

早いもので明日から10月である。東京五輪開催が決まり、インフラ整備が一層加速する予想される。この東京五輪決定はデフレ脱却の大きな足掛かりであり、東京一極集中という懸念はあるものの本래はデベロッパー業界も大歓迎なのだが、現在は必ずしもそうではない。建築費のさらなる高騰に対する懸念があるからだ。建築費は近年の底だった10年から2~3割上昇しているというのが実感値ではないか(戸当り1600万円前後→2000万円以上)。高水準の建築費は、郊外一次取得層をターゲットとしたマン



67

ルフォン一橋学園ラヴィアンカーサ

サンケイビル・日本土地建物販売

取り上げたい。今回の「ルフオン一橋学園ラヴィアンカーサ」は西武多摩湖線一橋学園が最寄り駅だが、交通利便性も近年の需給バランスも特別よいわけではない。分譲単価も決して安いわけでもない。

では何がよかつたのか好調要因を見ていく。最大の原因となっている職人不足・技術者不足の問題を政府・業界が一体となって解決していく

85%という点のマーケット評

価が非常に高かつたが、事業主であるサンケイビル・日本地建物販売は11年に、ルフ

当物件は一橋学園駅徒歩2分の駅前立地。以前あったト(53戸)を先行分譲してい

る。その際に予想以上に南向地元のニーズを上手に吸い上げた存在だったことから当物

き志向が強かったことから当計画の配棟計画を見直し南向立地の希少価値も非常に高いと思われたと考えられる。同様に先行リーマンションの好調事例をなく、2000年以降徒歩5分譲の経験から4LDKを25

%設定し当エリアの広め志向に対応している。

当物件は郊外のややマイナ

ーなエリアでの供給だが、希少性高い立地条件を武器に、

ながら、その中でも地元のニーズを上手に吸い上げた存在だったことから当計画の配棟計画を見直し南向立地の希少価値も非常に高いと思われたと考えられる。同様に先行リーマンションの好調事例をなく、2000年以降徒歩5分譲の経験から4LDKを25

好調要因

先行物件の経験生かした商品計画

ことが、まさに今、待ったなしの緊密な課題ではないだろうか。

話が大きくなれたが、今月は郊外一次取得層向けファミリーマンションの供給は非常に少なかった。建築費は、郊外一次取

得層をターゲットとしたマン

おり、集客ボリュームは少ないにもかかわらず20%を超える決定率。契約者の中にはシ

立つ存在だったことから当物件の立地に対する地元での認知度は非常に高いと思われる。さうに当駅における駅近の見直しがヒットにつながって取り上げたグリーンコートレジデンス(328戸)

へ概要▼事業主=サンケイビル、日本土地建物販売所 在地=小平市学園東町1ノ47ノ6(地番) 交通=西武多摩湖線一橋学園駅徒歩2分 構造規模=R.C.造11階建て 総戸数99戸 平均専有面積=77.19m² 平均販売価格=4068.9万円 平均坪単価=174.2万円 竣工予定=2014年3月

△概要▼事業主=サンケイビル、日本土地建物販売所 在地=小平市学園東町1ノ47ノ6(地番) 交通=西武多摩湖線一橋学園駅徒歩2分 構造規模=R.C.造11階建て 総戸数99戸 平均専有面積=77.19m² 平均販売価格=4068.9万円 平均坪単価=174.2万円 竣工予定=2014年3月

(長)

△概要▼事業主=サンケイビル、日本土地建物販売所 在地=小平市学園東町1ノ47ノ6(地番) 交通=西武多摩湖線一橋学園駅徒歩2分 構造規模=R.C.造11階建て 総戸数99戸 平均専有面積=77.19m² 平均販売価格=4068.9万円 平均坪単価=174.2万円 竣工予定=2014年3月