



トータルブレイン
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

62

マンションの販売現場を見ると、エンドユーザーは確実に不動産購入に動き始めている。GWにスタートする物件の問い合わせ、資料請求もかなり増えているという。好不調の二極化は一部で見られるものの、全般的に市場は明るさを増している。今回取り上げる物件は、大京が3月8日に販売をスタートした「ライオンズ市川妙典」。販売開始わずか3週間足らずで半分以上の住戸が進展するなど、まさに今の市況感を体現した絶好調物件である。妙典駅徒歩11分・分譲坪単価200万円は、一見するとそれほど爆発

ライオンズ市川妙典

大京

商品企画含めた総合力の高さが評価に

好調要因

的な物件力という感じはない。それではどこに好調要因があったのだろうか。

①人気の東京メトロ東西線は需給バランス良好
東京メトロ東西線は都心部と千葉真近郊部を結ぶ人気路線であるが、近年は供給が少なく、2000~05年の旧価格時は南行徳・妙典駅間の1年間の平均供給戸数は485

戸だったが、リーマン・ショックの08年以降は5年間でわずか579戸、年間平均111戸しか供給されていない。そのため近年の東西線沿線の市川市内は需給バランスが抜群によい。さらに妙典駅徒歩圏での供給に限ると、07年「コスモレジデンス市川妙典」(コスモスイニシア、27戸)以来、08年以降はまった

は需給バランスも抜群によかったと判断される。
②敷地南側に公園・駅前には大型商業施設、メインストリートがアプローチ
当物件は、駅徒歩11分とやや駅遠立地であるが、駅前に

当物件は全戸南系(南東・南西)向きの配棟で、特に全体の9割近くが南側の公園向きとなる南東向き住戸という敷地条件となっている。またクロス価格の設定に関して、

当物件は全戸南系(南東・南西)向きの配棟で、特に全体の9割近くが南側の公園向きとなる南東向き住戸という敷地条件となっている。またクロス価格の設定に関して、

当物件は全戸南系(南東・南西)向きの配棟で、特に全体の9割近くが南側の公園向きとなる南東向き住戸という敷地条件となっている。またクロス価格の設定に関して、

台と抑えたことも大きな好調要因だったのではないかと推察する。また、電気自動車対応や省エネ等、当エリアのマーケットニーズ等も、劣化等級3を取得するなどの、基本性能の向上や新しい試みを行なっている。需給バランスと立

△概要▽事業主：大京 所在地：千葉県市川市塩焼4ノ2ノ4 交通：東京メトロ東西線妙典駅徒歩11分 構造：規模：RC造7階建て総戸数57戸 平均専有面積：69.85㎡ 平均販売価格：4220万円 平均坪単価：200万円 竣工：2013年11月末予定

トータルブレイン取締役社長