建通新聞2009年(平成21年)12月25日号 掲載

トータルブレイン 久光龍彦氏の

極秘 首都圏マンション市場 ㉕

ザ・ライオンズたまプラーザ美しが丘 大京

好調要因 高価格支える〝希少性〟と〝品質〟

東急田園都市線は、首都圏でトップクラスの人気沿線で、たまプラーザ駅は同線の好イメージの象徴といえる駅の一つである。

今回取り上げる大京の「ザ・ライオンズたまプラーザ美しが丘」は、そのたまプラーザ駅とあざみ野駅の2駅に10分圏内の物件である。

この2駅は人気駅であるためマンション供給も非常に活発で、2000年以降で5656戸の大量供給が行われている。

このエリア周辺の市場相場を見ると、徒歩10分圏で坪当たり220万～230万円程度、グロス価格で4000万円台後半～5000万円台というのが一般的だ。

ところが、今回の物件は坪当たり300万円超、グロス価格で7000万円超という高単価高グロス価格の商品だった。このエリアの市場相場からは突出した価格の商品だが、マーケットの反響は非常に良く、短期で完売した。

好結果となった理由は幾つかある。

①美しが丘住所の希少性

07～09年の3年間で、たまプラーザ、あざみ野2駅の最寄り物件は全部で953戸供給されており、需給バランスは決して良好とはいえない。しかし、その大部分（629戸）は犬蔵住所の「美しの森」エリアである。美しが丘住所はわずかに51戸（この物件を入れても90戸）しかなかった。希少価値のある美しが丘住所物件で見ると、需給バランスが非常に良かったということになる。

②200年住宅をテーマにした物件づくり

ことしは、高耐久、省エネ、エコロジーという言葉が注目されたが、この物件は「200年住宅」をテーマに高強度コンクリート、耐震等級2級、スケルトンインフィル、電気自動車対応パーキング、屋上緑化、ミスト散布、50％の緑地帯、日射用の木彫りルーバーといった高耐久に加えて、住戸内の風の流れや温熱環境対策にも積極的に取り組んでおり、マスコミにも多く取り上げられ、その話題性で中広域からの反響も大きかったようだ。

このエリアはマクロで見ると、マンション供給が非常に多く、需給バランスはあまり良いとはいえない。しかし「美しが丘」という住所地物件に関しては、近年供給が少なく、ピンポイントの需給バランスは抜群に良かった。

逆に言えば、マンションが高値で売れる大きな要素に「好立地」が挙げられるが、その「好立地」も需給バランスが良好で「希少性」につながらなければ、突出した価格設定での成功は難しいということである。

また、その立地にふさわしい商品であることも重要な要素となる。この物件は「200年住宅」という高い理想を掲げ、物件をしっかりつくり込んだことが、ターゲットである高年収、高予算層から協調を得られたポイントだったのではないだろうか。

（トータルブレイン取締役社長）

〈概要〉事業主＝大京　所在地＝横浜市青葉区美しが丘5丁目19ノ8　交通＝東急田園都市線あざみ野駅徒歩8分、たまプラーザ駅徒歩10分　総戸数＝39戸　単価＝坪当たり約304万円　平均面積＝78・02平方㍍　平均価格＝7190万円

※毎月1回掲載します