



首都圏マンション市場

トータルブレイン  
久光龍彦氏の

首都圏のマンション供給で  
都心回帰のおおりのをもとに受  
けているのが郊外部である。  
郊外を主戦場としていた中堅  
中小デベロッパーは2008  
年のミニバブル崩壊で市場か  
ら退場せざるを得なくなり、  
郊外の供給は激減した。元来  
23区を除く近郊・郊外部は首  
都圏マンション供給比率の65  
%前後を占めていたが、近年  
は50%前後まで低下してい  
る。

## カサーレ西八王子駅前レジデンス アートプランニング

46

# 市場規模や地元購入体力を見極める

### 好調要因

ここから、再び郊外に目を向  
けるマンションデベロッパー  
が少しずつ現れ始めた。大手  
デベロッパーでは野村不動産  
や三豊地所レジデンスが郊外  
での供給を本格化しているよ  
うだ。追従するデベロッパ  
ーが出てくるのではないだろ  
うか。  
さて今回は、そんな郊外エ  
リアでの成功例「カサーレ西  
八王子駅前レジデンス」を取  
り上げる。事業主がアートプ  
ランニング、販売を担当して  
いるのが双日リアルネット。  
9月に販売を開始し、わずか  
1カ月で8割近くが進展する  
絶好調物件だ。では、好調要  
因を見ていきたい。

① 抜群の需給バランス 近  
年、西八王子駅徒歩圏は抜群  
定

西八王子駅の市場が旧価格  
時(01~05年)に120万  
130万円だったのに対し、  
同物件は立地のメリットはあ  
るものの157万円と分譲単  
価は高い。そのため設定面積  
が抜群に良いとはいえ、マー  
社長)

② 駅前立地の希少性  
95年以降西八王子で供給さ  
れた31物件の駅距離の平均は  
8・4分、郊外だが意外に駅  
近物件が少なく、5分圏内の  
駅近物件でも8物件、駅1分  
の駅前立地は同物件だけであ  
る。希少性は非常に高かった  
と思われる。

③ グロスを意識した面積設  
定  
を二丁のギリギリまで絞っ  
てグロス価格を2000万円  
台後半~3000万円台前半  
に抑えている。集客が西八王  
子周辺の地元メインだったの  
で、このグロス価格設定がび  
び

概要▶事業主▶アートプランニング 販売会社▶双日  
リアルネット 所在地▶八王子市千代町3ノ32ノ4(地番)  
交通▶JR中央線西八王子駅徒歩1分 総戸数▶54戸  
販売戸数▶53戸 専有面積▶61・00~81・48平方尺(平均  
67・63平方尺) 価格▶2550万~4460万円(平均  
3213万円) 平均坪単価▶157・1万円 竣工年月  
▶2012年5月末(予定)

たりとはまる結果となってい  
ムと地元の購入体力をきつ  
る。地元の購入体力の見極め  
ができたことが好結果の大き  
な要因と考えられる。  
郊外エリアは需給バランス  
(トータルブレイン取締役