Buyer's View

仕入れ担当者に聞く不動産市場

❹大和地所レジデンス

商品デザインはまる湘南

『ヴェレーナ』シリーズの分譲マンションなどを展開する大和地所レジデンス。これまで首都圏を中心に約５００棟の分譲マンションを開発してきた。神奈川県内の開発では地元の建設会社に施工を依頼することが多く、県内建設業界とも関係が深い。入社から仕入れ一筋14年の永久亮氏に県内の不動産市況や仕入れ戦略を聞いた。

大和地所レジデンス（東京都港区）
開発事業第１部
次長

永久 亮 さん

―２０２５年度の仕入れ件数は。

「全体で14件。計画比で164％と、順調に進捗した。ただ、１件当たりの計画戸数が例年より少なくなった。最近は１００戸超の大型案件は素地の供給が少ない。しかも、マンションデベロッパー以外も入札に参加することがあり、競争が激しくなっている。件数を積み上げることで９００戸以上が確保できた」

「神奈川県内では横浜市が２件と藤沢市が１件の計３件。24年度が７件だったことを考えると25年度は低調だった。ただ、神奈川県は当社にとって主力のエリア。今後も積極的に仕入れていく」

―神奈川県内の市況は。

「横浜市中区・西区や川崎駅周辺といった好立地では販売価格が顕著に上がっている。現状の坪単価は６００万～８００万円ぐらいか。タワーマンションでは外国人が投資向けに購入する事例も増えているようだ。横浜・川崎の中心部の価格高騰が当社の主戦場である郊外にも波及している。むしろ価格が伸びすぎているといってもいい。実際、一部のエリアでは動きが悪いと聞く。エンドユーザーが許容できる価格で提供できる地域を見定める必要がある」

「販売価格の相場、利便性、生活環境などを考慮すると、狙い目は湘南エリア、特に茅ケ崎・藤沢・鎌倉辺りが中心となる。駅前以外にも活気がある商業施設が点在するから、駅からの距離が離れてもそれほど価値が下がらない。それに、当社の商品デザインがはまるエリアでもある」

―確かに特徴的な外観が多い。

「当社のマンションで最も重視するのは商品企画だ。外観にこだわる他、住戸ごとに広さや間取りを変えオンリーワンな物件を提供する。新築マンション購入者を対象としたリクルートの顧客満足度調査では、１部門以上の最優秀賞を８年連続で受賞している。最近は建築費が上がり続けているが質の部分は落とすつもりはない。仲介会社に聞くと、新築マンションが高いと言って中古マンションが売れているわけではないという。エンドユーザーは変わらず品質を求めているし、当社も応えなければならない」

「仕入れの際にも当社の商品が生きる敷地かどうかを考える。斜面地であってもひと汗、ふた汗かくことで個性的なバルコニーを生かした眺望の良い物件ができる。どの建物にも創意工夫が詰まっており、仕入れマンにとっても完成までの過程を見るのが楽しい。さまざまな立地で実績を積み上げたことで、他のデベロッパーからも頼りにされる。『君なら何とかできるんじゃないか』と共同事業を提案された時はうれしかった」

民間公募

①件名②発注者③設計・監理者等④建物概要⑤内容⑥予定工期⑦応募条件⑧提出書類⑨提出期間⑩問い合わせ先

全文は電子版に掲載

建通民間　検索

マンション施工　千葉県柏市　5／27締切

①オーベル柏駐車場更新工事（千葉県柏市高田１０７９ノ１）②管理組合④ＳＲＣ13階１４９戸⑤機械式駐車場の更新、一部機械式駐車場の更新・平面化、自走式駐車場設置など※提案型⑥２０２７年以降で提案⑦１都３県に特定建設業許可を持つ本支店。分譲マンションの居ながら施工に対応可能で広報・周知など適切に実施。守秘義務誓約書提出⑧見積参加願い、会社案内・経歴書、直近３期決算報告書、建設業許可通知書、調査票（メールで請求）他⑨５月27日⑩管理組合宛（正本）：管理事務室気付理事長宛。監修者宛（副本＋データＣＤ添付）：千代田区神田岩本町４ノ５―６階　ＭＲＣ　岡村宛　問い合わせ用アドレス：kaihatsu@mrc-archi.com

---

アーバンアセット研究所

吉野町にホテル新築

設計はＨＤＩ

建設地の現況。吉野町駅から約100㍍の場所にある

【横浜】アーバンアセット研究所（東京都文京区本郷１ノ34ノ４）は、横浜市南区でホテル「（仮称）横浜吉野町三丁目ホテルステイ」を新築するため、設計をＨＤＩ一級建築士事務所（東京都港区）に委託した。今後施工者を確定し、11月上旬の着工、２０２８年４月下旬の完成を目指す。

規模は鉄筋コンクリート造７階建て延べ１５３６平方㍍。観光客向けのホテルとする。客室は28室。１階には店舗１区画を併設する計画で、テナントの選定を進めている。

建設地は横浜市南区吉野町３ノ７ノ16他の敷地２９２平方㍍。市営地下鉄ブルーラインの吉野町駅から約１００㍍の場所にある。

磯子区の共住

積水ハウスが受注

９月中旬着工目指す

【横浜】積水ハウス横浜シャーメゾン支店（横浜市戸塚区）は、横浜市磯子区で新築する共同住宅の設計・施工を受注した。９月中旬の着工、２０２７年７月中旬の完成を目指す。

規模は重量鉄骨造４階建て延べ４９２平方㍍。住戸７戸を設け、５台分の駐車場を確保する。

建設地は横浜市磯子区滝頭２ノ３８４ノ12の敷地３０３平方㍍。ＪＲ根岸線の根岸駅から約１・７㌔の場所にある。

施主は個人。

民間解体情報

より詳細な情報は電子版でご覧になれます

工事場所	事業者	事業者住所	構造	階高	延べ面積（㎡）	用途	施工者	着手	完了
厚木市毛利台1-26-3	一建設㈱	東京都豊島区南池袋2-25-5藤久ビル東5号館	W	2／0	120	専用住宅	㈱RAYA	2026/1/19	2026/2/5
厚木市妻田西1-14-43	アオイ建設㈱	相模原市南区東林間3-7-5	W	2／0	100	専用住宅	合同会社サン・アールト	2026/1/20	2026/1/30
厚木市及川1-7-14	㈱湘南総合開発	厚木市及川2-19-56	S	2／0	226	共同住宅	ワイクラウド㈱	2026/1/21	2026/2/11
厚木市飯山3366	ワークス㈱	小田原市鴨宮229-3	W	2／0	353	専用住宅	㈱宮川商事	2026/1/23	2026/2/16
厚木市上荻野6130	㈱テイルウィンド	横浜市西区浅間町4-349-3	W	1／0、 2／0	173	専用住宅	㈱天龍産業	2026/2/2	2026/2/24
厚木市飯山3356-3ほか	要㈱	厚木市飯山3356-10	W	2／0	226	専用住宅	㈲丸三建材	2026/1/27	2026/2/28
逗子市逗子5-14-4	京浜急行電鉄㈱	―	W	1／0	130	専用住宅	㈱京急リブコ	2026/1/21	2026/2/14
逗子市沼間5-21-34	㈱ダンデ・ライズ	―	W	2／0	100	専用住宅	合同会社サン・アールト	2026/1/23	2026/2/14
逗子市池子3-4-17	㈱サン商事	―	S	2／0	115	住宅	㈲神奈商興産	2026/2/4	2026/2/28
逗子市久木8-21-2	㈱飯田産業	―	W	2／0	129	住宅	㈱TOUMA	2026/2/2	2026/3/21
逗子市池子字笹ケ谷1975	野口建設㈱	―	S	2／0	181	現場事務所	関東建機㈱	2026/2/9	2026/2/28
逗子市桜山8-1-44	㈱三嘉	―	W	2／0	125	専用住宅	㈱追浜解体	2026/2/6	2026/2/28
三浦市岬陽町15-22	㈱東栄住宅横須賀営業所	―	W	2／0	125	専用住宅	三晃商事㈱	2026/1/30	2026/2/13
三浦市南下浦町上宮田1376	㈲にぜむ長嶋	―	W・RC	2／0、 4／0	797	住宅・共同住宅	㈱EFFECT	2026/1/19	2026/4/18
三浦市南下浦町上宮田3330-6	ウスイホーム㈱	―	W	2／0、 1／0	164	専用住宅	㈱カネショウ産業	2026/1/26	2026/2/13
三浦市南下浦町金田2427	㈱ベルテックス	―	W	2／0	142	住宅	㈱天龍産業	2026/2/2	2026/2/24
三浦市栄町16-5	㈱Triple-win	―	W	2／0	145	共同住宅	㈱山田興業	2026/1/31	2026/2/21
三浦市南下浦町菊名1244	㈱東栄住宅横須賀営業所	―	W	2／0	149	共同住宅	三晃商事㈱	2026/2/16	2026/3/13
横浜市港南区港南6-22-40	日生プロパティ㈱	東京都杉並区永福3-35-8西永福駅ビル3F	W	2／0	100	店舗・住宅	エコ東京㈱	2026/1/26	2026/2/25
横浜市中区翁町1-5-1	㈱ベイダー・ホーム	横浜市中区不老町1-1-5東芝ビル2F	S・RC	3／0	220	店舗・共同住宅	富弥工業㈱	2026/1/26	2026/3/10
横浜市都筑区牛久保2-14-20	㈱横浜建物	横浜市戸塚区矢部町1-29	S	2／0	240	共同住宅	㈱袋内興業	2026/2/9	2026/3/19