

首都圏の16年
マンション販売

トータルブレイン(久光龍彦社長)がまとめた、首都圏の2016年のマンション販売状況について、2月6日付に続き地区別の概要は次の通り。

《絶好調は城北エリア》
城東エリア(江東・江戸川・台東・墨田・葛飾)で

トータルブレインの

邸点観測

9 <下>

の供給は40件・2970戸と昨年とほぼ同水準。平均坪単価は283・1万円(15年は258・8万円)。

売れ行きは「ますます」が多く45・0%。価格上昇によりスローペースとなっている。

好調物件は▽ブリリアタワ―野池之端(東京建物)

用地仕入れにメリハリを

▽プラウドタワ―清澄白河(野村不動産)ーなど。

城北エリア(豊島・板橋・北・荒川・足立)は33件・1949戸の供給で昨年からはほぼ横ばい。平均坪単価は234・3万円(15年は227・7万円)。

「好調」比率が51・5%と23区で唯一「販売絶好調」で、中でも北・板橋・足立

が好調。物件の6割近くが駅徒歩5分圏に立地し、坪単価が200万円台前半までと割安な設定だ。

好調物件のうち平均坪単価が300万円を超えたのはサンケイビルの▽ルフォンブリリア大塚アリーナ▽ルフォンブリリア大塚テラス。

好調物件は▽ブリリアタワ―野池之端(東京建物)

*

東京都下エリアは30件・2385戸と供給戸数が減少し、坪単価は昨年の206・3万円から234・5万円にアップした。駅の近くなどに都市機能が集約するコンパクトシティ化の動きが目立つ。

「好調」物件は26・7%と15年より5%ダウン。昨

好調物件は▽ブランドズ横浜(東急不動産・東神開発)▽リシャル横浜元町(インテリックス)▽クリオ横濱桜木町(明和地所)▽横浜ミッドベースタワーレジデンス(横浜市住宅供給公社)▽クレヴィア戸塚(伊藤忠都市開発・神奈川中央交通・横浜市住宅供給公社)ーなどで、

《現役をターゲットに利便性の高い立地を》
16年の売れ行きのまとめとして久光社長は、「『好調』物件比率はヒアリングを開始した11年以来最低となった。建築費の上昇により建物価格が上がっているのが要因」と指摘する。

購入者層のうち、主なターゲットは▽アップパ―サラリーマン(40歳代、年収1200万〜1500万円)▽パワーカップル(2人で年収2000万円以上)▽シングル▽DINKS▽アクティブシニアーなど。現役で働く世帯であるため通勤に便利な駅近物件を選んでおり、「立地で差別化する必要がある。マンション用地の仕入れでよりメリハリをつけた戦略が必要」と話す。

《川崎市は好調》
神奈川エリア(横浜・川崎・その他)は88件・5740戸で供給戸数はほぼ横ばい。平均坪単価は244・8万円(15年は240・5万円)。川崎市の物件は交通便利性が高く「好調」だが、横浜市で売れ行きがスローダウン。

(全文を電子版に掲載)