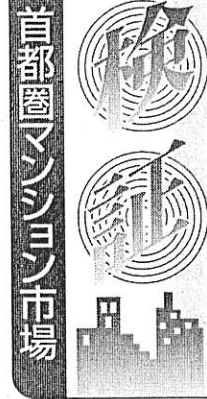




トータルブレイン
久光龍彦氏の



66

シティインデックスといえ
ば、23区を中心にシングル・
DINKS向けコンパクト商
品の供給に特化したデベロッ
パーである。当物件も板橋区
役所前徒歩6分のコンパクト
マンション。都営三田線の板
橋でシングル向けコンパクト
商品と聞くと、ニーズがある
のかと疑問が浮かぶ読者も多
いと思われるが、わずか4カ
月足らずで完売の絶好調物件
である。当物件は販売単価2
76・3万円と決して割安感
で売れたわけではない。では、
好調の要因を考えたい。

①コンパクト商品の需給バ

シティインデックス板橋仲宿

シティインデックス

ランスが抜群

都営三田線の新板橋〜板橋
区役所前での直近10年間で
マンション供給を見ると、平

好調要因
経験

均面積30〜40平方メートルのシン
グル向け商品は41物件のうち
8物件で約20%。しかし20
12年以降は当物件を含めて
わずか2物件のみ(もう1物
件もシティインデックス)、

このエリアでのシングル向け
商品の需給バランスは非常に
よかったと判断される。

②ピンポイントの立地条件
が良好
当物件は駅徒歩6分と特別
に駅近というわけではない
が、商店街に面した非常に明
るい雰囲気の良い立地で、計画地
の目前にはスーパーもあり生
活利便性は良好。また都営三
田線市場は駅近立地の場合、
国道17号沿いの物件が多い

③仕様設備グレードもシン
グル女性ニーズにマッチ

当計画はコンパクト商品で
は比較的珍しい、南向き中心
の住戸配棟で日照条件は良
好。また内廊下による住戸ア
プローチに加え、エレベータ
ーにもセキュリティを設け
ている。さらに床暖房・タン
クレストイレ・エアコン実装
など、仕様設備グレードも高
く、内装はシンプルでデザイ
ン性も良好となっている。

④ユニットプラン・面積と
クロス価格の設定が絶妙

望みである2000万円台
(前半〜中盤)に抑えている。
また面積は絞ったものの1L
DKでも5坪台の間口が中心
で商品企画、広告戦略が採ら
れた。結果はシングル女性が
購入者の9割に
達するといっ
まことに当初の
くろみ通りの結
果となった。

ノウハウの蓄積生かす

が、当物件は国道から内側に
入った静かな住環境、シング
ル女性好みの立地条件だった
と考えられる。

⑤エリア内で第2号物件、
経験の蓄積あり

当物件の設定坪単価は27
6・3万円。相場から見ると
頑張った設定に映るが、メー
ン住戸の専有面積を30平方
台前半に抑え、クロス価格は
当エリアのシングル女性の希
給した実績がある。その際購
長

経験、ノウハウの蓄積が今
回の好調物件にも生かされた
ということではないだろう

(トータルブレイン取締役社
長)