

トータルブレイン®

邸点観測

城北方面のねらい目路線

トータルブレイン(久光龍彦社長)は3月、「最近注目の城北方面のねらい目路線市場研究」として荒川区・足立区など城北方面のねらい目6路線の沿線力と現在の市場の実力を検証し、レポートした。それによると城北方面は6路線と

も通勤時間帯の運行本数が多い、都心に近い上、沿線の商業施設や子育て支援施設などが充実。「意外と強みがあり、積極的に狙っていくべきマーケットになるのでは」と分析する。

「食わず嫌い」ではなく

狙っていくべきマーケット

城北エリアの鉄道路線は▽京成押上線▽日暮里舎人ライナー▽東武スカイツリーライン(東武伊勢崎線・半蔵門線乗り入れ)▽東武スカイツリーライン(東武伊勢崎線・日比谷線乗り入れ)▽つくばエクスプレス▽千代田線・常磐緩行線1の6路線。

好。混雑率は150%(東武スカイツリーライン日比谷線乗り入れ)〜156%(つくばエクスプレス)と、城南路線の163%(東急東横線)〜191%(小田急線)と比較して低め。

『絶対時間』を見ると、城北路線は狙い目だ。都心・大手町からメジャー駅までのタクシー料金を比較すると、城北路線は城南路線より割安。東向島(東武スカイツリーライン)や扇大橋(舎人ライナー)、京成立石(京成押上

線)が2000〜4000円前後となっている。住環境を見ると、メジャー各駅周辺のスーパーマーケットなど商業施設の平均数は①スカイツリー(半蔵門線)16施設②スカイツリー(日比谷線)16施設③つくばエクスプレス15施設④東横線13施設⑤京成押上線12施設1の順。

保育所・幼稚園など子育て支援施設の平均数は①スカイツリー(半蔵門線)29施設②スカイツリー(日比谷線)28施設③つくばエクスプレス26施設④田園都市線26施設⑤小田急線25施設1の順となっている。

地下鉄線に乗り入れており、東京駅からの距離で見れば、城南・城西エリアとおおむね等距離となっている。朝7〜8時の運行本数は各路線とも12〜19本で、通勤時間帯の使い勝手は良

比較すると、城北6路線・城南4路線ともすべての駅が30分を切るが、上位6位を城北路線が占めた。特につくばエクスプレスは最高速度が130kmと首都圏最速で、秋葉原〜六町が15分、秋葉原〜つくば間は最短45分で結ぶ。駅から勤務先までの『絶対距離』ではなく

マンション価格も城北路線エリアが割安で、分譲平均坪単価ランキングは①足立区197万円②葛飾区212万円③板橋区222万円④江戸川区233万円⑤荒川区247万円1の順で割安だ。さらに、足立区・荒川区では再開発計画が複数あり、今後の伸びしろが大きい路線と言える。

これまでの城北エリアのイメージは▽木密地域で開発が遅れている▽地元商店中心で大型商業施設が少なく、街並みが洗練されていない▽下町でマイナーな店があったが、これからは食わず嫌いでではなく、積極的に狙っていくべきマーケットとなっているのではないだろうか。