

トータルブレインの マツダ 最前線

東京・城北6路線の意外な強み

としている。例えば、各線とも山手線の駅に短時間で接続、または都心の地下鉄に乗り入れているため、都心にアクセスしやすい。位置関係を見ても、東京駅からの距離は7〜10キロで、人気エリアとされる城東・城西(渋谷区・目黒区・世田谷区・中野区)からの距離と概ね同じだ。

また、生活する上で「意外に商業施設が充実し、公園も

格水準」という。最近の市場価格の割安相場ランキンク(15年以降、駅徒歩9分以内、30㎡以上)を見ると、5位以上の割安エリアとして、今回の6路線が通る足立区、葛飾区、荒川区がランキンク。特に足立区は、平均坪単価200万円未満・平均価格3000万円台と、買いやすい価格のマーケット水準となっている。

今後の期待値高く

マンションコンサルティングのトータルブレインはこのほど、「東京・城北方面の狙い目6路線市場」をテーマにレポートをまとめた。6路線とは、①京成押上線②日暮里舎人ライナー③東武スカイツリーライン(半蔵門乗り入れ)④東武スカイツリーライン(日比谷線乗り入れ)⑤つくばエクスプレス⑥千代田線・常磐緩行線。城東・城西と同距離

レポートでは、このエリアについて、「これまででは地元中心の超狭小マーケットだったが、交通便利性評価や再開発による街並みの向上、昭和の雰囲気を残す商店街もエンドユーザーからの評価が好転してきており、徐々に集客エリアも拡大している」としている。昨年の同エリアの新築マンションの売れ行きは、①良好な需給バランス、②良好な沿線力と駅近の立地、③買いやすい価格——の3点により販売は好調だった。「クロス価格への意識や需給バランスも他路線に比べて重要になるが、今後の伸びしろが非常に大きい路線。食わず嫌いではなく、これからは積極的に狙っていくべきマーケット」としている。

都心に近く、商業施設も充実

レポートではこれら6路線について、ややマイナーな存在でディベロッパーには馴染みの薄い市場だったが、「意外に都心(東京・大手町)に近く、運行本数も充実しており通勤に便利」

分かった。そして、この城北路線エリアは「23区の中でマンション価格が割安で、思った以上に買いやすい価