



トータルブレイン  
久光龍彦氏の



首都圏マンション市場

20

横浜駅はJR・私鉄・地下鉄を合わせた1日当たりの乗降客数が200万人を超え、東京に次ぐ大都市である。横浜駅エリアのマンション市場は昔からファミリー層の市場で、コンパクト物件は少ない。近年の供給はファミリー物件とワンルーム物件のみで、価格の大幅な上昇に伴い、実需向けから投資向け商品にシフトしている。

## BELISTA横浜

藤和不動産

00万円台と高クrossのため、販売は長期化し、厳しい

### 好調要因

# 手が届く価格でプランに魅力

状況だが、今回取り上げるBELISTA横浜は好調に推移している。

この物件は久々の実需向けコンパクト物件である。立地は横浜駅から徒歩約14分とや

万円のアップでも3000万円台半は程度に抑えていることが好調の大きな要因だ。

設備はガラストップコンロ、床暖房、浄水器一体型水栓などを設置しており、トリプルセキュリティ、24時間ごみ出し可能、クリーニング

のサービス有りなど、家を空けがちなシングル層、DINKS層が欲しい機能がおそろっている。

マンション市場に相変わらず好材料は少ない。売れていない物件も価格改訂した物件なども中心で、大規模物件でも好調に推移している話はない。

で価格が1000万円台後半、2000万円程度であり、1LDKは6・2〜6・8、2LDKは7・9〜8・1と、ファミリータイプのように、基本的なシングル層の予算である2500万〜3000万円にワイドスパンとなっている。

購入者層で目立ったのはシングル女性。ワンルーム住戸、通常のコンパクト商品はナ

その魅力を最大限に引き出すだけでなく、ワイドスパンなどプラン

その魅力を最大限に引き出すだけでなく、ワイドスパンなどプラン

その魅力を最大限に引き出すだけでなく、ワイドスパンなどプラン

その魅力を最大限に引き出すだけでなく、ワイドスパンなどプラン

や遠いが、相鉄線平沼橋駅など4駅8路線が利用可能で、交通利便性に優れている。

商品はターゲットがシングル層、DINKS層でILDKが53%、2LDKが47%と間取りは半々。価格は1000万円台〜3000万円台半ばとなっている。

では、販売開始から約半年で85%以上という驚異的な好結果を出せるはずがない。しかも総戸数199戸の大規模物件である。

購入者層で目立ったのはシングル女性。ワンルーム住戸、通常のコンパクト商品はナ

その魅力を最大限に引き出すだけでなく、ワイドスパンなどプラン

〈概要〉所在地：横浜市西区中央1ノ80ノ19 交通：横浜駅徒歩14分、京浜急行線戸部駅徒歩3分ほか 総戸数：199戸 単価：坪当たり約195万円 平均面積：46.27平方メートル 平均価格：2828万円

※毎月1回掲載します