

三井不動産販売(株) 青山リアルプランセンター 課長代理 川村康治氏(33)

2008年のリーマン・ショックによる100年に一度の世界的不況に襲われてから3年も経過しないうちに、世界最大級の地震と大津波、史上最悪の原発事故にわが国は見舞われた。バブル崩壊から約20年、ようやく立ち直るきっかけをつかんだかと思われた住宅・不動産業界もその直撃を受けた。しかしながら、低金利と様々な住宅取得支援策を背景に底堅い実需にささえられて、中

古住宅市場は昨年並みに回復してきている。そんな中、三井不動産販売 青山リアルプランセンター・吉田裕所長は「都心は不滅。都心がだめになったら日本はおしまい」と語った。同センター課長代理・川村康治氏(33)は「青山エリア等の都心部は例年になく動いている」と、この吉田氏の言葉を裏付けた。同センターが「元気」を発信している。

「都心は不滅」都心から元気発信

「富裕層が表舞台に復活例年になくいい動き」

三井のリアルプランセを発する。現在は青山リ
ンターは、都心部の不動アルプランセンターなど
産売買仲介に特化した店5カ所に拠点を設け展開
舗で、1985年(昭和)している。
60年にオープンした「西 この間、バブル崩壊と
麻布販売センター」に端リーマン・ショックによる
激震に見舞われた。バブリーマン・ショック前は、
ル崩壊では、億ションの代不動産はあたたかも金融
名詞と言われた「広尾 商品のように扱われた。
ガーデンヒルズ」は坪単 それでも青山リアルプ
価3000万円から ランセンター・吉田裕所
300万円まで下落した。 長は「都心は不滅と落
川村康治氏(33)は、「青

山や神宮前など超都心で
ここ数年動きの悪かった
土地等は、昨年辺りから
急激に動き出ししていま
す。中古マンションの取
引も震災の影響を思っ
たよりは受ける、実力のあ
る物件は堅実なラインで
着実に動いています」と
切り出した。

都心の好立地に新築が建つ余地がない中で
好立地の中古に価値を見出す人が増えている

「リーマン・ショックの
前は、不動産業者や外資
系ファンド等が都心不動
産マーケットの相場を吊
り上げ、いわゆる富裕層
は積極的な動きを見せま
せんでした。しかし、最近
は前述の不動産業者も金
融機関も損切り処分に踏
み切るようになりまし
た。こうした動きを背景
に、本来の富裕層の方々
が再び表舞台に登場する
ようになってきました」
◇ ◆ ◇
同センターが扱っている

分譲時価格を上回る希少物件

掲載されている。



「PM千鳥ヶ淵」は、三
井不動産が分譲した築8
年のマンションだが、現
在の相場は新築時の価格
を上回っている。億ショ
ンの最高峰」と関係者か
ら評価されている「麻布
霞町PM」も三井不動産
が分譲した築12年のマン
ションだが、これも新築
時価格を上回って取引さ
れるケースが多い。

川村氏は、情報紙に掲
載されている中古マン
ション十数物件のうち
「これも、これも」と新築
時価格を上回っている物
件を指差した。

「元気印」
人と企業

震災とRBA

私たちの日常は、どうしても自分自身で押さえようのない感情の起伏、喜怒哀楽の連続に翻弄され、押し流されている日々です。それが人生についていいかもしれません。

そのような喜怒哀楽の連続である日常での自身の心の状態は、私たちが意識する、しないに関わらず、自分自身の内面だけの問題に留まることなく、自分自身という人間性が

及ぼし、外面である生活空間に広がり、人間模様を形作っていきます。

昨年、日本には極めて強い「哀」の空間が広がりました。2011年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震によ

る津波と余震、これにより、大規模地震災害が引き起こされました。後に東日本大震災と名付けられたこの災害で、多くの尊き命がなくなりました。謹んで亡くなられた方々のご冥福をお祈り申し上げます。

「私一人」という存在はありえませんが、一人だけの地にお届けしました。ご賛同いただいたお客様に一人の幸せは自他ともの。RBAは、国民のため、救済、復興に全力を傾注

る津波と余震、これにより、大規模地震災害が引き起こされました。後に東日本大震災と名付けられたこの災害で、多くの尊き命がなくなりました。謹んで亡くなられた方々のご冥福をお祈り申し上げます。

「私一人」という存在はありえませんが、一人だけの地にお届けしました。ご賛同いただいたお客様に一人の幸せは自他ともの。RBAは、国民のため、救済、復興に全力を傾注

る津波と余震、これにより、大規模地震災害が引き起こされました。後に東日本大震災と名付けられたこの災害で、多くの尊き命がなくなりました。謹んで亡くなられた方々のご冥福をお祈り申し上げます。

「私一人」という存在はありえませんが、一人だけの地にお届けしました。ご賛同いただいたお客様に一人の幸せは自他ともの。RBAは、国民のため、救済、復興に全力を傾注

る津波と余震、これにより、大規模地震災害が引き起こされました。後に東日本大震災と名付けられたこの災害で、多くの尊き命がなくなりました。謹んで亡くなられた方々のご冥福をお祈り申し上げます。

久米 信廣の

07



自他ともの幸せがあつてこそ

自分事として救援、復興に全力

す。もちろんそのRBA活動にゴールはありません。私達の活動は、山に登る行為を活動といっているのではなく、山脈を歩き続けること、その行為そのものを活動といっています。

雷にたいして「くわばら、くわばら」というのと同様に、地震に直面したときある地方では「世直し、世直し」というようです。

「地震はいつたん構築された秩序を破壊し、新たな世に生まれ変わる再生のための儀式と捉える見方があるからでしょう。震災を乗り越え、私たちは今年も共感と感動の触れ合いの旅を力強く歩みゆくことを誓います。

「お客さまには感謝しています。教えていただいたことばかりです。普段はお会いすることなどできない有名企業の経営者の方や会社の幹部、著名人、富裕層の方ばかりです。

そうした方々とお話させていただくのですから、それは大変。金融も税制も理解していないと話になりません。お会いする前は、付け焼刃でもかからないんですが、健康診断のあらゆるデータが改善しました。今年のリーダーではみんなを見返します」

「お客さまには感謝しています。教えていただいたことばかりです。普段はお会いすることなどできない有名企業の経営者の方や会社の幹部、著名人、富裕層の方ばかりです。

独身で「マンシン売買」実践



一般的に、分譲マンションは買った時点で値下がりするが、川村氏による分譲価格を上回っている中古マンションは青山、築マンションが割ってエリヤや麻布エリヤだけの限定される新築マンションよりも、素敵な立

「日本は狭い。特に都心部においては好立地に既に高級マンションが建ち尽くして、新築マンションが割ってエリヤや麻布エリヤだけの限定される新築マンションよりも、素敵な立

「日本は狭い。特に都心部においては好立地に既に高級マンションが建ち尽くして、新築マンションが割ってエリヤや麻布エリヤだけの限定される新築マンションよりも、素敵な立

「日本は狭い。特に都心部においては好立地に既に高級マンションが建ち尽くして、新築マンションが割ってエリヤや麻布エリヤだけの限定される新築マンションよりも、素敵な立

「日本は狭い。特に都心部においては好立地に既に高級マンションが建ち尽くして、新築マンションが割ってエリヤや麻布エリヤだけの限定される新築マンションよりも、素敵な立

「日本は狭い。特に都心部においては好立地に既に高級マンションが建ち尽くして、新築マンションが割ってエリヤや麻布エリヤだけの限定される新築マンションよりも、素敵な立

「日本は狭い。特に都心部においては好立地に既に高級マンションが建ち尽くして、新築マンションが割ってエリヤや麻布エリヤだけの限定される新築マンションよりも、素敵な立

「日本は狭い。特に都心部においては好立地に既に高級マンションが建ち尽くして、新築マンションが割ってエリヤや麻布エリヤだけの限定される新築マンションよりも、素敵な立

売主と買主の気持ちを両方理解したかった

地にある中古マンションに価値を見出す富裕層は多いという。「買って値下がりする。」



社。人としゃべるのが好きだったです。大きな仕事ができるというのが入社した動機でした。

入社後2年間は横浜支店に勤務。主に新築マンションの販売を担当して、入社3年目、平成15年、青山リアルプラ

「マンシンの売買契約を行なうから1週間後、何と沖繩への転勤を命じられました」

「マンシンの売買契約を行なうから1週間後、何と沖繩への転勤を命じられました」

「大きな仕事したかった」入社動機

ラッキー人生

川村氏は昭和53年、鉄鋼関係の会社に勤める父の2人兄弟の弟として生まれた。

「3歳ぐらいのとき横浜の瀬谷区に引越し、その後ずっと住んでいました。子ども時代？ 次男はみんなそうかもしれませんが、兄弟から厳

「3歳ぐらいのとき横浜の瀬谷区に引越し、その後ずっと住んでいました。子ども時代？ 次男はみんなそうかもしれませんが、兄弟から厳

「3歳ぐらいのとき横浜の瀬谷区に引越し、その後ずっと住んでいました。子ども時代？ 次男はみんなそうかもしれませんが、兄弟から厳

「3歳ぐらいのとき横浜の瀬谷区に引越し、その後ずっと住んでいました。子ども時代？ 次男はみんなそうかもしれませんが、兄弟から厳

「3歳ぐらいのとき横浜の瀬谷区に引越し、その後ずっと住んでいました。子ども時代？ 次男はみんなそうかもしれませんが、兄弟から厳

「3歳ぐらいのとき横浜の瀬谷区に引越し、その後ずっと住んでいました。子ども時代？ 次男はみんなそうかもしれませんが、兄弟から厳

妻と子どもと新居で

沖繩で2年勤務したあてた女性です」

その後、家族構成の変化により、武蔵小杉のマンションも売却して買い替える実践した。

「実際に購入と売却を経験してみても、売主様と買主様の気持ちがよく分かりました。これまで自分が接してきたお客様方のかと。そこから仕事・お客様に対するスタンスが変わりましたね」

「お客さまには感謝しています。教えていただいたことばかりです。普段はお会いすることなどできない有名企業の経営者の方や会社の幹部、著名人、富裕層の方ばかりです。

「お客さまには感謝しています。教えていただいたことばかりです。普段はお会いすることなどできない有名企業の経営者の方や会社の幹部、著名人、富裕層の方ばかりです。

逆風突き億ション販売好調

鹿島建設「センチュリーフォレスト」

昨春から分譲されている住宅公団(現:UR都市機構)建て替えマンション、鹿島建設の「センチュリーフォレスト」が厳しい高額マンション市場の中で大健闘している。坪単価は500万円で、販売個数121戸のうち1億円を下回るのはわずか17戸しかないにもかかわらず、残りは20戸強という。逆風下でこれほどの売れ行きを見せているのは、同社が手がけて圧倒的な人気を呼んだ「代官山アドレス」の経験がここでも生かされているからだし、ゼネコンで唯一とっていいぐらい、バブル崩壊後も自社ブランドマンション事業を継続してきたからだ。



提供公園から望む「センチュリーフォレスト」



「センチュリーフォレスト」

チンは独立型が基本で、洗面所のカウンタートップは黒御影。浴槽はホール。プレミアム仕様のリビングダイニングの壁は塗り壁仕上げ。

記者は、ここ数年の同社の自社分譲マンション「虎ノ門タワーレジデンス」から「マスタービューレジデンス」「加賀カントリープレイス」「桜プレイス」「グランドミッドタウン」など、近鉄不動産などのJ-Vなどを見学しているが、この物件もまた同社の代表的なマンションだ。決して奇を弄さない、旧価格と新価格を併記(比較対照価格)として「値引き販売」して表示は禁止されていた。現行の「規約」では、「新

る。いかにも鹿島らしいのはシンプルな共用部分と専有部分だ。自然素材をふんだんに採用しな

戸川アパートメント」と双壁をなすマンションだ。案内をしてもらった同社開発事業本部事業部担当部長・奥田徹氏は「庄

「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下、規約)が改正され、これは「新築後2年以内の未入居の建物」についての3カ月以上前から公表された価格で、かつ、値下げ前3カ月以上にかつ、値下

「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下、規約)が改正され、これは「新築後2年以内の未入居の建物」についての3カ月以上前から公表された価格で、かつ、値下げ前3カ月以上にかつ、値下

「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下、規約)が改正され、これは「新築後2年以内の未入居の建物」についての3カ月以上前から公表された価格で、かつ、値下げ前3カ月以上にかつ、値下

「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下、規約)が改正され、これは「新築後2年以内の未入居の建物」についての3カ月以上前から公表された価格で、かつ、値下げ前3カ月以上にかつ、値下

継続は力「代官山」の経験生きる

物件は、JR渋谷駅から徒歩7分、または東急東横線代官山駅から徒歩8分、渋谷区鶯谷町に位置する地上6階建て地下1階建て6棟全244戸(事業協力者住戸123戸含む)の規模。専有面積は約71〜163㎡。全販売住戸の平均坪単価は500万円。竣工は平成

23年9月。売主・設計・施工は鹿島建設。昨年春から分譲開始されている。舗道上にはケヤキ、シラカシなどの高木のほか、中低木も随所に植えることで自然公園のような雰囲気をかもし出している。この空間は隣接する提供公園と敷地を構成し、デザインにも工夫を凝らし、6棟全てに把っ手は本皮巻き。キッ

がら、飾り立てることをしない。エントランスの壁にはエキストラ・トラバーチンを、床には大理石の大理石を採用し、壁には鉄のオート・共用廊下の幅は約2㎡。居室の床は600mmの大判タイルで、ドアはチーク材の突き板。ドア

「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下、規約)が改正され、これは「新築後2年以内の未入居の建物」についての3カ月以上前から公表された価格で、かつ、値下げ前3カ月以上にかつ、値下

「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下、規約)が改正され、これは「新築後2年以内の未入居の建物」についての3カ月以上前から公表された価格で、かつ、値下げ前3カ月以上にかつ、値下

「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下、規約)が改正され、これは「新築後2年以内の未入居の建物」についての3カ月以上前から公表された価格で、かつ、値下げ前3カ月以上にかつ、値下

「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下、規約)が改正され、これは「新築後2年以内の未入居の建物」についての3カ月以上前から公表された価格で、かつ、値下げ前3カ月以上にかつ、値下

「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下、規約)が改正され、これは「新築後2年以内の未入居の建物」についての3カ月以上前から公表された価格で、かつ、値下げ前3カ月以上にかつ、値下

「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下、規約)が改正され、これは「新築後2年以内の未入居の建物」についての3カ月以上前から公表された価格で、かつ、値下げ前3カ月以上にかつ、値下

中古も二重価格解禁 公取規約改正 近く実施

「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下、規約)が改正され、これは「新築後2年以内の未入居の建物」についての3カ月以上前から公表された価格で、かつ、値下げ前3カ月以上にかつ、値下

「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下、規約)が改正され、これは「新築後2年以内の未入居の建物」についての3カ月以上前から公表された価格で、かつ、値下げ前3カ月以上にかつ、値下

「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下、規約)が改正され、これは「新築後2年以内の未入居の建物」についての3カ月以上前から公表された価格で、かつ、値下げ前3カ月以上にかつ、値下

「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下、規約)が改正され、これは「新築後2年以内の未入居の建物」についての3カ月以上前から公表された価格で、かつ、値下げ前3カ月以上にかつ、値下

「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下、規約)が改正され、これは「新築後2年以内の未入居の建物」についての3カ月以上前から公表された価格で、かつ、値下げ前3カ月以上にかつ、値下

寡占化進行するマンション市場

大手各社の商品企画開発競争も激化

リーマン・ショックによる中堅マンションデベロッパーの退場により、首都圏マンション市場は、大手デベロッパーによる寡占化と商品企画開発競争がかつてないほど激化している。

最近の大手各社の取り組みを紹介する。

まず、三井不動産レジデンシャル。同社は昨年末、地震による家具の転倒を防止する金物の開発とコンクリート壁・間仕切り壁の地下処理を開発。年明けには同社の基幹ブランドである「パークホームズ」の基本性能・設備機器を一新すると発表した。

三菱地所レジデンスは昨年末、SIシステムを採用して1住戸に対して8つのプランが選択できる「スマートセレクト構想」を発表した。今年に入り、設備機器の保証期間を従来の2年間から業界初の5年保証に延長すると発表した。

住友不動産は昨年11月、首都圏のターミナル5駅の自社ビルにマンションの常設の「総合マンションギャラリー」オープンさせた。今年に入って、セミオーダーマンションの「カスタムオーダーマンション」システムを導入すると発表。単価水準の高いエリア

を中心に年間2000戸近くに採用するという。

「プラウド」ブランドで他社をリードする野村不動産は、新ブランド「OHANA(オハナ)」を立ち上げた。「プラウド」では吸収できなかったエリアのニーズも取り込んで一層の拡大を図る戦略だ。

マンションといえば「ライオンズ」の名を全国に轟かせた大京は昨年、創業50周年を契機に、これを第2の創業期ととらえ「イノベーション2020」を打ち出した。

民間調査機関のデータによると、この供給上位5社の供給シェアは、リーマンショック前では30%ぐらいだったのが、最近では40%ぐらいを占める。大手各社は、管理会社を通じて専有部サービスの充実にも力を入れており、顧客の囲い込みが激しさを増している。

記者の目

天・地・人は、
理想・現実・実現
の異名なり

魚名



野村不動産「プラウド東雲キャナルコート」

記者が選んだ2011年 ベスト3マンション

野村不動産 「プラウド」シリーズ

三菱地所レジデンス 「パークハウス吉祥寺OIKOS」

積水ハウス 「グランドメゾン伊勢山」

昨年、記者が分譲マンションの現地見学・取材を行なったのは115件だ。例年より30〜40件ぐらい少なかった。これは、東日本大震災後の1カ月余りは1物件も見学しなかった、というよりできなかったためと、劣悪と思えるものは最初から排除したためだ。

「プラウド」人気はいまに始まったわけではない。昨年、記者が分譲マンションの現地見学・取材を行なったのは115件だ。例年より30〜40件ぐらい少なかった。これは、東日本大震災後の1カ月余りは1物件も見学しなかった、というよりできなかったためと、劣悪と思えるものは最初から排除したためだ。

「プラウド」人気はいまに始まったわけではない。昨年、記者が分譲マンションの現地見学・取材を行なったのは115件だ。例年より30〜40件ぐらい少なかった。これは、東日本大震災後の1カ月余りは1物件も見学しなかった、というよりできなかったためと、劣悪と思えるものは最初から排除したためだ。



三菱地所レジデンス
「パークハウス吉祥寺OIKOS」

「記者が選んだ2011年ベスト3マンション」は、野村不動産「プラウド」シリーズ、三菱地所レジデンス「パークハウス吉祥寺OIKOS」、積水ハウス「グランドメゾン伊勢山」に決定した。「プラウド」は年間を通じてマンション業界をリードした。野村不動産は3年連続の選定。「パークハウス吉祥寺OIKOS」は全9戸の小規模ながら、マンションの概念を変えた商品企画が光った。「グランドメゾン伊勢山」は、全99戸の平均専有面積が162㎡というマンションの常識を覆す本社しかできない企画をたたえたい。また、「記者が選んだ2011年 話題のマンション」は別掲の通り。

詳細は<http://www.dai3.co.jp/rbayakyu/23th/times/news539.htm>

記者が選んだ2011年ベスト3マンション	
野村不動産「プラウド」シリーズ	
三菱地所レジデンス「パークハウス吉祥寺OIKOS」(9戸)	
積水ハウス「グランドメゾン伊勢山」(99戸)	
記者が選んだ2011年 話題のマンション	
◇ 話題のデベロッパー ◇	
大京の「Lions Living Labo」	
住友不動産の常設「総合マンションギャラリー」	
モリモトの一連の物件	
伊藤忠都市開発の一連の提案	
◇ 健闘した郊外マンション ◇	
タカラレーベン「レーベンリヴァー南大沢」(127戸)	
タカラレーベン「レーベンハイム戸田ソラリエ」(175戸)	
三交不動産「アトレ羽村グランプリエ」(151戸)	
総合地所・長谷工コーポレーション「志木の社レジデンス」(319戸)	
東武鉄道・長谷工コーポレーション「ステーションテラス若葉」(174戸)	
野村不動産「OHANA(オハナ)八坂萩山町」(141戸)	
積和不動産・東京建物・陽栄「オーシャンレジデンス辻堂海浜公園」(161戸)	
三井不動産レジデンシャル「パークタワー八千代緑が丘」(291戸)	
◇ 再開発マンション ◇	
横浜市住宅供給公社「マークワンタワー長津田」(209戸うち分譲は198戸)	
三井不動産レジデンシャル「パークコート六本木ヒルトップ」(270戸うち分譲は213戸)	
東急電鉄・東急不・丸紅・東電不「エクラストワー武蔵小杉」(326戸うち分譲は300戸)	
京急電鉄・大和ハウス工業「Riverie(リヴァリエ)」(1,408戸)	
安田不・東急不・東京建物「ワテラス タワーレジデンス」(333戸うち分譲は253戸)	
◇ 湾岸・タワーマンション ◇	
東京建物・NTT都市開発「Brillia WELLITH 月島」(180戸)	
東京建物・三菱地所レジ・中央商事・東急電鉄「ザ・タワーレジデンス大塚」(201戸)	
◇ エコ・街・家族 ◇	
三井不動産レジデンシャル「パークシティ国分寺」(331戸)	
三井不動産レジデンシャル「パークホームズ大倉山」(177戸)	
新日鉄都市開発・三井不動産レジ・NTT都市開発「ザ・ミッドランドアベニュー」(418戸)	
総合地所「ルネ花小金井」(302戸)	
◇ 安藤忠雄マンション ◇	
住友不動産「シティハウス仙川ステーションコート」(91戸)	
◇ 戸建て感覚 ◇	
中央住宅「ライフピア越谷ストーリー」(35戸)	
◇ 定期借地権付き ◇	
新日鉄都市開発・丸紅「リビオ日暮里グランスイート」(217戸)	
◇ 街の再生・活性化 ◇	
有楽土地「オーベルグランディオ多摩中央公園」(358戸)	
三菱地所レジデンス「ザ・パークハウス追浜」(709戸)	
総合地所「ルネ追浜」(420戸)	
三菱地所レジデンス「ザ・パークハウス津田沼奏の杜」(721戸)	
◇ デザイン ◇	
大和ハウス工業「プレミスト神楽坂」(71戸)	



積水ハウス「グランドメゾン伊勢山」

普通のデベロッパーだったら、このようなマンションは販売リスクも大きいからつくらない。積水ハウスだからこそのできたマンションだ。こうしたケタ外れのことをするからこそハウスメーカーのトップ企業として大きな支持も受けるのだろう。