



トータルブレイン
久光龍彦氏の



首都圏マンション市場

23

未曾有の世界不況の影響はマンション業界にも波及し、中堅・中小デベロッパーの倒産が相次ぎ、昨春秋以降、新興の独立系大手デベロッパーの倒産も続出した。

しかし、倒産会社には再生しマンション販売を再開した会社も多い。その中で、民事再生したモリモトの販売好調が目立つ。今回はモリモトの「アールプラン池上」を紹介する。

同物件は、東急池上線池上駅から徒歩7分に立地する。池上と言えば池上本門寺が有

アールプラン池上

モリモト

名で、駅周辺は住みやすい下町エリアだ。同物件は200

好調要因

8年6月に販売を開始、当時は池上周辺の供給が多く、軒並み坪当たり200万円台後半の高値市場となっていたため、ほとんどの物件が苦戦していた。

同物件も分譲単価は坪当たり

市場意識した商品設定が好感

り290万円と、厳しい状況だったと思う。販売開始から3〜4カ月後、民事再生となったため、いったん売り止めとなり、09年7月から販売を再開した。分譲単価を約25%下げ、坪当たり210万〜220万円台で供給。販売当初の32戸は即日完売し、第二期の10戸も即日完売。全戸を約1カ月で完売した。

「ピアーズ三子玉川」は高額の分譲単価を坪当たり347万円だったが、09年の再販単価は坪当たり270万円と大幅に引き下げ、新規販売物件も好調に推移している。民事再生したデベロッパーも市場相場を意識して商品設定すれば、エンドユーザーは支持してくれる。民事再生した他のデベロッパーも今回の事例のように早期に立ち直ってもらい、以前のよう

好調要因としては価格を大きく改定した。割安感は大きいが、閑静な住宅街という住環境も好調要因の一つだと思つた。

また09年10月に新規販売した「アールプラン南馬込」も即日完売した。分譲単価は坪

市場にマッチした価格設定とされたことが大きい。しかし、価格だけではない。スタイリッシュなデザインや、もともとモリモトが得意とする商品企画に加え、立地の良さといった物件の総

ち直ってもらい、以前のよう

概要 事業主＝モリモト 所在地＝大田区池上 交通
東急池上線池上駅徒歩7分 総戸数＝42戸 単価＝坪当たり210万〜220万円 平均面積＝66平方メートル 平均価格＝4200万〜4300万円台

※毎月1回掲載します

社長

(トータルブレイン取締役)