

JR京浜東北線・京急線の鶴見・子安周辺エリアは、13年の供給戸数が1000戸を超えて見通した。トータルブレインによると、前年の12年は50戸以下の小規模物件が多く、大手・準大手の供給が少なかったが、13年は100戸超の大型物件が増加。それに伴い、大手・準大手の供給も増えている。「暦年でもトツプの供給ボリューム」（トータルブレイン）という。

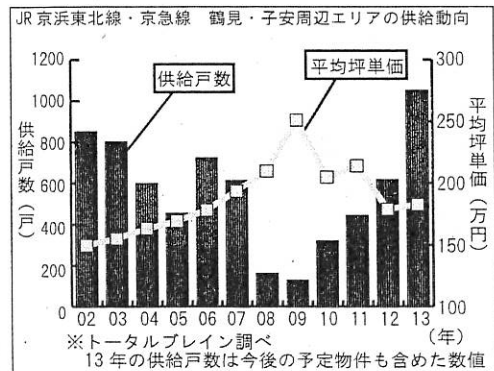
一方で分譲坪単価を見ると、12年以降は180万円前後。価格急騰期の09年には250万円台まで上がり、以降は徐々に落ち着きを取り戻しているが、価格上昇期の06～07年の水準（178万～193万円）と近いレベルになっている。この高単価の影響か、近年は「ほとんど60㎡台と徹底的にクロス圧縮傾向のマーケットになっている」（トータルブレイン）という。

こうした状況下、現在の販売状況は「苦戦」（トータルブレイン）の一言だ。トータル

⑫ 首都圏マンション

激戦地に行く

トータルブレインの分析



12年以降販売物件（11年に新規発売して、12年以降継続期分け発売物件含む）の販売状況

販売状況	件数	要因	数値
販売好調	4物件	立地	4
まずまず	1物件	-	-
販売苦戦	8物件	立地	5
		価格	4
		需給バランス	2
不明・これから	11物件	-	-

※トータルブレインの事業者ヒアリングより

ルブレインが12年以降に同エリアで販売している24物件について、事業者に行ったヒアリングによると、「販売好調」が4物件だったのに対して、

「鶴見・京急鶴見以外は駅力弱く、駅近でも立地評価があまり高くない」と説明する。更には、「駅力の弱い駅でも価格の上昇が見られている。商

品は非常に良好だ。しかし、品を絞ってクロス価格を合わせているが、メインターゲットの地元購買層の希望面積などのミスマッチがある」（トータルブレイン）と

JR京浜東北線・京急線 鶴見・子安エリア

駅近物件も苦戦目立つ

「販売苦戦」は8物件（その条件は非常に良好だ。しかし、品を絞ってクロス価格を合わせているが、メインターゲットの地元購買層の希望面積などのミスマッチがある）」（トータルブレイン）と

続ける。

また、同エリアの立地評価を巡っては、海側か山側かも大きな要素となっているようだ。好調事例を見ると、海側立地は60㎡前後のクロス圧縮商品が目立つが、山側は70㎡台前半で4000万円台の商品になっているという。

こうしたことからトータルブレインは、「横浜市内で東京都心部への通勤利便性も比較的良好だが、鶴見区や神奈川区を中心とした沿線地元エリアがメインのマーケットで消化能力はあまり高くない。特に海側エリアは、工場街のイメージが強く、広域集客力が弱い。購入体力は3000万円台がメインで、供給物件は、購入体力に合わせるためのクロス圧縮商品が目立つが、駅力の低いマイナー駅での徹底した面積圧縮商品はターゲットのニーズとのミスマッチも考えられる。一方、山側はワンランク上のエリア。購入体力は4000万円台まで伸びている」と分析している。