



トータルブレイン  
久光龍彦氏の



首都圏マンション市場

昨年あたりから首都圏郊外部の価格勝負物件の健闘が目立つようになった。今回取り上げる物件もJR埼京線戸田公園駅から徒歩16分という駅遠立地物件だが、昨年10月に販売をスタートして以来、順調に推移している。戸田公園エリアは2009年以降の3年間で9物件、総戸数合計1500戸超と新規マンション供給が非常に多く、お世辞にも需給バランスが良いエリアとはいえない。そんな中で駅遠立地157戸というところこの規模の物件が好調に推移している要因は何であろうか。

## ファイナレジデンス戸田公園

京阪電鉄不動産 日本土地建物販売

51

の新価格時は、徒歩10分前後で1坪当たり200万〜210万円と価格高騰していたが、09年から低下、現在は好調に推移している。立地物件を除けば徒歩10分圏で1坪当たり165万〜175万円・3000万円台後半、徒歩15分圏で155万〜160万円程度・3000万円台前半で推移している。

当エリアのメインターゲットは子育てファミリー層であり、初めてマンションを検討する一次取得層が中心、購入する。予算も2000万円台〜3000万円台前半が最も多いところである。当物件の1坪当たり135万円・2000万円台後半はエリアのターゲットの体力にまさにマッチしており、価格競争力は十分である。

また、当エリアで価格勝負物件が供給されたのは09年2月のベリスタ戸田公園東(好調)以来であり、2000万円台の商品の需給バランスは非常に良かったということになる。当エリアは需給バランスがお世辞にも良いとはいえないと先に述べたが、2000万円台後半〜3000万円前後の価格勝負物件だけは需給バランスが良く、マーケットにマグマがたまっていたといえる。

②駅遠立地だがリバーサイドエリアで生活環境は良好。当物件は駅遠だが、計画地は荒川に近く、緑の多い開放的な立地。特に中層以上はリバービューが楽しめる。また徒歩圏内にスーパーマーケットから大型ショッピングセンターまでそろっており、生活利便性は良好。小中学校も徒歩10分圏内にあり、ピン立地はまさに子育てファミリー層に訴求できる。立地条件は駅遠であること以外マイナス要素は見当たらない。

③周辺競合物件と比較しても見劣りしない商品力。当物件は総戸数が152戸と中規模だが、駐車場敷地内100%、サイクルポート100%、また住民同士の交流スペースを設け、コミュニティ作りは高い。加えて昨年の東日本大震災以来、エンドユーザーの関心が高い震災対策も、非常時の飲料水生成装置や炊き出しがまど、マンホールトイレ、防炎備蓄倉庫を設置するなど抜かりはない。

### 好調要因

# 妥協せずしっかり造り込む

しかし、エンドユーザーにとってマンション購入は人生の一大事であり、物件選択の目に妥協はない。当物件は価格面だけを見れば、まさに一次取得向けの価格勝負物件だが、妥協をせずにしっかりと物件を造り込んだところがエンドユーザーに認められたのではないだろうか。(トータルブレイン取締役社長)

△概要▽事業主：京阪電鉄不動産 日本土地建物販売  
所在地：埼玉県戸田市川岸1ノ3157 交通：JR埼京線戸田公園駅徒歩16分 総戸数：157戸 販売戸数：125戸(第1章・第1期・2期) 専有面積：60.51〜85.63㎡(平均72.66㎡) 価格：1958万〜4028万円(平均2996万円) 平均坪単価：135万円 竣工年月：2012年11月末(予定)