

駅近合戦 用地「開墾」

首都圏マンション時・金かけ仕込み

冷え込むマンション市況。消費者の選別眼はますます厳しい。そんな中、人気物件の形が鮮明になってきた。キーワードは「利便性」と「大型・複合化」。タワーマンションはその典型で、日経産業新聞の首都圏新築マンションの「将来価値格付け調査」でも大手の資金力と知恵を背景にした物件が目立つ。



売れる限界 徒歩8分

「ライバルはホテルや商業用途。異業種参入組との合戦だ」――中堅デベロッパー、トーセイの取締役専務執行役員の平野昇氏。「それが27日に発表した2011年1月1日時点の公示なりの場所なら売れるの仕入れで勝てない。用地合戦の激化は価格に跳ね返る。国土交通省」

「売れ行きは徒歩8分圏内なら『好調』、それを超えると『不調』。白黒がはっきりしてきた。用地仕入れの担当者も『8分の限界点』を過ぎると手を出さない。日経の調査でも上位30の8割が徒歩8分圏内。1分の物件も5件あった。『まずは利便性。』将来価値』が毀損しない大きなポイントは駅距離にある」と不動産コンサルタントの岡本郁雄氏。

ただ、駅近に用地があることはまずない。小さなタネ地を見つけたら、隣地を買収、マンション用地に仕上げるしかない。時間はかかる。投資資金回収に時間がかかり金利がかさむ。顕著になるのが高層化。同じ面積なら住戸を積み増せば収益は上がる。だからタワーマンションが増える。不動産経済研究所（東京・新宿）の調査ではその傾向が鮮明だ。2011年の割合が最近では全供給戸数の半分以上。08年のリーマン・ショック前までは「15〜20%程度だった」（前野雅弥）

首都圏の新築マンション上位30 将来価値格付け				
物件名	事業主 (主幹事)	主要沿線 駅/徒歩分数	戸数	
三つ星 ★★				
ザ・タワー 横浜北仲 (横浜市中区)	三井	みなとみらい線 馬車道/1	1176	
ブランズ六本木ザ・レジデンス (港区)	東急	大江戸線 六本木/3	51	
二つ星 ★★				
クレヴィア文京関口 (文京区)	伊藤忠	有楽町線 江戸川橋/2	85	
グレースシアタワー三鷹 (三鷹市)	相鉄	中央本線 三鷹/1	184	
ザ・パークハウス 浦和岸町 (さいたま市浦和区)	三菱	京浜東北線 浦和/7	137	
シティタワー大井町 (品川区)	住友	京浜東北線 大井町/4	635	
シティテラス杉並方南町 (杉並区)	住友	丸ノ内線 方南町/1	298	
津田沼 ザ・タワー (千葉県習志野市)	三菱	総武線 津田沼/4	759	
パークシティ武蔵小杉 ザガーデンタワーズウエスト (川崎市中区)	三井	東急東横線 武蔵小杉/6	613	
パークシティ武蔵小山 ザタワー (品川区)	三井	東急目黒線 武蔵小山/1	628	
ブランズ横浜 (横浜西区)	東急	東海道本線 横浜/6	210	
Brillia 一番町 (千代田区)	東京建物	半蔵門線 半蔵門/3	106	
一つ星 ★				
アクアブリーズ川崎 (川崎市幸区)	新日鉄	京浜東北線 川崎/19	279	
オーベル板橋本町 (板橋区)	大成有楽	都営三田線 板橋本町/8	92	
オハナ淵野辺ガーデニア (相模原市)	野村	横浜線 淵野辺/10	516	
クレストレジデンス武蔵新城 (川崎市高津区)	Gクレスト	南武線 武蔵新城/6	140	
ザ・パークハウス 南浦和フロント (さいたま市南区)	三菱	京浜東北線 南浦和/2	72	
ザ・レジデンス ひばりが丘 (西東京市)	大林新星和	西武池袋線 ひばりが丘/10	270	
シティタワーズ東京ベイ (江東区)	住友	りんかい線・国際展示場/4	1539	
シティテラス小金井公園 (小平市)	住友	西武新宿線 花小金井/8	922	
シティテラス横濱サウス ザガーデン (横浜西区)	住友	京浜急行線 戸部/5	294	
シティハウス千代田外神田 (千代田区)	住友	千代田線 湯島/2	93	
デュオヒルズ東川口 ザ・ファースト (埼玉県川口市)	フージャース	埼玉高速鉄道 東川口/1	70	
パークタワー晴海 (中央区)	三井	有楽町線 月島/12	1076	
ピアース赤坂 (港区)	モリモト	千代田線 赤坂/4	119	
プライムパークス品川シーサイド ザ・タワー (品川区)	京浜	りんかい線・品川シーサイド/3	817	
クラウドシティ越中島 (江東区)	野村	京葉線 越中島/4	305	
クラウドシティ大田六郷 (大田区)	野村	京浜急行線 六郷土手/10	632	
Brillia 秋葉原 (千代田区)	東京建物	山手線 秋葉原/6	62	
幕張ベイパーク クロスタワー&レジデンス (千葉市美浜区)	三井	京葉線 海浜幕張/15	497	

(注)三井は三井不動産レジデンシャル、東急は東急不動産、三菱は三菱地所レジデンス、伊藤忠は伊藤忠都市開発、相鉄は相鉄不動産、住友は住友不動産、野村は野村不動産、大成有楽は大成有楽不動産、京浜は京浜急行電鉄、Gクレストはゴールドクレスト、新日鉄は新日鉄興和不動産、フージャースはフージャースコーポレーション、大林新星和は大林新星和不動産。それぞれの星の中での物件の並びは50音順

「売れ行きは徒歩8分圏内なら『好調』、それを超えると『不調』。白黒がはっきりしてきた。用地仕入れの担当者も『8分の限界点』を過ぎると手を出さない。日経の調査でも上位30の8割が徒歩8分圏内。1分の物件も5件あった。『まずは利便性。』将来価値』が毀損しない大きなポイントは駅距離にある」と不動産コンサルタントの岡本郁雄氏。

ただ、駅近に用地があることはまずない。小さなタネ地を見つけたら、隣地を買収、マンション用地に仕上げるしかない。時間はかかる。投資資金回収に時間がかかり金利がかさむ。顕著になるのが高層化。同じ面積なら住戸を積み増せば収益は上がる。だからタワーマンションが増える。不動産経済研究所（東京・新宿）の調査ではその傾向が鮮明だ。2011年の割合が最近では全供給戸数の半分以上。08年のリーマン・ショック前までは「15〜20%程度だった」（前野雅弥）

メジャー7過半

マンションは高さ5階程度なら1年で建つ。しかし、20〜30階以上となると2〜4年かかる。外観には赤レンガ、カフェ、レストランのほか高級ホテル「オークウッド」も併設する。最多販売価格の占有率が加速度的に高まる。さくら事務所の長嶋氏によると「業界上位のメジャー7（住友不動産、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三井物産、東急不動産、東京建物、大塚建設）の割合が最近では全供給戸数の半分以上。08年のリーマン・ショック前までは「15〜20%程度だった」（前野雅弥）

「売れ行きは徒歩8分圏内なら『好調』、それを超えると『不調』。白黒がはっきりしてきた。用地仕入れの担当者も『8分の限界点』を過ぎると手を出さない。日経の調査でも上位30の8割が徒歩8分圏内。1分の物件も5件あった。『まずは利便性。』将来価値』が毀損しない大きなポイントは駅距離にある」と不動産コンサルタントの岡本郁雄氏。

▶2018年3月時点で首都圏で発売されている新築分譲マンションが対象
▶竣工後2年を経過しているマンション、都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）以外の定期借地権付きマンションは除く
▶「将来価値」はマンションの快適性、利便性、購入者の満足度などが今後（5〜10年後）にわたり、どの程度保たれ、価格が維持できる可能性がどれだけあるのかを評価したもの。
▶評価項目は以下の7つ。①ライフスタイルの充実度（レストラン、映画館、美術館、公園などのような豊かな暮らしが実現できる場所が身近にあるか）
②マルチ世代への適応（学校の充実度や街のバリアフリーの度合い、高齢者向け福祉施設の充実度）③ワークプレイス（職住近接ニーズに応える立地や交通アクセス）④オリジナリティー（ターミナル駅直結など今後、出てきそうにない希少性の有無）⑤コストパフォーマンス（物件の所在地周辺にある他物件の分譲価格などとの比較）⑥将来需要（エリアが持つ成長力、ニーズと将来の物件供給量のバランス）⑦商品力（構造、セキュリティ対策など）。
▶評価は不動産コンサルタントの岡本郁雄氏、日経産業新聞が担当した。

格付けは上記の方法で評価した「将来価値」の目安であり、転売価格の上昇などを保証するものではありません