



トータルブレイン  
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

40

2011年のマンション市場は順調にスタートを切った

と思った矢先、東日本大震災に見舞われた。東北地方を中心とした大地震、大津波による未曾有の被害に加え、原発問題が降り掛かり、日本全体が沈滞ムードに包まれた。

市場は計画停電などの影響で販売面の自粛ムードが強くなり、各サブローパーともに仕入れ、販売を一時的にストップした。

しかし、震災から1カ月以上経過して4月中旬を過ぎると、今まで不透明だった問題(例えば引き渡し時期や建築費の上昇)の先が見えるようになり、マンション業界も通常の動きに戻り始めてい

## エクラストワー武蔵小杉

東京急行電鉄・東急不動産・丸紅・東電不動産

る。

販売は各社ゴールデンウィーク(GW)に照準を合わせて本格再開する。GW後の販売が震災前のレベルに戻することを期待したい。

### 好調要因

# エリア No.1・圧倒的な好立地

さて今回は、登録締め切りという販売大詰めまで震災の直撃を受けながら、それでもなお絶対調だった物件を紹介したい。再開発によってエリアポテンシャルが大幅にアップした東急東横線武蔵小杉駅に

①立地条件の希少性

「エクラストワー武蔵小杉」再開発エリアの中心に位置している。分譲単価は1坪当たり289万円、過去の同エリアの供給物件の中でも分譲設定単価は群を抜く。

事例を見ると、パークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワ―(07年、1坪当たり260・5万円)、ブラウド武蔵小杉グリーンフロント(08年、同263万円)、フリーア武蔵小杉(10年、同270万円)と、ビーク時でも1坪当たり26

②商品企画の希少性

駅一体型の39階建て免震構造タワーマンションで、それだけでも商品性は非常に高いが、さらに1〜4階がスー

概要 事業主 東京急行電鉄・東急不動産・丸紅・東電不動産  
所在地 川崎市中原区小杉町3-1301  
交通 東急東横線武蔵小杉駅徒歩1分ほか  
販売戸数 190戸(第1期) 専有面積 44・98㎡  
99・27㎡(平均69・94㎡) 価格 3880万〜88890万円(平均6114万円)  
工事定 2013年9月 平均坪単価 289万円/坪

ースを設け、住宅は眺望に優れた7階以上の設定、さらに最上階(38〜39階)には2層吹き抜けの展望ラウンジといったように、建物の付加価値を極力少なくし、4000万円前後半〜6000万円前後半のレンジに商品展開したことが好結果につながったと判断される。

0万〜270万円程度だったという販売大詰めまで震災の直撃を受けながら、それでもなお絶対調だった物件を紹介したい。再開発によってエリアポテンシャルが大幅にアップした東急東横線武蔵小杉駅に

③ターゲットの購入体力を意図したクロス・面積設定  
これだけ商品力がそろったエリア・ナンバーワン物件にならなく、つい広めの高クロスか。