

東急田園都市線池尻大橋〜用賀駅エリアは、高体力のアップパー層がターゲットになることなどから、商品選択基準が厳しく選別されているようだ。特に「立地」は、重要性が高い。

トータルブレインによると、同エリアの年間供給は600戸程度。リーマンショック前後の07〜10年は供給戸数が減少していたものの11年以降は増加。13年は販売予定を含め、644戸となっている。

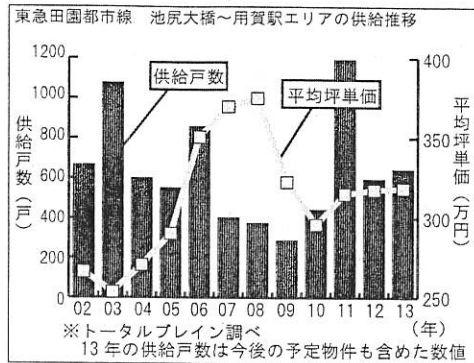
12年以降に駅10分圏で販売した物件の平均分譲坪単価は318・1万円。新価格と呼ばれた価格上昇期の06〜07年（357・1万円）と比べると、約10%単価乖離が見られている。「今後は単価の上昇が予想される」（トータルブレイン）という。

また、12年以降の販売物件（32物件）を見ると、グロス圧縮傾向が特徴の1つとして

## ⑪ 首都圏マンション

# 激戦地

### トータルブレインの分析



12年以降販売物件（11年に新規発売して、12年以降継続期分け発売物件含む）の販売状況

販売状況		要因	
販売好調	13物件	立地	10
		価格	4
		商品	2
まずまず	6物件	-	1
販売苦戦	5物件	立地	3
		価格	1
		グロス	1
不明・これから	8物件	-	-

※トータルブレインの事業者ヒアリングより

見られる。50㎡台までのシングル・DINKS向け商品が約4割を占め、70㎡以上のフ

こうした状況下で、12年以降に販売した32物件の状況はどうか。トータルブレインが

## 東急田園都市線 池尻大橋〜用賀駅エリア

# 立地選別に厳格化傾向

アミリー物件は約2割にとどまっている。「商品構成が狭小面積に変化している（同状況だ。

事業者に行ったヒアリングによると、「販売好調」は13物件（全体の54%）、「まずまず」が6物件（同25%）。8

したため、売れ行きが好転している」と説明する。その中で、好調・不調の要因として事業者から多く聞かれたのがいずれも「立地」だった。好調物件は、駅徒歩5分の駅近や公園至近の住環境など、10物件でその要因に挙げられた。一方、不調物件も駅徒歩15分圏の駅遠や幹線道路沿いなどで3物件がその要因に挙げられた。

加えて、グロス圧縮物件の好調さも見られる。50㎡台までのコンパクト商品は6物件、60㎡台のグロス圧縮ファミリーは4物件が好調事例として挙げられている。

こうしたことからトータルブレインは「売れ筋物件は駅近好立地のグロス圧縮商品。今後、価格の上昇が予想されるが、グロス圧縮傾向の継続や顧客の立地選別がますます厳しくなると思われる」と分析している。