



トータルブレイン
杉原禎之氏の
株
証
首都圏マンション市場

122

今年前半戦の首都圏マンション市場の数字が不動産経済研究所から発表され、販売戸数は前年同期比でマイナス44%の大幅減となっている。3月末からゴールデンウィーク期間の販売のかき入れ時にコロナ禍でマヒ状態だったといえる。しかしながら、首都圏のマンションの平均単価は前半年だけで昨年から17%上昇している。大きく上昇しているのは都心部と城東地区。ホテルや収益ビル開発と

リーフィアレジデンス橋本
(小田急不動産・積水ハウス・神鋼不動産)

の競合で、用地の高値買いを強いられたことによると考えられる。一方で都下や千葉、神奈川県ではあまり大きな価格上昇は見られない。郊外部に割安感が出てきたためか、この前半戦は、郊外ファミリー市場の好転が見られている。今回取り上げる小田急不動産他JVの大型物件「リーフィアレジデンス橋本」もコロナ禍の中で販売が一気に好転してきた物件である。

では、早速売れ行き好転の要因を見ていきたい。

①大型商業施設隣接
橋本駅からは徒歩19分と

好調要因

郊外家族向け、コロナ禍で好転か

駅周辺だが、バス便が豊富で乗車時間も5〜6分と短い。さらに計画地の前面に大型ショッピングセンターがあり、「MRMax」に加えABCマートやマツモトキヨシ、ダイソー他28の専門店があり、生活利便性は非常に高い。

②70平方メートル前後・300.0万円前後
71平方メートルが2500万円台から、82平方メートルが290.0万円台からと圧倒的な価格競争力を持つ。82平方メートルと93平方メートルの2タイプのモデルルームを用意して、近年非常に少ない「広さ」

③敷地内の里山と最新の共用スペース
425戸の大型物件のスケールメリットを生かし、充実した共用スペースとしている。敷地北側の広大な自然林を「さやまの森」という回遊式の散策スペースとし、緑豊かな住環境の良さをうまく演出している。

④リニア中央新幹線への期待
橋本駅は2027年に開業予定のリニア中央新幹線が始発駅「品川駅」の次に停車する駅。開通後は品川

駅に10分、名古屋駅に45分。橋本駅南口での大型再開発も進行中で、橋本駅の将来性への期待値は非常に高い。
* 都下・神奈川エリアでは、リーフィアレジデンス橋本のような広さと価格を兼ね備えた物件が他に少なく、駅周辺の立地も、良いバ

を差別化ポイントとし「広くて安い」を最大限アピールしている。「コロナによる外出自粛で今の住まいの「狭さ」にへきえきした地元町田市や周辺の八王子市、相模原市の賃貸層にしっかりとアピールできています。

スとし、緑豊かな住環境の良さをうまく演出している。また、中では2000万円前後半〜3000万円台前半の価格帯の住戸の人気が高く、郊外・駅遠物件ではやはりクロス価格が重要という事は変わらぬポイントと言えるのではないだろうか。

ス便と大型ショッピングセンターでカバーしている。しかし、中では2000万円前後半〜3000万円台前半の価格帯の住戸の人気が高く、郊外・駅遠物件ではやはりクロス価格が重要という事は変わらぬポイントと言えるのではないだろうか。

事業主・小田急不動産・積水ハウス・神鋼不動産
所在地/町田市小山が丘6-5-1 ●交通/JR横浜線・京王相模原線「橋本」駅徒歩19分 ●総戸数/425戸 ●専有面積/71・98・95・37平方メートル(平均79.69平方メートル) ●販売価格/第1期:2998万円〜4898万円(平均3551万円) 第2期:2500万円〜4300万円台(最多3200万円台) ●平均坪単価/147万3000円 ●販売開始/2019年12月 ●竣工/2021年4月

は、リーフィアレジデンス橋本のような広さと価格を兼ね備えた物件が他に少なく、駅周辺の立地も、良いバ