



トータルブレイン
久光龍彦氏の
首都圏マンション市場

37

2011年がスタートした。年初3連休の販売現場の状況を聞くと、おおむね昨年の連休と同程度の集客で、この時の販売は順調な滑り出しとなったとみている。

供給商品の傾向は、ことしも好立地商品が主流と考えられる。エンドユーザーのニーズもまさに好立地にあり、顧客ニーズと供給サイドの姿勢がマッチしているといわれている。今回取り上げる「青葉台コートテラス」も、まさに好立地の強さを示した物件だった。

同物件は、圧倒的な人気を誇る東急田園都市線の沿線でも、とりわけ人気が高い青葉

青葉台コートテラス

相鉄不動産、阪急不動産、日鉱不動産
長谷工コーポレーション

好調要因

台駅が最寄りである。総戸数は245戸と、沿線の中でも大型の部類に入る。昨年の秋

立地評価とクロス設定で好結果

に販売を始め、わずか3カ月で過半数を達成しており、販売は順調である。

青葉台駅徒歩圏の需給バランスを見ると、09年が供給ゼロ、10年は5物件が供給され、激戦エリアとなった。このエリアで物件を検討している顧客は、宮崎台から青葉台、さ

らに港北ニュータウンまで広範囲に検討する傾向が強い。そこで宮崎台駅と青葉台駅までの沿線の市場を見ると、09～10年の直近2年間で37物件、総戸数2996戸という大量供給が行われている大激戦エリアであり、決して需給バランスがよいわけではな

い。また、同物件の分譲単価は1坪当たり約221万円と、市場相場並みで特別な割安感はない。駅距離は徒歩約10分と、利便性が高いわけでもない。では、何が好調要因だったのだろうか。

①住環境など立地評価が高い

②70平方メートルに集中した商品構成

宮崎台駅と青葉台駅までの供給商品を見ると、全体的に広めの商品が多い。09～10年の直近2年間の実績では、60平方メートルを商品構成のコアとする一方で、ターゲットのボ

ルは、宮崎台から青葉台、さ

計画地である「青葉台2丁目」は、地元でも評価の高い

以台後半が約35%、80平方メートル

（トータルブレイン取締役社長）

住所地で、同物件は川崎汽船の社宅跡地の開発である。周辺は閑静な住宅街で、エリアのイメージは良好だ。さらに、計画地は南傾斜の高台にあり、北側には桜並木の通りや公園がある。この立地条件は

エンドユーザーが非常に高く評価し、広域で検討している顧客がいろいろな物件を見た後に戻ってくるケースもあった。

台が約20%、90平方メートル以上が約7%となっている。

同物件の場合は、70平方メートル

10年の首都圏分譲マンション市場はおおむね好調で、販売が好調な物件も非常に多かった。好調の要因は低金利や税制メリットなど外的要因を除けば、好立地と良好な需給バ

概要事業主＝相鉄不動産、阪急不動産、日鉱不動産
長谷工コーポレーション 所在地＝横浜市青葉区青葉台2ノ34ノ9(地番) 交通＝東急田園都市線青葉台駅徒歩約10分 総戸数＝245戸 販売戸数＝165戸(1～2期分) 専有面積＝70・45～92・69平方メートル(平均76・08平方メートル) 価格＝4098万円～6998万円(平均5085万円) 平均坪単価＝約221万円 竣工年月＝2011年12月(予定)

10年の首都圏分譲マンション市場はおおむね好調で、販売が好調な物件も非常に多かった。好調の要因は低金利や税制メリットなど外的要因を除けば、好立地と良好な需給バ

10年の首都圏分譲マンション市場はおおむね好調で、販売が好調な物件も非常に多かった。好調の要因は低金利や税制メリットなど外的要因を除けば、好立地と良好な需給バ

10年の首都圏分譲マンション市場はおおむね好調で、販売が好調な物件も非常に多かった。好調の要因は低金利や税制メリットなど外的要因を除けば、好立地と良好な需給バ