

住宅新報 2012 年（平成 24 年）1 月 10 日 掲載

各エリアの販売状況

	首都圏	東京23区	東京都下	神奈川県	埼玉県	千葉県
販売好調	33%	32%	43%	30%	36%	45%
ますます	36%	36%	28%	40%	34%	23%
販売苦戦	31%	32%	28%	29%	30%	32%
「ますます」以上	69.0%	67.7%	71.7%	70.5%	70.2%	68.2%

都下、千葉で「好調」割合高く
で販売率%など

「ますます」
「首都圏全体で販賣戦に分類した。
都下、千葉で「好調」割合高
ると、売れ行き好調物件が163物件・33%、ますますの売れ行き物件が173物件・36%、販売苦戦物件が151物件・31%だった。
エリア別に見ると、それぞれ「ますます以上」が70%前後で極端に大きな差はないが、

首都圈で
111年11月初旬ま
でに供給された新築分譲ア
ンションのうち、487物
件が販売され、販売率は約

トータルブレインの マジシャン

例年以上に一価格重視

① 東京23区工り子

11年首都圏新築マンション好調物件と市場検証

「 今月のトータルプレインのリポートは、11年（11月初旬まで）に首都圏で供給されたマンションの好調事例を分析している。今回の東京23区エリアと、次回の都下、神奈川、埼玉、千葉エリア」の2回に分けて掲載する。

【都心（港、千代田、中央）】
 渋谷、新宿、文京】
 は離れていたが、でないと必ず半
 断される。
 23区の5エリアの中で、売
 れ行きが「ますます以上」の
 割合が、最も低い結果（56・
 6%）だったのが都心エリア
 だ。
 グランスイート日本橋浜町
 二丁目やアリリア東大前によ
 うに、現在都心で震給バラン
 スが良好な「70～80戸台」の広
 めのファミリー向け」の商品
 企画で成功した事例も見られ
 た。
 好調物件を坪単価で見る
 と、300万円台前後（前半
 までが多い。300万円台中

盤以上でも好調になつてゐるのは、需給バランスが抜群で希少価値が高い千代田区の一
部や渋谷区のブランド立地程
度。都心といえども、価格に
対するエンドユーザーの目線

都心エリア好調物件

城東エリア好調物件

施設名	所在地
ザ・ライオンズ両国	大京
ザ・パークハウス両国	三菱地所レジデンス
ライオンズ豊田曳舟	大京
サバーススクエア戻前	穴吹工務店
ザ・パークハウス浅草橋	三菱地所レジデンス
ザ・パークハウス谷中道灌山通り	三菱地所レジデンス
ザ・パークハウス浅草橋西レジデンス	三菱地所レジデンス
ライオンズ練瀬ステーションレジデンス	大京
ライオンズ練瀬グラントワード	大京

城西エリア好調物件

物件名	所有者
プラウド鶯宮コートテラス	野村不動産
パークホームズ中野	三井不動産レジデンシャル(三井不レジ)
リビオレゾン南阿佐ヶ谷	新日鐵都市開発
プラウド杉並和田	野村不動産
パークホームズ江古田	三井不レジ・新日石不動産
ジョリソ馬喰桜台	阪急不動産
ザ・パークハウス石神井町6丁目	三井地所レジデンス
ザ・パークハウス江古田	三井地所レジデンス
グリーンアーバン區	住友都市開発

好適物件の傾向を見るところ、専有面積50～60坪台のコンパクト～グロース圧縮ファミリー商品がほとんど。また、坪単価が200万円台前半で、價格の手ごろ感が前提となっている。都心に近く、利便性が高い立地も評価されている。

城東エリアは06年以降、「新価格期」に、都心への距離や交通利便性の良さから、リア評価が大幅に高まった。そのため、09年以降の価格上落期も坪単価がそれほど低くしておらず、グロスが上がったためのファミリー商品の供給が難くなっている状況だ。

多い渓馬区を除くと、金木区に供給が少な目で需給バラツキは良好。また、好立地物件が多い割には控え目な価格設定となっている。

ザ・パークハウスマチカニ6丁目は、石神井公園の石神井池に面しており、希少性抜群。プライド高富コートテラスは閑静な低層住宅街の環境評価が高く、クリエイティブな立地環境への評価が高かった。

城北工リハ好詠物件

物件名	事業主
ティプティエレメンツproject駒込	タカラレーベン
ラウンドチ川二丁目	野村不動産
ライオンズ北赤羽レジデンス	大京
クレヴィア赤羽	伊藤忠都市開発
ルフォン板橋大山	サンケイビル
ライオンズ志村坂上レジデンス	大京
クリオ下赤塚	明和地所
ルフォン板橋大山ザ・レジデンス	フジ都市開発、サンケイビル
パークホームズ練馬斯テーションプレミア	三井不動産レジデンシャル
グラムマーカスツインポート	東レ建設、東阪電鉄・不動産
サンクレイトリード千住大橋	アーネストワン

【城北（豊島、板橋、北、荒川、足立）】

城南工リア好調物件

別冊付録	モリモト、近鉄不動産
ピアース中目黒ローレルアイ	有楽土地
オーベル設谷dL	奥和不動産、三菱地所レジデンス
ザ・テラス下目黒	三菱地所レジデンス、モリモト
ザ・パークハウス上目黒ピアース	モリモト
ピアース恵比寿	三井不動産レジデンシャル(三井不レジ)
パークホームズ世田谷赤堤	三菱地所レジデンス
ザ・パークハウス経堂	三菱地所レジデンス
ザ・パークハウス三軒茶屋	伊藤忠都市開発
クレヴィア駒沢大学	三井不レジ、日本土地建物販売
パークホームズ大岡山ラヴィアンコート	大京
ライオンズ雪が谷大塚レジデンス	グランイーダル
グランイーダル多摩川Ⅶ	相鉄不動産
グレーシアハウス南雪谷	野村不動産
プラウド大井セイムス坂	三菱地所レジデンス
ザ・パークハウス大崎	新日本建託
ザ・パークハウス大崎	新日本建託

区内では、ザ・パークハウス経営による「シニアハウス南雲」の開業が、田谷赤堤、グレーディングアパートとして好調な例が見られた。今後は、住宅環境で好調な例が見られる。今後は、住宅環境で好調な例が見られる。