



68

トータルブレイン
久光龍彦氏の
ことしは首都圏新規マンション販売戸数が5・6万と5・7万戸と予想される(昨年は4・5万戸)。急増の要因は都内都心での販売好調と、今秋売り出しの大型タワー物件などの販売前倒しと思われる。消費増税前の駆け込みという意見もあるが、実態は金利・マンション価格の先高観がエンドユーザーの直接の購入動機ではないか。
しかし、詳細の売れ行きを見ると、販売好調なのは駅近好立地で郊外・バス便は敬遠される傾向が強い。人気の都下ではあるものの、仙川駅バス7分、三鷹・吉祥寺駅から

IDEO(イデオ)

グローバル・エルシード

好調要因
バス便

はバス25分前後と交通便利性にハンディのある立地だが、170戸をわずか4カ月で完

売したグローバル・エルシードの「IDEO(イデオ)」を取り上げたい。
①JR中央線バス便物件の位置付け
当物件は仙川駅が最寄り駅だが、三鷹市立地の評価は非常に高かった。吉祥寺・三鷹

駅へも1時間当たり14〜15本と豊富なバス便がある。また仙川駅には物件独自でシャトルバスを走らせて交通便利性のマイナスをカバーする。集客は地元三鷹市に加え調布市、世田谷区からもほぼ同程度の集客数となっており、周辺中広域からパランスよく集客できた。
②商品面のステータス・安心感の高さ
当計画は旧・新川市営住宅跡地の開発で、三鷹市が環境配慮型街づくり誘導の取り組みとして公募型プロポーザル方式で事業提案を募集、同社の計画が評価・選定された。その計画の自身は非常に濃い。長期優良住宅・太陽光発電・

でも丁寧に作り込み高評価

当計画は旧・新川市営住宅跡地の開発で、三鷹市が環境配慮型街づくり誘導の取り組みとして公募型プロポーザル方式で事業提案を募集、同社の計画が評価・選定された。その計画の自身は非常に濃い。長期優良住宅・太陽光発電・

概要▽事業主「グローバル・エルシード 所在地」三鷹市新川1ノ18ノ6 交通「京王線仙川駅徒歩20分 構造規模」RC造7階建て総戸数171戸、販売戸数170戸 平均専有面積「75・48㎡ 平均販売価格」3906・6万円 平均坪単価「171・1万円 竣工予定」2014年6月予定

171・1万円は、やや遠いが、それ以外でも外観は同社バス便立地ではあるが、高騰が得意とするモダンデザインした駅徒歩圏の相場から見ると、専有部には購入者が割安感があったと判断されがカスタマイズできるシステムを取り入れたり、共用部・専用部・ソフトサービス各面でもかなり細かいところまで丁寧に作り込んだ。

商品のにも平均面積75平方メートルまで丁寧に作り込んだ。方が3000万円台後半と、地元のニーズ・購入体力ドユーザーから評価され、バス便にもかかわらず中広域から大量集客を得て好販売となったのではないかと推測される。(トータルブレイン取締役社長)