



トータルブレイン
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

35

2010年もあと1カ月を
残すところとなった。ここし
は販売が本格的に回復した年
だったが、全体を見ると話題
性のある大型物件はまだ少な
い。200戸を超える大型の
好調物件は首都圏で15物件ぐ
らいだろうか。

そんな中で絶好調の大型物
件が、今回紹介するパークホ
ームズグランファーストであ
る。

ことし7月から販売を開始
してわずか4カ月で303戸
のめど付けがほぼできてい
る。

京浜急行大師線は、支線と
なるため、ややマイナーなイ

パークホームズ グランファースト

三井不動産レジデンシャル

好調要因

市場の実態に即した商品計画

メッセージが強い。実際、交通利
便性はワンランク落ちる。大

師線は08年から778戸の大
型物件フォレシウムが供給さ
れており、過剰感が心配され
るエリアである。

では、どうして短期間で好
結果が出たのか。

①大師線のマーケットは意
外に大きい

大師線(港町〜東門前)の

マンション市場を見ると、2
000〜10年の11年間で32物
件2891戸の供給が行われ
ており、年間の平均供給戸数
は262戸となる。大型物件
は、05年以降でザクズ(05年
・319戸)、リヴィエマー
レ(06年・231戸)、フォ
レシウム(08年・778戸)
とコンスタントに供給され、
好調に売れている。大師線の
マンション市場も激変した。
再開発がスタートした時に
供給されたラゾーナ川崎タワ
マンション市場も激変した。
きい。

川崎駅周辺の相場の上昇に
比べ、大師線沿線の上昇は穏
やかで、エンドユーザーから
見れば割安な市場に映るはず
である。

川崎駅周辺の相場の上昇に
比べ、大師線沿線の上昇は穏
やかで、エンドユーザーから
見れば割安な市場に映るはず
である。

②大師線の起点となる川崎
駅周辺の市場相場が激変

川崎駅西口が再開発された
ことで駅力が抜群に向上し、
の街づくりに対する期待は大
きい。

③大師線沿線にも注目
現在、大師線沿線も東門前
駅で再開発が活発に行われて
いる。もともと大型工場が数
多く点在したエリアで、沿線
の街づくりに対する期待は大
きい。

④駅前立地
川崎駅に2駅5分、鈴木町
平方メートルと面積を絞り、グロス
社長)

⑤需給バランスが抜群
近年は川崎駅周辺ほどでは
ないものの、単価が上昇し、
4000万円台の高グロス商
品が供給の中心で、直近のフ
ォレシウムも4000万円台
が中心だった。

今回の物件は平均面積約71

平方メートルと面積を絞り、グロス

社長)

概要 事業主 三井不動産レジデンシャル 所在地 川崎市川崎区港町74ノ1(地番) 交通 京浜急行大師線 川崎駅駅徒歩1分 総戸数 303戸 販売戸数 286戸(1〜2期分) 専有面積 57.75〜95.45平方メートル(平均71.51平方メートル) 価格 2266万円〜5750万円(平均3774万円) 平均坪単価 約175万円 竣工年月 2012年2月末(予定)

価格を3000万円台に抑え
た商品である。

沿線は本来3000万円台
がストライクの市場であり、
まさにそこに照準を合わせた
商品計画となっている。

同物件は一見、供給過剰を
心配するエリアにあるが、市
場の実態や本来のターゲット
層をよく理解した上で商品計
画したことが、最大の好調
要因と考えられる。

そのことは、多彩な共用施
設は設けずに、販売価格や管
理費を抑えるよう計画されて
いることから判断できる。

(トータルブレイン取締役

社長)