



トータルブレイン
杉原禎之氏の

首都圏マンション市場

不動産経済研究所の発表によると、2020年の供給戸数は前年比12・8%減の2・7万戸となった。コロナ禍の影響だが、昨年前半が前年比44%の供給減だったのに対して後半は前年比10・8%増と、夏以降はかなり盛り返したといえる。

当社では毎年12月、その年に新規発売された全物件に売れ行きのヒアリングを行っており、昨年は前年比で好調物件比率が6%上昇し、コロナ禍にもかかわらず売れ行きは良かったという結果だった。特に良かったのが千葉を中心とした郊外部で、コロナ禍で在宅時間が増える中、現在居住中の賃貸住宅に対する不満が高まり、賃貸脱出志向が高まったことが要因の一つと考えられる。

一方で、都心を中心とした高額商品の売れ行きが低下してきたことがやや気になる点でもあった。やはり不要不急のハイグレード系商品の売れ行きはコロナの影響を受けているのではないだろうか。

そんな中、発売からわずか3カ月足らずで完売する勢いなのが今回取り上げる清水総合開発の「ウィークコート代々木参宮橋」である。コロナ禍をものともしない絶好調の要因を検証していきたい。

ウィークコート代々木参宮橋 (清水総合開発)

125

事業主・清水総合開発

●所在地/渋谷区代々木4丁目25ノ4 ●交通/京王新線「初台」駅徒歩6分、小田急線「参宮橋」駅徒歩7分 ●総戸数/61戸 (販売戸数57戸) ●専有面積35・01〜110・06平方メートル (平均56・90平方メートル) ●販売価格(第1期) 4480万円〜1億9000万円 (平均7797万円) ●平均坪単価/453万円 ●販売開始/2020年11月 ●竣工/2020年8月

①参宮橋(代々木4丁目) 閑静な住環境
当物件は、両国公会堂跡地に新設移転した旧刀剣博物館の跡地という由緒ある敷地にある。周囲は一戸建

K、48〜56平方メートルの2LDK、67〜75平方メートルの3LDK、86〜110平方メートルの3LDKと多彩な面積バリエーションをバランス良く取りそろえ、さまざまなターゲットのニーズ・予算に対応している。プラン数は26タイプと非常に多彩。1LDK・2LDKも人気が高
物内地下に収め、建物の洗練された外観のグレードを高めている。住戸アプローチは内廊下で各階のEVホールも広めに確保しグレード感を意識した工夫がなされている。専有部も玄関・廊下・トイレ・洗面室は石タイル、キッチン・カップボードは御影石カウンター
0万円台が増加している。当計画地は渋谷区だが山手線の外側、初台エリアのためそこまで市場相場は高くない。設定単価453万円は、現在の渋谷区の相場の中では十分に価格競争力があつたと考えられる。

好調要因

多彩なプラン、割安感あるハイグレード物件

清水建設グループで、首都圏・東海・関西での住宅開発からオフィスなどのアセット開発までこなすデベロッパー。マンション開発に関しては都心のセミハイグレード・ハイグレードを得意とする。今回のウィークコート代々木参宮橋も、随所にこれまでの経験が生かされた造り込みがなされていたのではないだろうか。

とマンションが立ち並び閑静な住環境。敷地は南傾斜の高台で顧客からも立地評価が高かった。近年は土地高騰で、駅近の立て込んだ商業エリアでのセミハイグレード商品が増える中、希少性が高かった。
②1LDKから大型3LDKまで多彩なバリエーション
35〜37平方メートルの1LDK

く、4割近いボリューム設定であったが好調に完売している。3LDK希望者の予算も1億円前後が多く、中心ボリュームの70平方メートル前後の面積設定はピタリと当たった形となった。
③ハイグレードな仕様と外観デザイン
敷地の高低差を生かして駐車場は屋内、駐輪場も建
1、水栓はグローエなど、高級物件に相応しいグレードの仕様設備となっている。
④坪単価400万円台後半の割安感
16年ごろから首都圏のマンション価格が大きく上昇し、特に都心の価格上昇は顕著で人気が高い港区、渋谷区は坪単価500〜600万円台が増加している。