

トータルブレインの マンション 新線

マンションコンサルティング・トータルブレインの今月のレポートでは、大型物件を中心に08年の話題物件を総括している。希少立地で高い商品力があっても、割高感の強い物件は、昨年後半の景気の悪化と共に厳しい状況に変化しているよう

08年に第1期販売を開始した物件の中から、トータルブレインが独自に「話題物件」として35件をピックアップした。結果的に大

08年の「話題物件」を総括 目立つ苦戦、割安感、重視を

型物件が多くなったが、前半からの景気の失速が影響し、数年と比べて顕著に変わっている」と、同社では判断している。「本当に好調とい

経済状況の悪化の下では、高額商品に厳しい状況が続くと見ている。「分譲坪単価400万円以上の物件を検討する層は、株価・経済状況の影響を大きく受ける。購入物件は、実需といつよりも、贅沢品。場合によってはキャンセルもあるため、引き渡しを完了するまで安心できない」（同社）。また、当初の立ち上がりは好調だったものの、年の後半にきて苦戦している物件も目立つとい

高額物件では、供給エリアの注意も必要だと指摘する。例えば東京都世田谷区や目黒区では、クロス価格が1億円超なら戸建て住宅が大きく視野に入ってくる。「港区や千代田区であれば、マンションもよすが、そつでないエリアでは十分検討したうえで供給すべきだ」としている。

える物件は、割強くらい。これまでは「話題」として選ぶものであれば半分以上は好調だった。特に昨年後

件は軒並み不調だという。競合物件が価格改定や値引き販売を行うエリアであれば、必然的にその競争に巻き込まれる恐れがあることを注意しなければならぬ。全体的な不調の中でも、

「圧倒的な商品力があり、割安な価格設定と判断される、立地・商品・価格の3要素がそろった物件は、この最悪な状況下でも好調に推移している」（同社）。ただ、その3要素のレベルを、以前よりも高い位置に設定する必要があるよう

物件の場合、立地・商品・価格の3要素のほかに、適当な供給ボリュームを意識する必要もある。あまりにも大きい物件は、現下の市況で好結果は出しにくい」と、今後は大型として

トータルブレインが選ぶ話題の物件一覧

物件名	事業主	所在地	徒歩・分	総戸数
パークシティさいたま北	三井不動産レジデンシャル他	さいたま市北区	6	861
フェスタタウンアクアコート	フージャースコーポレーション	さいたま市岩槻区	8	348
ブリズムタワー	東急不動産他	東京都目黒区	2	219
プランズタワー南千住	東急不動産	東京都荒川区	1	215
ブラウドタワー練馬	野村不動産	東京都練馬区	8	257
ザ・レジデンス千葉ニュータウン中央	中央コーポレーション他	千葉県印西市	5	710
フォレシウム	東レ建設	川崎市川崎区	3	778
パークコート赤坂 ザタワー	三井不動産レジデンシャル他	東京都港区	8	518
グランドホライゾン トーキョーベイ	クレセントハイツ	千葉県船橋市	8	684
ヴィナシス金町タワーレジデンス	コスモスイニシア、丸紅	東京都葛飾区	1	476
ガレリアヴェール	東京建物不動産販売	茨城県つくば市	2	410
プライムアリーナ新百合ヶ丘	三井不動産レジデンシャル他	川崎市麻生区	5	393
ブラーサ・ヴェール	プロバスト	千葉県四街道市	7	527
ザ・ライオンズ武蔵野	大京	東京都武蔵野市	8	93
リライズガーデン西新井	東武鉄道	東京都足立区	2	738
ベリスタ衣笠駅前番番館	藤和不動産	神奈川県横浜須賀野市	2	192
ベリスタ溝の口	藤和不動産、長谷工コーポ	川崎市高津区	14	427
ココロコ東京久米川	新日鉄都市開発、東京建物	東京都東村山市	8	157
サザンパークプレミアムサクラ棟	野村不動産	東京都品川区	4	289
ブラウドタワー東五反田	野村不動産	東京都品川区	4	289
上大岡タワー ザレジデンス	リスト、三井不レジ	横浜市港南区	2	346
シティワーズ豊洲 ザ・ツイン	住友不動産	東京都江東区	4	1063
中目黒アトラスタワー	旭化成ホームズ	東京都目黒区	2	495
シティタワー麻布十番	住友不動産	東京都港区	4	502
センターフォート	有楽土地、東京急行電鉄他	横浜市鶴見区	3	501
リージェントハウス大森西	総合地所、阪急不動産	東京都大田区	11	191
シティタワー品川	住友不動産	東京都港区	10	843
ブラウドタワー稲毛	野村不動産	千葉県稲毛区	2	354
武蔵野タワーズ スカイクロスタワー	野村不動産、三菱地所他	東京都武蔵野市	3	328
パークタワー グランスカイ	三井不動産レジデンシャル	東京都品川区	6	736
ユトリシア	有楽土地、名鉄不動産他	千葉県習志野市	11	1453
パークコート神宮前	三井不動産レジデンシャル他	東京都渋谷区	6	388
ヨコハマオールパークス	ナイス、相鉄不動産他	横浜市鶴見区	8	1424
グローリオ蘆花公園	セコムホームライフ他	東京都世田谷区	6	373
大崎ウエストシティタワーズ	住友不動産他	東京都品川区	3	1084
二子玉川ライズタワー&レジデンス	東京急行電鉄、東急不動産	東京都世田谷区	6	1033