16.7%、⑤JR横須賀線(保土ヶ谷～久里浜)16.2%、⑥京浜急行線(井土ヶ谷～金沢八景)15.5%、⑦JR横浜線(大口～十日市場)15.4%、⑧小田急線(登戸～玉川学園)10.6%、⑨京浜急行線(追浜～浦賀・京急久里浜)7.8%、⑩JR横浜線(町田～橋本)5.8%、⑪JR京浜東北線(根岸線)(山手～本郷台)2.9%、⑫相模鉄道いずみ野線(南万騎が原～ゆめが丘)2.7%、⑬小田急江ノ島線(東林間～藤沢本町)0.1%、⑭JR南武線(津田山～稻田堤)−0.8%、⑮JR南武線(津田山～稻田堤)−6.4%。
平均 11.9%

旧価格時(00～05年)に対する
現時点(11年)の分譲単価の上昇率

沿線(エリア)	上昇率
小田急小田原線(相模大野～本厚木)	39.7%
相模鉄道線(星川～かしわ台)	26.6%
地下鉄グリーンライン(川和町～日吉本町)	25.2%
JR東海道線(大船～平塚)	16.7%
JR南武線(八丁畷～武藏新城)	16.2%
JR横須賀線(保土ヶ谷～久里浜)	15.5%
京浜急行線(井土ヶ谷～金沢八景)	15.4%
JR横浜線(大口～十日市場)	10.6%
小田急線(登戸～玉川学園)	7.8%
京浜急行線(追浜～浦賀・京急久里浜)	5.8%
JR横浜線(町田～橋本)	2.9%
JR京浜東北線(根岸線)(山手～本郷台)	2.7%
相模鉄道いずみ野線(南万騎が原～ゆめが丘)	0.1%
小田急江ノ島線(東林間～藤沢本町)	-0.8%
JR南武線(津田山～稻田堤)	-6.4%
平均	11.9%

神奈川郊外エリアの市場動向 駅距離と販売状況の関係強く

個別物件が、エリア市場相場の平均を引き上げているケースが非常に多い立地をはじめとする好立地・高單

価格を下回るエリア

もある。沿線によ

りて大きな差がみ

られている。

上昇率が高い背

景としては、乗降

客数が多いなど人

気の高い駅から近

い立地をはじめと

する好立地・高單

価格を一回り絞ることができ

れば競争力が出せる」とし

ている。

更に駅から遠い、駅徒歩15分超のエリアでは、バス便が充実しているかどうかがポイントだ。「グロス設定を2000万～3000万円前後にすることで、戸建てに対する価格面のアドバンテージが保てる。神奈川県はバス便に対するアレルギーが比較的小さいため、バス便が充実していれば価格を抑えることで勝負の道はある」と指摘している。

の力と販売好不調との関係が強く感じられるという。そこでレポートでは、駅距離別のポイントを分析。駅徒歩5分前後の駅近物件は、高値チャレンジが可能と言及している。その要因として、利便性を求めるシニア層の買換えや買い増し「一括の高まりを指摘。「グロス価格を意識する必要はあるが、目の肥えた2次取得層にも対応できる商品としてチャレンジすることも可能と考えられる」としている。駅徒歩15分圏での鍵は、戸建てを意識した価格設定だという。建売戸建は、3000万～4000万円台で検討可能だとして、マンションは2000万～3000万円台中盤など、「価格を一回り絞ることができれば競争力が出せる」としている。