



トータルブレイン
久光龍彦氏の



首都圏マンション市場

75

2014年1〜6月の首都圏マンション市場は新築の供給が大幅に減った。分譲単価はこの1年半でおおむね8〜10%上昇した。売れ行きは昨年からの好調を継続しているように見える。

ただし細かく分析すると、第1期の新規発売物件数は半減、今年前半はデベロッパーが販売に自信のある物件を中心に発売したと考えられる。第2・3期といった継続発売物件数は首都圏全体では昨年前半と変化はないが、埼玉・千葉といった郊外部では継続が3割前後増え、郊外部では販売の長期化が感じられる。

野村不動産

プラウドタワー立川

好調要因

立地の希少性+商品性の高さ

「プラウドタワー立川」である。JR中央線郊外部で平均坪単価

342万円という過去最高単価で絶好調となっている。立川駅徒歩10分圏の供給は2000年以降26物件、最高値は07年に野村不動産が分譲した「プラウド立川」の285万円だった。直近では13年に同じく野村不動産が分譲した「プラウド立川マークス」の253万円、その他の立川物件は駅5分前後で210万〜230万円前後

と、野村不動産が市場の絶対的なライスリーターとなつてい。そしてこの物件は直近の同社分譲物件と比較しても35・5%アップの設定で他社の周辺相場から見れば4割以上の高値となる。最多価格帯7000万円台と高単価・高価格だが、第1期で230戸を一気にさばいた。では、好調の要因を見てみよう。

①立川駅直結の複合再開発タ

②S1工法、オーゲーメード

③南向き中心、環境性能評価

ランド百貨店が立ち並び、ロフトやイケアなど人気店も進出、さらにはともももも進出と中央線郊外部の一大商業集積地となっている。その駅直結再開発タワーの希少価値は相当高かったと判断される。

△概要▽事業主：野村不動産(株) 所在地：立川市曙町2ノ500他(地番) 交通：JR中央線立川駅徒歩2分他 構造規模：RC造地下2階地上32階建て総戸数319戸(非分譲27戸含む)、販売戸数230戸(第1期) 専有面積：55・01〜108・00㎡ 販売価格：5248万〜1億6598万円(最多7300万円台) 平均坪単価：342万円 竣工予定：2016年7月末

アッパー層にはうれしい対応である。

この物件は、S1(スケルトンインフィル)工法を採用、天井高も2・6m、順梁だがサッシ開放感が高い。また、住戸間口は7・9〜17・2mと全戸ワイドスパンでユニットプランも良好、開口部が多く、連装サッシを採用したタワーの眺望が楽しめる間取りとなっている。また、ワイドスパンとS1工法により間取りの自由度も高くオーゲメード対応。予算に余裕のあるタワー物件にありがちなプラン

ワーマンション

井高も2・6m、順梁だがサッシ開放感が高い。また、住戸間口は7・9〜17・2mと全戸ワイドスパンでユニットプランも良好、開口部が多く、連装サッシを採用したタワーの眺望が楽しめる間取りとなっている。また、ワイドスパンとS1工法により間取りの自由度も高くオーゲメード対応。予算に余裕のある

オール三ツ星

パパー層、特に地元富裕シニア層の評価が高く、販売は絶好調だ。通常、駅前の再開発タワーは、周辺物件の2〜3割の高値設定で売れるが、この物件が郊外でしかも周辺相場から4割以上の高値だったと考えれば、圧倒的な立地の希少性に加え、細かく造り込まれた商品性の高さが地元アッパー層に支持されたとい

うことではないだろうか。