



トータルブレイン
久光龍彦氏の



首都圏マンション市場

47

首都圏のマンション供給本
リニュームは、1995～20
05年の8万台の大量供給
から06年以降は大幅に縮小を
続け、08年以降は4万台前後
となった。ピーク時の約半分
のため、現在はほとんどのエ
リアで需給バランスが良好
だ。その結果、販売は東日本
大震災や原発事故問題、出口
の見えない景気低迷に雇用不
安といった三重苦、四重苦とも
なる非常に厳しい環境にも関
わらず、良好な需給バランス
を味方にまます好調をキ
ープしている。

ただ、現在のマンション市
場は、都心回帰の進行により

グレースシアハウス南雪谷

相鉄不動産

広めの商品供給へ柔軟性も

都心好立地

供給エリアの都内・都心偏重
傾向が強い。都内・都心エリ
アでは供給過剰エリアも散見
される状況だ。今回取り上げ

①南雪谷3丁目というプラ
ンド立地。

南雪谷は3～4丁目が高級
をみると、当計画を除く10

延する中、マンション供給デ
ベロッパーの商品企画に対す

アは億を超える価格となるた
め、よほど價
重に吟味する
必要がある。
しかし好立地
物件は勇気を

わずか1年で過去5年分以上
の供給が行われた。まさに一
気に激戦エリアとなったのだ
が、その中で好結果を出して
いるのが「グレースシアハウス
南雪谷」である。当物件は9
月に販売を開始して2カ月弱

以降に当エリアで供給された
54物件中、南雪谷住所の物件
はほとんどが2、5丁目の供
給で4丁目の供給はゼロ、3
丁目も当計画の1物件のみ
と、南雪谷3～4丁目の住所
は希少性が高く、地元評価が

たまっていた広めニーズにつ
ま対応することができた物
件であると判断する。
今、所得・雇用不安がまん
でも広い住宅を探している顧
客もいる。都心の高単価エリ
アは億を超える価格となるた
め、よほど價
重に吟味する
必要がある。
しかし好立地
物件は勇気を

る大田区の雪谷周辺エリア
(東急池上線・洗足池～御嶽
山)は11年に入って供給が激
増、06～10年の5年間で9物
件・439戸、年間88戸の供
給だったのに対して11年は1
年間で7物件・491戸と、

住宅地エリアの中心となっ
ており、当計画は南雪谷3丁目
の立地。3丁目の中では本来
の南雪谷の高級住宅地らしい
ど真ん中ではないが、損害保
険会社の社宅跡地ですます

11年の平均面積は69・78平方
米。当計画が供給される前は
グロスを抑えるために面積を
やや抑えたクロス圧縮型のフ
アミリー商品が市場の中心だ
った。当計画は広め中心の商
品構成としたことで、需要が

11年の平均面積は69・78平方
米。当計画が供給される前は
グロスを抑えるために面積を
やや抑えたクロス圧縮型のフ
アミリー商品が市場の中心だ
った。当計画は広め中心の商
品構成としたことで、需要が

11年の平均面積は69・78平方
米。当計画が供給される前は
グロスを抑えるために面積を
やや抑えたクロス圧縮型のフ
アミリー商品が市場の中心だ
った。当計画は広め中心の商
品構成としたことで、需要が

社長)