

穴場エリアを探る 城南・城西エリア

トータルブレイン

エリア全体が狙い目、ファミリータイプの供給を。マ
ンション市場調査会社のトータルブレイン(港区・久光龍
彦社長)は、都心部の新築分譲マンション市場について、
直近の供給状況と今後の見通しを検証した。今回は幅広い
層に人気の城南(世田谷、目黒、品川、大田区)・城西(杉
並、中野区)エリアの動向を探っている。

エリア全体が狙い目

まさに狙い目だと指摘する。三子玉川、五反田、青物横丁、
芦花公園不動前など。今後、2006~08年の新価格時代
供給が多く予定されているのでは供給が大幅に減り、09年
地が出にくいため、最近はデ

は池尻大橋、千歳船橋、中野、過去の供給動向を見ると、
たり300万円前後の物件の規模物件の割合は、23区全体
売り行きは回復傾向にあると、で45%。これに対し、城南・
も減少傾向が続いた。そのた希少性が評価されている面も
い。しかし、城南・城西エリアは本来、子育て世代を中心
するファミリーがメイン

ファミリータイプの供給を

当面続く良好な需給バランス

ペロッパーの用地取得競争が
ヒートアップし、入札では必
ず社数が20社を超えることも
あり、高値落札の状況という。
城南・城西エリアは住みた
い街、沿線ランキングで常に
高い。エリア全体が穴場とい
うべきだと指摘する。

三軒茶屋、大井町などで、特
め、当面は需給バランス良好
の状態が続くと見通す。物
件は40戸未満の小規模が
多く控えているものの、郊外工
販売価格では、坪当たり3
メートルで、ターゲットをシン
メーに、アミリーをターゲットにした
3LDKの需給バランスは良
いとみる。クロス価格を抑え
る必要はあるものの、今はフ
ァミリーをターゲットにして
3LDKを積極的に供給して
いくべきだと提言する。