



トータルブレイン
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

79

今年も残り1カ月となった。今年マンション供給が激減し、1~10月の供給戸数が不動産経済研究所の発表では3万2187戸、前年同期が4万3224戸だったので25・5%も減少したことになる。

当社では毎年この時期にその年の全発売物件の売れ行きヒアリングを行っているが、今年の発売物件数をカウントすると、11月初旬までで455物件、昨年がほぼ同期間で727物件あったので、物件数も大幅減となっている。455物件の中身を見ると、徒歩16分以上(バス便)がわずかに14物件(3%)しかなかった。

バス便の供給が激減した背景

ドレスセあざみ野ガーデンズ

東京急行電鉄

好調要因

バス便物件

には、エンドユーザーのマンションに対する好立地・利便性志向がある。しかし少ないながらも

バス便で成功している例はあり、バス便全てがダメなのではない。以前にもコスモスイニシアと大和ハウスのひびりが丘のバス便物件を取り上げたが、バス便で成功するには条件が幾つかある。今回のバス便好調物件である「ドレスセあざみ野ガー

デンズ」はまさにその条件を満たした事例である。ではその好調要因を見てみよう。

①沿線力・駅力・エリア人気が高い

バス便のマイナスをカバーするには、沿線力・駅力が高いことが条件となる。当物件の最寄り駅は人気の東急田園都市線の急行停車駅で地下鉄ブルーラインとのターミナル駅、港北ニュータウンへも利便性がよく、エリア人気も高い。

②需給バランスが良好
あざみ野駅では2013年以降の2年間で当物件以外に総戸数21戸の小規模物件が販売されたのみ。駅力・エリア人気を考えると需給バランスが圧倒的によかった。

③バス便が良好

たまプラーザ、あざみ野の両方にバスルートがあり、朝夕は2~3分間隔で運行(1日400本)、深夜バスも25時台まで運行し、バス便が非常に良好だ。

④生活利便性が良好
至近にあざみ野団地があり、買い物などの生活利便性は良好。あざみ野ガーデンズ(コモディ、マルシェ)といった買い物施設や病院も身近にそろっている。

⑤住環境が良好
周辺は一戸建て・共同住宅中心の閑静な住宅街、東急スポーツガーデン(大型スポーツ施設)にも隣接し、住環境は良好だ。

⑥地元周辺に人口の張り付きが多い
周辺にあざみ野団地、すすき野第一・第二団地、虹ヶ丘団地

と大型団地があり、地元周辺に人口の張り付きが多く、地元マーケットが期待できる。

⑦価格に割安感がある
分譲単価は211・6万円、一見すると割安な感じはないが、

成功条件を細かく検証

概要▽事業主「東京急行電鉄 所在地「横浜市青葉区大塚町701-1 交通「東急田園都市線あざみ野駅徒歩20分またはバス5分・徒歩1分 総戸数「98戸 平均専有面積「76・45㎡ 平均販売価格「4892万円 平均坪単価「211・6万円 竣工年月「2015年2月予定

と大型団地があり、地元周辺に人口の張り付きが多く、地元マーケットが期待できる。

⑦価格に割安感がある
分譲単価は211・6万円、一見すると割安な感じはないが、

見ると割安な感じはないが、

は感じられる。

今まではバス便であっても価格の割安感、物件の造り込みによって好結果が出ていた。しかし現在は建築費の上昇の影響で、まず価格競争力が低下、さらにエンドユーザーの利便性志向でニーズも低下している。今回の物件のように売れる条件をクリアした商品に関しては好結果が出ているが、逆に言えばこ

こまでの条件がそろわなければ成功は難しいといえる。バス便は現在、マンション分譲事業の中で最もハードルの高い事業で、事業検討に際してはこのような成功の条件を細かく検証することが必要なのではないだろうか。

周辺は一戸建て・共同住宅中心の閑静な住宅街、東急スポーツガーデン(大型スポーツ施設)にも隣接し、住環境は良好だ。

⑥地元周辺に人口の張り付きが多い
周辺にあざみ野団地、すすき野第一・第二団地、虹ヶ丘団地

と大型団地があり、地元周辺に人口の張り付きが多く、地元マーケットが期待できる。

⑦価格に割安感がある
分譲単価は211・6万円、一見すると割安な感じはないが、

見ると割安な感じはないが、

は感じられる。