

トータルブレインが選んだ「10年の好調マンション」

プレミアムプレイス草加松原	プリリア武蔵小杉	パークリュクス初台
ブランドシティ港南台うぐいすの杜	プリリアイースクエア	ザ・ライオンズ蘆花公園
ブラウドシティ池袋本町	ヴィスタテラス武蔵浦和タワー&レジデンス	パークハウス江ノ島
クリアヴィスタおたかの森	ディパーク横浜綱島	グランスイート加賀
ヴィーガーデン・ザ・レジデンス	レーベンハイム光が丘公園	ライオンズ錦糸町レジデンス
グレーシアガーデンたまプラーザ	クレセント矢向センティア	ローレルアイ千代田淡路町
検見川浜レジデンス	ディアナコート八雲桜樹	デュオ府中駅前
レーベンスクエアヴァーチュオレジデンス	クレヴィア東陽町	ブラウド山手町
サンクタス川崎タワー	ペリスダ中目黒	ブラウド平和台
ザ・ヒルトップタワー高輪台	リビオ日本橋浜町パークフィール	ブラウド四谷大京町
横浜紅葉坂レジデンス	オープンレジデンス桜新町アヴェニュー	ブラネスーベリア南行徳
小手指タワーズ	クリオ南多摩	ナイスシティアリーナ武蔵小杉ブライトコート
パークホームズグランファースト	ダイアパレス上石神井レジデンス	クレヴィア川口元郷
青葉台コートテラス	ブランド池袋立教南	ブラウド志村坂上パサージュ
ブラウドシティ赤羽	シャリエ三軒茶屋	グラッドメゾン大倉山テラス
パークハウス阿佐ヶ谷レジデンス	ペリスダ神楽坂	ブランド南雪谷
オーベル西葛西ベイパークス	パークホームズ日本橋浜町2丁目リビオガーデン	クリオ新川崎夢見ヶ崎公園
プリリアウェリス文京千駄木	パークホームズつつじヶ丘	ブラウド行徳アネックス・ファースト
サンクタス西葛西	ザ・レジデンス国立	ペリスダ人形町
オアシティ錦糸町	デュオヒルズ千葉椿森	リーフィアレジデンス中央林間

トータルブレインの
マンション前線

2010年・好調物件

目立つ「駅近」、大規模でも

「体力」に合わせた価格で

トータルブレインの今月のレポートは、「2010年・好調物件特集」。堅調に推移した市場を反映するかのよ様に、ピックアップ物件は前年よりも大幅に増加。大規模・中規模・小規模物件ごとに、好調要因の傾向を探った。

この「好調物件特集」は、マンションコンサルティングのトータルブレインが「独断と偏見で実施しているもの。近年毎年実施しており、市況の悪かった08年のピックアップ数は15物件、09年は30物件だった。それが今回は60物件となり、市況の好調さを裏付ける結果となった。

好調な小規模は
東京23区に集中

小規模(総戸数99戸まで)
・中規模(同100~199戸)
・大規模(同200戸以上)
の規模別に分類。まず小規模物件は35物件を選定した。

35物件のうち、東京23区の供給が圧倒的に多く20物件。神奈川は8物件、都下と千葉がそれぞれ3物件、埼玉1物件だった。また、23区の中でも都心から城南エリア方面が目立ち、好立地化傾向の強さがうかがえる結果となった。中規模物件は10物件、大規模物件は15物件だった。中規模物件では半分が23区での供給だが、大規模になると23区が3物件で、神奈川6物件、埼玉3物件、千葉2物件、都下1物件。近郊から郊外エリ

アでの供給がメインとなっている。特徴的なのは、大規模物件の中でも駅近での供給が目立っており、徒歩5分以内は15物件中10物件。10分以内だと12物件に上る。小規模物件と同様、好立地化傾向が見て取れる。

これら60物件にはほぼ共通した特徴として挙げられるのが、立地条件、特に「駅近立地」ということだ。駅距離の平均を見ると、小規模物件で6・1分、大規模物件も6・1分となっている。2つのバス便が入った中規模物件でも8・5分だ。また、駅近だけでなく、ピンポイントの立地評価といった面でも、立地の重要性は指摘できる。

グロス意識の値付け

その他の特徴として、「単価の割安感」はさほどないものの、「グロス価格の設定の上手さ」を感じさせる物件も多かったという。グロス価格をマーケットの購入体力に調整するための、専有面積の縮小調整だ。大型物件であっても面積バリエーションをあまり作らず、最大面積住戸もさほど大きくせずに商品化した事例が目立った。なお、専有面積の縮小調整については、マーケットのニーズを外さない程度の「微妙さ」が必要だとしている。

大手不動産会社中心とはいえ、「売値のダウン」「好立地化」「需給バランス」「低金利」「優遇税制」といった5つのキーワードの下、販売は順調に推移した。ただ、「結果が出ている割には各社共に満足度は少なく、明るい話も聞かされていない」と。今の好調さよりも、今後に關しての不安感の方が大きいよう。今は業界全体が、販売好調だからといって強気にやることなく、この2~3年でやってきた慎重なスタンスで引き続き事業に取り組んでいくことが肝要だろう」と提案している。

(12面に関連記事)