

自民党政権にかわり、政治・経済に対する国民の期待は非常に大きい。安倍政権では金融政策・財政出動・成長戦略の3本の矢を柱としたアベノミクスが自玉の戦略だが、年明けから円安・株価の上昇と、市場も好反応である。1月の販売現場でも明るい話が聞こえてきている。3連休は残念ながら3日目が大雪だったが、それでも各モデルルームの話を聞くと、集客・歩留まりともに昨秋以降に比べかなりよくなつたという声が多くかった。昨年の閉塞感から一転、久しぶりに市場が動きはじめるよくな明るいムードを感じられる。



首都圏マンション市場

60

そこで今年1回目の好調物件は、マリモのボレスター鎌倉大船を取り上げたい。厳しい戸数制限があるということは165万円、旧価格期の平均単価が1坪当たり151

かたた昨秋以降の売り出しである(横浜市ではない)。そのため、鎌倉市でマンションを計画する場合、どうして

197・3万円と約30%の大額の中、70平方メートルの比率を幅な上昇となつたが、当物件は165万円、旧価格期の平均単価と比較しても9・1%

均単価と比較しても9・1%設定されている。4000万円を超える80平方メートルを超えて4LDK住戸として間取り

は一回り広めの認定となつている。

は二つに分けられる。イメージで見ると鎌倉市の地位が高いように感じるが、大船駅の旧価格市場の徒歩圏の平均供給単価が1坪当たり151の市場相場の差はほとんど感じられない。大きく奪つのは、

じられない。大船駅徒歩圏には住戸計画上で厳しく戸数制限があるといふことから、そのため、鎌倉市でマンションを計画する場合、どうして

船5ノ1489ノ3 交通=J.R大船駅徒歩12分ほか構造規模=RC造地上6階建て総戸数46戸、販売戸数46戸 平均専有面積=79・34m<sup>2</sup> 平均価格=3965万円 平均坪単価=165・2万円 竣工予定=2013年7月予定

## ポレスター鎌倉大船 マリモ

# 価格適正物件、顧客は正当に評価

で、11月末には完売したといふ絶好調物件である。厳しい時期の3ヶ月完売は立派だ。

好調要因を見ていきたい。

①坪単価165万円といふ

も専有面積が広めとなる(過去の供給商品を見ても横浜市では、郊外であつてもまだ荣区立地物件が70平方メートル程度が中心であるのに対し、鎌倉市立地物件は80平方メートル)

で差別化を図つている。

②大船駅徒歩圏は意外に供給が少なく狙い目

格調整ができると適正価格に近づくことがわかる。

設定価格の適正感

が中心であるが、一般的に歩圏エリアの市場は、横浜市

も専有面積が広めとなる(過去の供給商品を見ても横浜市では、郊外であつてもまだ荣区立地物件が70平方メートル程度が中心であるのに対し、鎌倉市立地物件は80平方メートル)

で差別化を図つている。

②大船駅徒歩圏は意外に供給が少なく狙い目

格調整ができると適正価格に近づくことがわかる。

格調整ができると適正価格に近づくことがわかる。

格調整ができると適正価格に近づくことがわかる。

格調整ができると適正価格に近づくことがわかる。

格調整ができると適正価格に近づくことがわかる。

格調整ができると適正価格に近づくことがわかる。

格調整ができると適正価格に近づくことがわかる。

格調整ができると適正価格に近づくことがわかる。

格調整ができると適正価格に近づくことがわかる。