



トータルブレイン
久光龍彦氏の



65

マンションの夏商戦は暑さで枯れることなく相変わらず好調が続く。今回取り上げる「グローバル志木ステーションプレミア」はGWからモデルルームをオープンしているが、2カ月でほぼ売完のめど付けができた絶好調物件である。分譲単価は200万円強、駅前立地の分譲単価は相場並みと判断される。何がよかったのか、好調要因を見ていきたい。

①志木駅徒歩2分、志木市本町アドレス
当物件は東武東上線志木駅徒歩2分の駅前立地。志木駅は文教地区のイメージが強いが、古くから東上線の急行停車駅だったためショッピング

グローバル志木ステーションプレミア

グローバルス

好調要因
立地ポテンシャル生かす商品設定が重要に

ゾーンもかなり充実している(昔は「ららぽーと志木」もあった)。志木駅は文芸都市のイメージと商業集積度の高さによって、東上線の中でも特に人気の高い駅だが、駅のリー向き)、角部屋率80% (28/35戸)
当物件は全戸南向きで計画

南側は新座市、北側は志木市、東側が朝霞市と、駅が3市にまたがっており、志木市自体は非常に狭い。志木駅徒歩圏の直近5年間の志木市住所で供給を見ても、当物件以外はわずか3物件のみ(フラワード

概要▽事業主「グローバルス 所在地「埼玉県志木市本町5丁目21番 以下未定(住居表示) 交通「東武東上線志木駅徒歩2分 構造規模「RC造地下1階地上15階建て総戸数35戸 平均専有面積「67.27㎡ 平均販売価格「411.8万円 平均坪単価「202.4万円 竣工年月「2014年2月末予定

マルイファミリーと志木駅となるが、約60分の離隔距離があるため圧迫感はなく、日照・眺望面でも恵まれた計画となっている。
③住戸面積を60〜70平方メートル前後に絞り、グロスを意識した面積設定
当物件は駅力の高い志木駅の駅前立地ではあるが、郊外ということもあり、コンパクトではなく3LDKを中心としたファミリー商品で計画されている。また立地条件は抜群によいもの、地元メーカーミリーからDINKS・シニオンは、立地のよさだけでなく、その立地の持つ大きさ(ポテンシャル)を最大限生かす商品設定がより重要