



トータルブレイン
久光龍彦氏の



首都圏マンション市場

24

首都圏マンション市場は、ことしに入ってから好調な物件が意外に多い。物件によっては好調の要因は複数あるが、特に旧価格市場の相場に近づけた割安感のある物件は売れ行きが良い。しかし、単価設定以外の要因で売れた物件もある。今回は、小規模だが、わずか1カ月で全戸売売したという、今の時期では驚異的な物件「クリオ湘南平塚」を取り上げ、その好調要因を探ってみよう。

同物件はJR東海道線平塚

クリオ湘南平塚

明和地所

好調要因

立地と購入層熟知した価格設定

駅から徒歩9分の立地。平塚

は駅周辺に商業施設をはじめ金融機関、市役所などがあり、台がメインとクロス志向が強い。平塚が位置する湘南エリアはJR線より南の海側の立地評価が高い。そのため北側と南側では商品設定や市場相場が大きく異なる。

2000年以降の供給状況を見ると、供給戸数は北側と南側でそれほど差はないが、北側は駅遠立地が多い。市場価格は、南側が4000万円台がメインであるのに対し、北側は2000万円台がメインとなっており、販売開始からわずか1カ月程度で完売した。なぜ短期間に進捗したのだろうか。

好調要因をまとめると、①起こしー以上が好調の要因立地の南側は3800平方メートルで、その中でも特に大きな広い公園に面し、スポット物件はクロス価格3000万円立地で希少性が高い②分譲単価は坪当たり約134万円と円以上になると、エンドユーザが受け入れないと理解。商品設定は60平方メートル後半と70

が良くない物件が多い。北側の徒歩10分圏は坪当たり約150万円と旧価格市場から約10%上昇しており、ターゲットの民力を大きく上回る商品販売が長期化した。同物件はそんなマーケットの低い北側立地でありながら、販売開始からわずか1戸、角住戸は3面バルコニー加味すると、つい高クロス商品販売は徹底的に地元の掘り品を狙いがちである。

〈概要〉 事業主：明和地所 所在地：神奈川県平塚市八千代町 交通：JR東海道線平塚駅徒歩9分 総戸数：43戸 単価：坪当たり約134万円 平均面積：67.76平方メートル 平均価格：2753万円

しかし、同物件はエリアのターゲットの購入力や商

※毎月1回掲載します