



トータルブレイン  
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

32

2010年もすでに8月が終わろうとしている。マンション販売は相変わらず好調で、特に年明けに販売スタートした物件の好調が目立つ。

その理由は単純で、発売時の価格設定が引き下げられ、買いやすい価格になったこと、売り出された物件が駅近など好立地化していること、二つである。  
売れる理由が明確であるため、立地条件が悪い、価格が割高などという物件は、こなし売り出しといえども苦戦しており、その点ではエンドユーザーも冷静に物件を評価しているといえる。

## プランズシティ 港南台うぐいすの杜

東急不動産

# 割高ながら立地や性能が好感

### 好調要因

このよきな市況下、2月の発売から約半年間で175戸の販売にほほめどい付けた好調物件が「プランズシティ

ではなぜ、この高グロス住れたニュータウンで、駅周辺戸が175戸も売れたのか、その要因を探ってみよう。  
①駅近立地物件の需給バランスが抜群  
港南台駅のマンション市場を見ると、1995〜10年の16年間で23物件1596戸の供給が行われている。しかし、そのうち駅5分圏内の物件は04年に供給されたパークハウス港南台(三菱地所・徒歩3分・69戸)1物件

をみると、1995〜10年の16年間で23物件1596戸の供給が行われている。しかし、そのうち駅5分圏内の物件は04年に供給されたパークハウス港南台(三菱地所・徒歩3分・69戸)1物件

をみると、1995〜10年の16年間で23物件1596戸の供給が行われている。しかし、そのうち駅5分圏内の物件は04年に供給されたパークハウス港南台(三菱地所・徒歩3分・69戸)1物件

をみると、1995〜10年の16年間で23物件1596戸の供給が行われている。しかし、そのうち駅5分圏内の物件は04年に供給されたパークハウス港南台(三菱地所・徒歩3分・69戸)1物件

「この物件は平均坪単価225万円、平均価格561.9万円と、決して買いやすい価格設定ではない。市場相場から見るとかなり割高な価格設定に感じられる。」

この物件は平均坪単価225万円、平均価格561.9万円と、決して買いやすい価格設定ではない。市場相場から見るとかなり割高な価格設定に感じられる。

〈概要〉 専業主 東急不動産 所在地 横浜市港南区港南台3ノ14ノ1(地番) 交通 JR根岸線港南台駅徒歩約2分 総戸数 265戸(権利者住戸90戸含む) 販売戸数 175戸 平均専有面積 82.5平方メートル 平均価格 561.9万円 平均坪単価 225万円 竣工予定年月 2011年2月末

東急不動産はエコへの取り組みに熱心なデベロッパーの1社で、この物件も耐震等級④の四つの要素がそろった2級やC.A.S.B.E.E.横浜Aラとで、まさにエリアナンバーワン商品の位置付けができ、好結果を出したと判断される。

セキユリティー・セーフティが、購入者の中でシニア層の割合が非常に高い(購入者の平均年齢が50歳を超えた)という結果も納得がいく物件である。

港南台は70年代から開発されたニュータウンで、駅周辺に大型の団地が数多く整備されており、港南台1〜9丁目だけでも約3万人、1万2000世帯が居住している。そのため、駅前は商業集積度が高く、大手金融機関や総も整備されている。また、緑の多い住環境も地元での評価が非常に高い。③駅前のメジャーな「うぐいす団地」の建て替えプロジェクトを取得し、エコロジー・ワン商品の位置付けができ、好結果を出したと判断される。

②駅力が高い  
港南台は70年代から開発されたニュータウンで、駅周辺に大型の団地が数多く整備されており、港南台1〜9丁目だけでも約3万人、1万2000世帯が居住している。そのため、駅前は商業集積度が高く、大手金融機関や総も整備されている。また、緑の多い住環境も地元での評価が非常に高い。

④供給サイドの思いの高さ  
港南台は70年代から開発されたニュータウンで、駅周辺に大型の団地が数多く整備されており、港南台1〜9丁目だけでも約3万人、1万2000世帯が居住している。そのため、駅前は商業集積度が高く、大手金融機関や総も整備されている。また、緑の多い住環境も地元での評価が非常に高い。

この物件は平均坪単価225万円、平均価格561.9万円と、決して買いやすい価格設定ではない。市場相場から見るとかなり割高な価格設定に感じられる。