



トータルブレイン
久光龍彦氏の
首都圏マンション市場

108

不動産経済研究所の市場報告によると、今年前半の首都圏のマンション供給戸数は2017年比で5・3%の増、特に埼玉17%増、千葉56%増と郊外部で大幅に増加した。駅前再開発や商業施設との一体開発物件が好調で、一部の希少立地物件を除けば、価格を調整して割安感のある価格設定とした物件が販売好調となっている。

今回取り上げるフーシャから徒歩8分。4月から販売スタートのフーシャを開始して3カ月で契約が「デュオヒルズ南町田ザガ」6割を超えた。「デュオヒルズ南町田ザガ」は総戸数が1100。早速その好調要因を見て戸と、郊外では比較的規模いきたい。

デュオヒルズ南町田ザガーデン(町田市)

好調要因

沿線力、駅力、価格がジャストマッチ

都心までのアクセスは決して良くはないが、駅前で町田市と東急電鉄の官民共同による「南町田拠点創出まちづくりプロジェクト」が進行中。「旧グランペリーモール」と鶴間公園を中心とした約22万2000平方メートルを再開発し、合わせて南

エイヴィといったスーパーとなるコミュニティスペースやサークルガーデンなどのガーデンスペース、200%の駐輪スペースも、スケールを生かしマンション内のコミュニティ形成や子育てサポートを意識した。1階住戸は大型の専用庭付きなど、全53の多彩な

発の進む南町田駅が最寄り大手町直結で抜群の都心アクセスを誇る東京メトロ半蔵門線直通の東急田園都市線。物件最寄りの南町田駅は終点の中央林間駅から2駅手前の準急停車駅。

町田駅もリニューアル工事が進む。この大型再開発により南町田エリアは今後、評価の上昇が期待される。②大型商業施設「グランペリーパーク」徒歩圏「グランペリーパーク」は19年度の開業予定。周辺にはニトリやOKストア、収納の充実や、家事の効率化、エコ・省エネ対応など女性ものづくりチームによる女性目線のプラン作りが特徴。仕様設備もディスプレイ、浄水一体ハンドシンク、床暖房など、過不足のない水準。キッズルーム

比較的手頃なクロス価格を表現。当物件の坪単価195万円・3000万円台後半の価格設定は、地元南町田周辺でターゲットの購入者にとってのマッチングが非常に良かったと判断される。「デュオヒルズ南町田ザガーデン」は前回述べた郊外市場で売れるマンションの4条件①沿線力・駅力が高いこと②駅近立地(駅遠大型物件にもかかわらず、本数が多く、駅までのルー

トが渋滞せずに時間が読めること)③大型団地など近隣に人が多く住んでおり、大型ショッピングセンターなど商業施設・生活利便施設が充実していること④クロス価格がエリアのマーケットの購入体力にマッチしていること⑤うち三つをクリアしている。結果、供給戦の田園都市線の郊外に大型物件にもかかわらず、好調な販売結果となったのではないだろうか。

△物件概要▽

- 事業主・フーシャスコポーレーション
- 所在地/町田市南町田3-556-1 ●交通/東急田園都市線「南町田」駅徒歩8分 JR横浜線「町田」駅徒歩12分 ●徒歩9分 ●総戸数119戸 ●専有面積68.04㎡ ●84.08平方メートル(平均72.22平方メートル) ●販売価格3698万5598円(平均4474万円) ●平均坪単価195万円 ●竣工/2019年2月末