



トータルブレイン
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

48

2011年もあと数日を残すのみとなった。ことしは3月の東日本大震災とその後続く原発問題、タイの洪水、そしてユーロ危機と1年を通じて災害や事故が続発する非常に厳しい年だった。中でも震災はマンション市場に大きな影響を与えた。震災以降工種ユーザーの住宅を求めるものが大きく変化した。震災前は立地の利便性・広さ・間取り・グレード感だったが、震災後は立地と建物の安全性、省エネ性、震災時対策といった安心・安全に変わった。また、湾岸部は液状化や津波に対する懸念によって敬

オーシャンレジデンス辻堂海浜公園

積和不動産・東京建物・陽栄

好調要因

津波懸念に勝る好立地・割安感

海岸1丁目の立地、南側に辻堂海浜公園が広がり、その先には辻堂海水浴場・湘南海岸が広がるという海至近の非常に希少な立地、最上階からは海の眺めも期待できる。

津波懸念に勝る好立地・割安感
津波懸念は少なかつた。①やはり辻堂1丁目西海岸の立地の希少価値は高かった。②やはり辻堂1丁目西海岸の立地の希少価値は高かった。③価格は割安感があった。④価格は割安感があった。⑤価格は割安感があった。⑥価格は割安感があった。⑦価格は割安感があった。⑧価格は割安感があった。⑨価格は割安感があった。⑩価格は割安感があった。⑪価格は割安感があった。⑫価格は割安感があった。⑬価格は割安感があった。⑭価格は割安感があった。⑮価格は割安感があった。⑯価格は割安感があった。⑰価格は割安感があった。⑱価格は割安感があった。⑲価格は割安感があった。⑳価格は割安感があった。㉑価格は割安感があった。㉒価格は割安感があった。㉓価格は割安感があった。㉔価格は割安感があった。㉕価格は割安感があった。㉖価格は割安感があった。㉗価格は割安感があった。㉘価格は割安感があった。㉙価格は割安感があった。㉚価格は割安感があった。㉛価格は割安感があった。㉜価格は割安感があった。㉝価格は割安感があった。㉞価格は割安感があった。㉟価格は割安感があった。㊱価格は割安感があった。㊲価格は割安感があった。㊳価格は割安感があった。㊴価格は割安感があった。㊵価格は割安感があった。㊶価格は割安感があった。㊷価格は割安感があった。㊸価格は割安感があった。㊹価格は割安感があった。㊺価格は割安感があった。㊻価格は割安感があった。㊼価格は割安感があった。㊽価格は割安感があった。㊾価格は割安感があった。㊿価格は割安感があった。

裏を返すと前述の震災で目利便施設も整っている。津波に焼き付いて離れない津波の影響をもろに受けるのではないかと心配になる立地でもあつた。この物件が発売されたのは6月、震災からわずか3カ月後の時期である。

概要 事業主 積和不動産・東京建物・陽栄 所在地 神奈川県藤沢市辻堂西海岸1-7-181-3 (地番) 交通 JR東海道線辻堂駅徒歩18分 総戸数 161戸 販売戸数 161戸 専有面積 68・85・91・35平方メートル (平均78・08平方メートル) 価格 2890万円〜5000万円 (平均3627万円) 平均坪単価 153・6万円/坪 竣工 2011年12月末 (予定)

遠される傾向が強くなり、湾岸から内陸へ人気エリアが移ったといった報道も目に付いた。そこで当計画だが、辻堂西

しかしながら、津波懸念などは物ともせず販売は好調、5カ月後の11月には16戸を完売した。では、なぜこんなに売れたのか。①やはり辻堂1丁目西海岸の立地の希少価値は高かった。②やはり辻堂1丁目西海岸の立地の希少価値は高かった。③価格は割安感があった。④価格は割安感があった。⑤価格は割安感があった。⑥価格は割安感があった。⑦価格は割安感があった。⑧価格は割安感があった。⑨価格は割安感があった。⑩価格は割安感があった。⑪価格は割安感があった。⑫価格は割安感があった。⑬価格は割安感があった。⑭価格は割安感があった。⑮価格は割安感があった。⑯価格は割安感があった。⑰価格は割安感があった。⑱価格は割安感があった。⑲価格は割安感があった。⑳価格は割安感があった。㉑価格は割安感があった。㉒価格は割安感があった。㉓価格は割安感があった。㉔価格は割安感があった。㉕価格は割安感があった。㉖価格は割安感があった。㉗価格は割安感があった。㉘価格は割安感があった。㉙価格は割安感があった。㉚価格は割安感があった。㉛価格は割安感があった。㉜価格は割安感があった。㉝価格は割安感があった。㉞価格は割安感があった。㉟価格は割安感があった。㊱価格は割安感があった。㊲価格は割安感があった。㊳価格は割安感があった。㊴価格は割安感があった。㊵価格は割安感があった。㊶価格は割安感があった。㊷価格は割安感があった。㊸価格は割安感があった。㊹価格は割安感があった。㊺価格は割安感があった。㊻価格は割安感があった。㊼価格は割安感があった。㊽価格は割安感があった。㊾価格は割安感があった。㊿価格は割安感があった。

社長