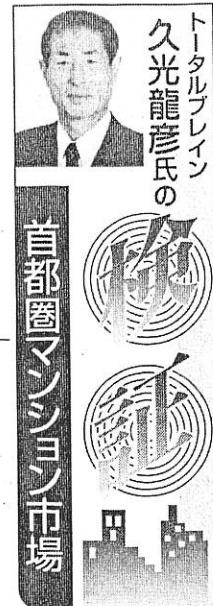
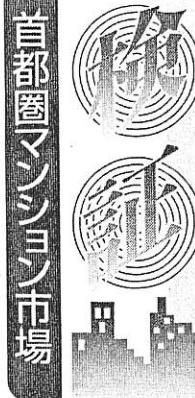


去年の年明けにマンション市況は好転、今年もマンション販売は好調を維持してきたように見える。しかし細かく市況を分析すると、市場全体の販売が好転・回復しているわけではなく、好立地物件だけが好調で郊外駅遠など立地競争力が弱い物件は販売に苦戦している。時間が経過とともに「市場の二極化」が強まっていることがハッキリしてきた。駅近・好立地物件は高価格設定でもエンドユーザーがついてきて販売好調、郊外駅遠は安くても苦戦という状況だ。典型的な好調事例がプラットホーム立川だったわけである。



久光龍彦氏の
トータルブレイン



78

レーベン五反野ルナタワー——タカラレーベン

好調要因

今回も駅前好立地・好調事例である。取り上げるのはタカラレーベンの「レーベン五反野ルナタワー」、東武伊勢崎線五反野駅は沿線力・駅力は決して強

五反野駅はマンション供給自体があり多くなく、徒歩圏(徒歩15分以内)での供給が2004年以降(直近10年間)わずか12物件、そのうち徒歩5分圏はライオンズマンション五反野ソレイルコート(05年、徒歩5分、坪単価163・8万円)

はないか。ところがこの物件はそれより15~20%以上高値で絶好調となっている。では、好調要因を見ていこう。

①抜群の利便性と需給バランスのよさ

五反野駅はマンション供給自体があり多くなく、徒歩圏

層ではないが共稼ぎが多いため世帯年収は700万~1000万円、自己資金も10~15%と十分に4000万円台の価格についていける体力となっている。

②角部屋率75%、内廊下形式のグレード感

当計画は1フロア4戸の住棟配置、1~2階は店舗で分譲住戸は3階以上、セキュリティや日照・眺望面のアドバンテー

タカラレーベンといえば太陽光発電マンションのイメージだが、当物件も太陽光発電の全量売電+電力一括購入で電気料金24%オフを売りしている。またセントラル浄活水装置「たからの水」、マイクロバブルトル

希少な駅前立地は別格評価

1物件のみ、徒歩1分での供給がない。そこで分譲単価218万円、当エリアは徒歩10分圏の単価相場が160万~170万円以前であれば徒歩1分といえども180万~190万円がせいぜいという評価だったので

1物件のみ、徒歩1分での供給のボディシャルも高い。またホーネーデバス(気泡浴槽)などオリジナルの付加価値設備で差別化を図っている。さらに二重床アプローチで、セキュリティに加えグレード感も高い。

③オリジナリティのある仕様設備グレード

2重天井、ペアガラスサッシ、床暖房、食洗機など標準の仕様設備も過不足ない水準、商品評

タカラレーベンといえども立地評価が、当物件も太陽光発電の全量売電+電力一括購入で電気料金24%オフを売りしている。またセントラル浄活水装置「たからの水」、マイクロバブルトル

価値も高かったと判断される。当物件の好調要因は何といつても五反野駅徒歩1分の立地評価が抜群に高かったことだ。駅自体はマイナーだが、地元では北千住に2駅4分の交通利便性のほか、買い物便などの生

活利便性の高さは評価されている。メジャーな駅でなくとも地元住者がメーターゲットで地元の顧客から見れば五反野駅前の立地評価は我々が考える以上に高かったと判断される。やはり希少価値の高い駅前立地というのは別格評価なのではないだろうか。