



トータルブレイン  
久光龍彦氏の  
首都圏マンション市場

首都圏分譲マンション市場はリーマンショック以降、大手・準大手デベロッパの寡占化が進んでいる。弊社の調べでは、資金面で心配ないデベを除く独立系中堅以下のデベの供給シェアを見たところ、リーマンショック以前は50%近くを占めていたが、2009年以降は30%台にまで落ち込んだ。市場は大手、中堅そして中小デベによってバランス良く構成されることがエンドユーザーの選択肢の幅を広げる上でも必要である。その弊害が近年の都内、都心に偏ったマンション供給にも表れている(郊外を主戦場としていた中堅以下のデベが減ったため、郊外ではマンション

## エコディア小竹町

ハウジング大興

### 好調要因

供給が激減、建て売り二戸建て以外の選択肢がなくなってきた。そして今回の「エコディア

# 豊富なプラン、地元購入体力を意識

小竹町。ハウジング大興は中堅デベであるが、08年に民事再生法を申請し、再生計画を完了した「復活組」でもある。物件最寄りの江古田駅では昨年、徒歩2分に三井不動産レジデンシャルと三菱地所レジデンスの二大デベが平均坪

大興は中堅デベであるが、08年に民事再生法を申請し、再生計画を完了した「復活組」でもある。物件最寄りの江古田駅では昨年、徒歩2分に三井不動産レジデンシャルと三菱地所レジデンスの二大デベが平均坪

大興は中堅デベであるが、08年に民事再生法を申請し、再生計画を完了した「復活組」でもある。物件最寄りの江古田駅では昨年、徒歩2分に三井不動産レジデンシャルと三菱地所レジデンスの二大デベが平均坪

大興は中堅デベであるが、08年に民事再生法を申請し、再生計画を完了した「復活組」でもある。物件最寄りの江古田駅では昨年、徒歩2分に三井不動産レジデンシャルと三菱地所レジデンスの二大デベが平均坪

単価238万円、同239万円は地元評価が高い住所地で供給し、好結果を出した。そこに同222万円の価格設定は、徒歩7分の駅距離を加味すれば大手ブランドと全く遜色ない価格設定といえる。しかしながら、ことし1月に販売を開始し、わずか1カ月で7割の進展と絶好調となった。好調の要因を見ていきたい。

概要▽事業主：ハウジング大興 所在地：練馬区小竹町1-1-4 交通：西武池袋線江古田駅徒歩7分、東京メトロ副都心線・有楽町線小竹向原駅徒歩8分ほか 総戸数：29戸 販売戸数：28戸 専有面積：38・71・99・99㎡(平均63・79㎡) 価格：2790万～5880万円(平均4250万円) 平均坪単価：222万円 竣工年月：2012年7月(予定)

①3駅4線利用の交通利便性良好で地位の高い小竹町1丁目の立地。物件は総戸数28戸に対して過半数が角部屋住戸、17タイプのプランをラインアップしている。メゾネットタイプ、LD天井高4.1m・ロフト付きタイプほか、また3分の1の住戸には大型テラスカルデベである。そのため沿線地中で、ハウジング大興のような元気のなか中堅デベがもって出ている。面積も38平方mの1LDKから99平方mの4LDKまでとにかくバリエーションが豊富で、近年の市場では珍しく楽しみがある。ユニットプランとなってい

最近の市場の...  
アが集まる...  
ーしている...  
大手にシエ...  
うまくカバ...  
K+Sは50平方m台前半に抑え、地元の購入体力にジャストフィットさせている。またグロス設定。ハウジング大興は西武線沿線、ロス圧縮型の商品ではあるが、ワイドスパン住戸が多く、面積を縮小するプランニングの良さ

この物件もプランは若干や...  
りすぎなくらい作り込んでい...  
るが、基本的に3LDKは60...  
社長)