建通新聞 2011 年(平成 23 年) 7 月 20 日号 掲載

首都圏マンション市場レポート

販売好調物件を見る

好調ポイントは立地と単価

トータルブレインまとめ

トータルブレイン（久光龍彦社長）がまとめた2011年前半（1～6月）の首都圏分譲マンション市場レポートによると、販売が好調だった物件は好立地、割安感二つの要素を含んでいた。需給バランスの良さは前提条件で、立地と単価が好調要因として目立ったと指摘する。

10年までの1～2年は、都心回帰傾向を受けて利便性が高い立地の物件で販売が好調だった。供給するデベロッパーも東京23区を中心に用地を求める傾向にあったと振り返る。

ことしに入ると、郊外・駅遠で単価を割安に設定した、いわゆる価格勝負物件の好調事例が増えてきたという。

都心でも、設定価格を以前ほど頑張らない、市場適正価格の好調物件が目立ってきたとみる。

立地が良ければ多少高い価格設定でも好結果が出た10年までと比べて、ことし前半は価格設定が好不調に大きく影響したと分析する。その背景として、顧客の価格に対する意識に変化が起きていると指摘、それは好調物件の傾向にも表れているようだ。

東京都内の好調物件を見ると、単価要素の強い物件が多い。

例えば、東京ミッドベイ勝どき（名鉄不動産・伊藤忠都市開発）は1坪当たり220万円の単価設定。旧価格相場並みの割安感を出し、囲まれ感のある立地ネックを解消したという。

また、アトレ羽村グランブリエ（三交不動産）はJR青梅線羽村駅徒歩11分。郊外だが、富士山を望む高台立地で、70平方㍍台が2000万円台前半、80～90平方㍍台が2000万円台中盤～後半と周辺の建売一戸建て住宅に対して価格競争力を持っていたと分析する。

神奈川県内では、川崎駅前と武蔵小杉が圧倒的に強い。好調物件は平均価格を6000万円台前半に抑え、7000万円の壁を意識した商品としているという。

ことしに入って供給ボリュームが減少した埼玉県内は、ザ・パークハウス川口（三菱地所レジデンス）などのように、新価格時代の高い単価相場を見直した逆新価格（旧価格）の好調物件が出てきたと指摘する。

千葉県内でも価格勝負物件が増えてきたという。

プラウド本八幡（野村不動産）は駅近立地の平均価格4000万円台後半で、ターゲットの予算に合わせグロスを絞っている。また、プラウドシティ稲毛海岸レジデンス（野村不動産）は駅遠だが、2800万円台中心、1坪当たり121万円という割安な設定となっている。同社は、都心から離れた埼玉・千葉県内では、一次取得者向けの買いやすい価格設定の物件を中心とする市場に戻ると見通す。

電力不足や原発事故の影響による景気低迷、市場環境の悪化を懸念、顧客の価格に対する判断は今後ますますシビアになると予想。11年後半（7～12月）は、これまで以上に、物件の単価・価格の適正感が問われるとみている。