

「検証・首都圏マンション市場」を振り返る(上)

卷之三

直近の販売 好調物件20件

トータルプレイン⑩ 邸点観測

トータルブレイン（久光龍彦社長）は、本紙に寄稿しているコラム「検証・首都圏マンション市場」が連載100回を超えたのを機に、直近に掲載した20物件をピックアップし、最近の販売好調物件を振り返った。その結果、全ジャンルのマンションで共通する顧客の評価ポイントは①都心中枢にアクセスする「沿線力」と②急行・特急が停車する「駅力」、さらに③買い物の利便性であり、用地の仕入れには、交通利便性と買い物利便性の2点が最重要条件とまとめた。

工時費約か8害だしたと
いう。モトの「ディアナ」コード
16年4月の掲載はモリ
小石川翠景（総戸数24
戸、平均価格8843万
円）。最寄り3駅からほ
いざれも10分以上かかる
駅遠だが、それを逆手に
取り、閑静な住環境とし
て差別化した。ワードス
パンく、ガーデンミスト

トライブが地元マーケットに評価され、販売は堅実に進捗した。

ポイントは駅力、
沿線力、利便性

「コンパクト物件から郊外アーミリー物件、ハイグレード物件まで多岐にわたり、商品やデベロッパーの傾向が偏らないようにチョイスしている。

”駅直結の再開発タワーなど誰が見ても売れる」と分かる有名物件を除外し、一見売れなさそうであるにもかかわらず、本当に売れている物件を“別表”を抽出し、好調要因の本質を検証した」と話す。

物件の振り返りを前編・後編の2回に分けて掲載する。

借りるより買った方が一ヶ所で短期間に完売した。

合理的的判断

2016年2月に掲載した山田建設の「ミオカステーロ向ヶ丘遊園」(総戸数25戸、平均価格5030万円)は総戸数25戸の小規模物件だが、地元の購入体力にマッチさせ、多摩区や新宿勤務の1次取得層など地元マ

スイシマの「イニシア船橋夏見」(総戸数86戸、平均価格4616万円)は供給激戻区で駅から徒歩10分の立地。しかし競合7物件も徒歩10~15分圏だったため、大きなインパクトとならなかつた。

船橋駅から物件までの閑に大型スーパー・マーケットがあることや駅北口の住環境が評価された。相場以上の価格設定だが竣工

合理的判断

(全物件の概要を電子版に掲載)

物件名		事業主
1	ミオカステーキ向ヶ丘遊園	山田建設
2	イニシア船橋夏見	コスモスイニシア
3	ディアナコート小石川翠景	モリモト
4	レーベン北千住フェリシタワー	タカラーレーベン
5	シティインデックス南浦和	シティインデックス
6	ザ・グラナアルト綾瀬	大京 住友不動産
7	プレミアムレジデンスキ葉県立美術館前	三信住建
8	デュオヴェール飯田橋	フージャースコーポレーション
9	クレヴィア日本橋浜町	伊藤忠都市開発
10	ルネモア北千住	総合地所
11	ヴィーコート赤塚新町ステーションマーク	清水総合開発
12	インプレストコア武蔵小山	双日新都市開発
13	シリエリア湘南辻堂	鴻冠不動産開発 野村不動産 パナホーム
14	ザ・グラナリバーフォート高砂	セントラル総合開発 東京建物
15	ザ・サンメゾン表参道	サンヨーホームズ
16	アネシア築地ステーションレジデンス	トヨタホーム ミサワホーム
17	グローリオ文京東大前ヒルズ	セコムホームライフ サンウッド
18	デュフレ南千住リバーサイド	サジェスト
19	リビオシティ・ルネ葛西	新日鉄興和不動産 総合地所
20	デュオヒルズ南町田ザガーデン	フージャースコーポレーション

売した。
16年8月に掲載したのは大京・住友不動産の「ザ・グラント綾瀬」(総戸数70戸、平均価格499万円)。相場より30%の単価上昇だが、ス設定で、2カ月足らず

「ルネモア北千住」（総戸数57戸、平均価格3620万円）は、総合地所が商品プランをファミリーマンションからコンパクトマンションに軌道修正し、坪単価を50%以上アップした。地元を中心には25%超の高歩留まりで、3カ月で完売した。（後編につづく）

で完売した。購入者は地元のアッパー層が7割。