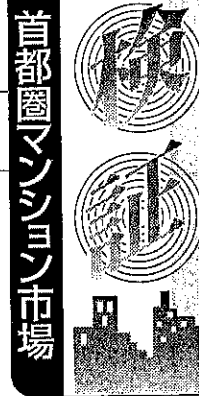




トータルブレイン  
久光龍彦氏の



首都圏マンション市場

44

2008年以降、首都圏のマンション供給エリアは完全に都心回帰傾向となった。郊外の1次取得向け割安価格帯の供給が極端に減少し、ユーザの選択肢は非常に少なくなった。結果的にユーザが建売住宅を選択するケースが増えた。

ことしも都心回帰は続いているが、昨年の後半あたりから徐々に郊外で3000万円台前半～中盤の1次取得向けファミリーマンションの供給が見られるようになってきている。郊外1次取得向け市場への大手・準大手の参入も少しずつ増えるのではないだろうか。

## グリーンコートレジデンス

伊藤忠都市開発・日本綜合地所

### 好調要因

そして今月は、伊藤忠都市開発と日本綜合地所のJV物件である「グリーンコートレジデンス」を紹介したい。

# 中央線マーケットで勝負

この物件は、西武多摩湖線一橋学園駅が最寄りで、まさに前述の郊外1次取得向けファミリーマンションである。総戸数328戸の大型物件であるが、5月の販売スタートから4カ月弱で既に過半数を契約する堅調な売れ行きを見せ

つつと判断される。ただし、11年は8カ月間で473戸が発売され、一気に需給バランスが崩れてきている。

②国分寺駅圏・中央線沿線の物件として演出

一橋学園駅は、JR中央線国分寺駅が始発の西武多摩湖線で1駅目。国分寺駅からはバス便もあるため、西武線沿線というより中央線沿線物件という位置付けで広告・販売戦略を組み立てている。中央線沿線は駅近なら5000万円台、駅から多少距離があっても4000万円台の市場価格となる。当物件はそれらの価格帯には手が届かない3000万円台予算の中央線沿線とほぼ10分の1まで減少しており、抜群の需給バランスだがあると考えられる。

③大学キャンパスや玉川上水など緑の多い住環境

当物件の立地は一橋大学など学校が集中するエリアでキャンパス緑地に加え、玉川上水もあり非常に緑が多い。当物件は4階スクエア・バルコニーなどプランの差別化も行われている。

ゲストルームなどの共用施設や315台分の自走式駐車場の加えてカーシェアリングやコンシェルジュサービスなど充実した共用付加価値、さらには4階スクエア・バルコニーなどプランの差別化も行ってきている。

（トータルブレイン取締役社長）

①近年の需給バランスが非常に良好

小平市は2000～06年の年間の供給戸数が334戸とコンスタントに供給されてきたエリアであるが、07年以降は供給が激減、07～10年の4年間は年間の供給戸数が34戸とほぼ10分の1まで減少しており、抜群の需給バランスだがあると考えられる。

概要> 事業主：伊藤忠都市開発・日本綜合地所JV  
所在地：小平市喜町2-1081-2 (地番) 交通：西武多摩湖線一橋学園駅徒歩11分ほか 総戸数：328戸  
販売戸数：171戸 (第1期分) 専有面積：65.05㎡  
90.08㎡ (平均75.21㎡) 価格：2898万～4278万円 (平均3505万円) 平均坪単価：15.1万円/㎡  
工年月：2012年3月中旬 (予定)

④充実した共用部に加え4階スクエア・バルコニーで差別化

小平市はことしに入ってから、大量供給で激戦エリアとなっている。西武線沿線は現状のような大量供給になると、マーケットの息切れが懸念される。しかし、当物件は中央線沿線物件として