



トータルブレイン
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

89

「ミオカステーロ
向ヶ丘遊園」

2016年がスタートしたが、ことしの市場を占める明け3連休の顧客の動きを各社にヒアリングすると、「物件による」という枕詞はつくものの、全体的にはまだまだ低調という結果であった。新規立ち上がり物件がほとんどなく、比較的静かなスタートではあるが、昨年末に比べると多少好転しているようだ。昨秋以降、価格上昇による集客・販売がペースダウンしたこと、各社もことしの市場の見方は厳しめ、供

給も慎重に見極めながらというところである。マンションの好立地化は更に加

好調要因

コスト競争力と商品の魅力で差別化

速しており、昨年の好調事例も駅近立地が中心であった。そんな中で昨秋に発売し、年内完売した好調物件を取り上げたい。山田建設が供給した「ミオカステーロ向ヶ丘遊園」である。当物件は小田急線「登戸」・「向ヶ丘遊園」両駅から

徒歩9分と決して駅近立地ではない。分譲価格は1坪当たり24.2万3000円、12年12月にコスモスイニシアが、徒歩2分と22.6万円で分譲したことから

①高い駅力評価
登戸駅は川崎方面へのアクセス性が良好、向ヶ丘遊園駅は大型スーパーが充実し、買物便等生活利便施設が充実している。また、両

駅とも急行停車駅で、小田急線の中でも利便性・駅力が高い人気駅。徒歩9分と駅近というわけではないが、ダイエーにも徒歩6分と近く、高い駅力とピンポイントの立地評価が駅距離をカバーした

②抜群の需給バランス
コスモスイニシアの「イニア向ヶ丘遊園駅前」の供給以降、3年間供給ゼロ、登戸駅も12年以降は明和地所の「クリオ登戸（15年6月販売）」の1物件のみ。人気駅だが供給がほとんどなく需給バランスが抜群に良かった

③クロス設定が地元マッチ
郊外部だが面積を絞り60平方メートル後半を中心に計画している。また、両

④スペースの充実・オーダーメイドのプラン変更にも対応
二重床・二重天井、ペアガラスサッシ、TES床暖房、ミストサウナ、ミュージックバス、保温浴槽、タ

⑤コスト競争力と、オーダーメイドプラン対応等による差別化でこれからはますます存在感が増してきます。当物件は総戸数24戸と小規模である。集客数が減少する中、ことしはこういった20〜30戸台の好調事例がますます増加するのではないだろうか。

⑥販売価格
4450万〜6650万円(平均5031万円) ●平均坪単価/24.2万3000円 ●竣工/2016年10月

〈物件概要〉事業主/山田建設 ●所在地/川崎市多摩区宿河原2ノ151 ●交通/小田急線「向ヶ丘遊園」駅徒歩9分・「登戸」駅徒歩9分、JR南武線「登戸」駅徒歩9分 ●総戸数/24戸 ●専有専面/63.64平方メートル/85.54平方メートル(平均68.64平方メートル) ●販売価格/4450万〜6650万円(平均5031万円) ●平均坪単価/24.2万3000円 ●竣工/2016年10月

降、しばらくマンション開発を抑えていた。ここ数年で再びマンション開発を本格的に復活させているが、供給物件の好調事例も多く、ゼネコンの強みを生かしたコスト競争力と、オーダーメイドプラン対応等による差別化でこれからはますます存在感が増してきます。当物件は総戸数24戸と小規模である。集客数が減少する中、ことしはこういった20〜30戸台の好調事例がますます増加するのではないだろうか。