建通新聞 2011年(平成23年) 6月30日号 掲載

トータルプレイン 久光龍彦氏の 首都圏マンション市場 42

ザ・ライオンズ三郷中央

大京・オリックス不動産

好調要因

抜群の希少立地と商品企画

東日本大震災から3カ月半が過ぎた。原発問題と震災復興に関してはさしたる進展がない。一刻も早く明るい道筋が見えてほしいものである。さて今回は、郊外大型物件の好調事例として「ザ・ライオンズ三郷中央」を取り上げる。

同物件が立地するつくばエクスプレス線三郷中央駅は、2005年の開通から昨年までに4物件580戸の供給が行われた。駅5分圏の駅近立地がほとんどで販売はいずれも好調、分譲単価相場を見ると、1坪当たり140万～145万円程度だった。沿線では守谷、研究学園、つくばなど茨城県内での供給過剰感が話題になった。埼玉・千葉県内では八潮、柏の葉キャンパス、おおたかの森などで活発だが、三郷中央の需給バランスは良好だった。

それにしても、1物件438戸の規模は相当なものである。まだ売り出してから半年強で折り返したところだが、好調の要因は何だったのであろうか。その理由を検証する。

①駅前ロータリーに面したる。

希少性抜群の立地

同物件は駅前大型再開発の一角、駅前ロータリーに面する希少性の高い立地。つくばエクスプレス沿線で見ても立地の競争力は高い。

②免震タワーなどエリアナンバーワンの商品企画

三郷中央エリアのランドマークとなる25階建て免震タワーマンションで、ビューラウンジなどの共用スペースや、クワッドロックシステム、セコムと提携したセキュリティー体制などソフトサービスも充実している。最近は大型物件でも共用付加価値を絞るケースを多く見るが、同物件は規模感にふさわしい共用付加価値を積極的に採用している。それらの物件は広め4面積設定

前述のようにこのエリアは広域集客であるため、沿線での競合もみられる。現況では柏の葉キャンパスやおおたかの森で大型物件が供給されている。それらの物件は広め4

つくばエクスプレス沿線は新線開発のため、地元マーケットが小さく、集客エリアが城東から周辺市（流山・柏・松戸・船橋・市川など）と、比較的広域となる。そのためエンドユーザーは沿線内で比較的広範囲に物件を比較検討することが考えられるが、その中でナンバーワン商品の位置付けは非常に重要である。

③競合物件やターゲットの購入体力を意識したグロス・

000万円台の価格帯が多いのに対して、同物件は中心価格帯を3000万円台中盤～後半に抑えている。グロス価格の競争力を持たせたということも好結果の大きな要因だったのではないか。

大京といえば、10階建て以上の分譲マンションに関しり、大京はいち早くその一歩を踏み出したといえる。

今回の震災の教訓は想定外のことが起こるということを想定することの大切さであて、地震などによる停電時に対応するための自家発電設備導入を決めたと発表したが、停電時にはマンションはただは停電を想定した設備は設定されていない。

（トータルプレイン取締役社長）

〈概要〉事業主＝大京・オリックス不動産　所在地＝埼玉県三郷市三郷中央一体型特定土地区画整理事業区域内127街区　交通＝つくばエクスプレス線三郷中央駅徒歩1分　総戸数＝438戸（共用・店舗14戸含む）　販売戸数＝193戸（第1期）　専有面積＝58・45～100・00平方㍍（平均75・57平方㍍）　価格＝2180万～5690万円（平均3646万円）　平均坪単価＝159・5万円　竣工年月＝2013年2月（予定）