

## トータルブレインの マッシュアップ 前線

トータルブレインがまとめている首都圏新築マンション市場・月例レポートの今月のテーマは、「一流立地でなくても販売好調な物件」。厳しさを増すユーザーの立地に対する視線に対して、好立地とはいえない中で商品力とマーケティング力で好調な結果を残した9物件について、販売状況を踏まえつつその要因を探る内容。その概要をまとめた今週に続いて、次週からは好調9物件の詳細を分析していく連載をスタートする。

80%が10分圏

「立地による売れ行きの高極化が鮮明になり、マンションの売れ行きは立地次第という風潮が高まっている」というレポートの出だしの言葉通り、昨年の新規発売物件の80%が駅から徒歩10分以内の立地（8分以内が70%）で、バス便はわずか3%に留まる。また、販売好調物件のほとんどを人気エリア、駅近か立地といった立地に競争力のある物件ばかりが占めた。

当然ながら好立地の用地情報はごく一握りしかなく、立地に恵まれない用地情報のほうが圧倒的多数を占めているのが実情だ。レポートでは、駅徒歩10分以上、超郊外、幹線道路・線路沿いといった立地に恵まれていない条件下で、好調な販売結果を残した

### 適正な値付け

立地に恵まれていないにもかかわらず好結果を残した16物件を抽出し、更に人気の高い駅・沿線、地域にある物件と価格競争力が極めて高かった物件を除いた9物件を検証対象に絞り込んだ。

### 販売で好結果を残したこれら9物件には、①売れ方、②市場、③商品の3点において共通点が多く見られたのが特徴だった。売れ方については、地元周辺を中心とした中狭域エリアの集客で、集客数はそ

# 立地の弱み跳ねのける

## ポテンシャル見極め完売続出

正価格の値付けもほぼ共通して見られた特徴だった。

必要がある」と提言している。

物件の秘密を探った。同社はまず、独自の視点で

レスト南千住の5物件が1年を待たずに早期に完売した。

れほど多くないものの歩留まりが20〜25%前後と非常に高かった。また市場についても非常に需給バランスがとれていた。商品については、クロス設定が購入体力としっかりマッチングできていたことに加え、仕様設備も充実し、生活利便性が高く住環境が良好なケースが多かった。

意外な点として、「割安」という価格勝負ではなく、適

### 商品に磨きを

好調9物件の総戸数・立地状況

レーベン和光ソラレア (和光市駅徒歩20分)	184戸
サーパス春日部中央レジデンス (春日部駅徒歩7分)	70戸
リストレジデンス鶴見エアリーコート (鶴見市場駅徒歩15分)	139戸
ドレッセあざみ野ガーデンズ (あざみ野駅徒歩20分)	98戸 完売
ヴェレーナ千葉ニュータウン中央 (千葉NT中央駅徒歩5分)	217戸
トウキョウエコスマプロジェクト (江北駅徒歩4分)	127戸 完売
リリーゼ光が丘 (光が丘駅徒歩13分)	37戸 完売
インプレスト南千住 (南千住駅徒歩8分)	56戸 完売
ひばりが丘フィールズ1番街 (ひばりが丘駅徒歩18分)	144戸 完売