



トータルブレイン
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

85

「グレーシア
海老名」

ことしも、前半戦に新規発売された全物件に売れ行きの実態ヒアリング調査を行った。昨年と比較すると、首都圏全体では1割ほど売れ行きが低下している。特に埼玉・千葉といった郊外エリアが苦戦を強いられ、物件の売れ行き要因は、ますます都心からの距離や交通利便性といった通勤アクセスのウエートが高まっている。神奈川県でも好調物件は、横浜・川崎といった高利便性エリアに集中している。

た。そんな中で県央部の立地でありながら、絶対調となっている物件が、今回取り上げる相鉄不動産が分譲

好調要因

新たな街への期待高く市場が評価

①海老名駅徒歩5分圏、西口土地区画整理事業地内の開発物件
現在、海老名駅の西口側は、約14・1畝の土地区画整理事業が施行中。小田急

広場とプロムナードが整備され、東口側とは全く違う開放感の高いニュータウンのイメージに開発されている。当計画地は、通りの向かい側が「ららぽーと」、駅からは、屋根付きのペDESTリアンデッキがつながるというアクセスの良さで、駅の東口側と比べ開放感も高く、丹沢山系の眺望も楽しめる。

②徒歩2分に「ららぽーと海老名」が建設中で、抜群の買物便
現在西口駅前では、ことし10月オープン予定の「ららぽーと海老名」が建設中だ。262店舗・延べ床面積約3万6600坪の超大

型ショッピングセンターが至近となり、買物利便性は抜群となる。
③海老名駅では近年需給バランスが良好
海老名エリアの歴年の供給を見ると、2000年代前半は、年間1500〜3000戸程度が供給されていたが、2000年代後半から供給が激減、12年以降も3年間47戸しか供給されていなかった。競合物件がない

ワイドスパン設計、二層吹き抜けエントランスホール、コミュニティサロン、各階防災倉庫、電力一括受立地、新しく生まれる街に対する期待感が高く、わずか1カ月強で500組の新規顧客を集客している。全体の半分が年収800万円以上、自己資金も2割以上が半分近くを占め、オールキャッシュも多い。都心から離れた郊外部でも、価格が高くて、好立地物件は、マーケットがしっかりと評価しているというところではないだろうか。

した「グレーシア海老名」である。分譲坪単価は202万9000円、平均価格4500万円台と決して安くはないが、5月の発売から1カ月強で完売となった。

線・相鉄線の海老名駅からJR相模線の海老名駅まで屋根付きの自由通路(ペDESTリアンデッキ)でつながり、その先に「ららぽーと海老名」が建設中だ。JR相模線の駅前も西口中心

と海老名」が建設中で、抜かしたことも好調の大きなポイントになったと判断される。

④住戸方位、角部屋比率、セキュリティ、設備グレードなど高い商品評価
南向き中心・東西向きは商品評価も高かった。

級4、エコジョーズ、ミストサウナ、床暖などに加え、共用スペースも作り込まれている。当物件のダンパーゲットは地元のアッパー層で、立地評価のみならず、商品評価も高かった。

が半分近くを占め、オールキャッシュも多い。都心から離れた郊外部でも、価格が高くて、好立地物件は、マーケットがしっかりと評価しているというところではないだろうか。