

トータルブレインの月例レポート②

好立地でない好調マンション

トータルブレインの月例レポート「一流立地でなくとも販売好調なマンション」の注目9物件に焦点をあてる特別企画2回目は、「レーベン和光ソラレア」(事業主・タカラレーベン)を取り上げる。東京メトロ有楽町線和光市駅、地下鉄都営三田線高島平駅から共に徒歩20分という和光市駅バス便のマンション。14年4月に発売し、15年1月時点で総戸数184戸の90%超を販売する進ちよく状況だった。

3000万円としたい若年の一次取得世帯が中心だった。2000万円台の目玉住戸(1スパン6戸)で集客を促進し、太陽光発電による光熱費52%オフ、敷地内駐車場100%無料などの低いランニングコストの物件の特徴と低金利を生かして3000万円台前半の物件への誘導に成功した。和光市商圏はマンション供給が非常に少なく、過去10年間で和光市駅最寄りではバス便を含めてもわずか12物件しもなく、需給バランスも良好。

バスは朝7時台6本、日中4本と良好とはいえず、戸建て中心の住宅街に立地し、商業施設は少なめで生活利便性も高いとは言いがたい。マンションとしては非常に難しい立地条件ながら、総戸数184戸の販売は好調に推移した。

トータルブレインが指摘した好調要因は、①2000万円台の目玉物件をつくり割安感を持たせた、②エリア内では駅遠の物件供給が多い中で抜群の需給バランスだった、③70㎡台前半が3000万円台前半の設定価格に割安感があったの3点。

比較的広域からの集客が

レーベン和光ソラレア

単価30~40%の割安感

低コスト、低金利で誘導

更に和光市駅10分圏の単価水準は230万円から235万円程度とみられる中、146・2万円は35%40%の単価かい離があり価格競争力も高かった。

購入者層は、2000万円台後半から3000万円台前半の予算範囲で、上限均坪単価146・2万円。

【データ】専有面積は65・43~88・41㎡。販売価格2398万~4198万円(平均3261万円)、平均坪単価146・2万円。

項目別評価

沿線力	◎
駅力	◎
駅距離	△
バス利便性	△
地元民力	△
市場消化能力	○
住環境	○
生活利便性	△
需給バランス	◎
価格割安感	◎
グロスマッチ	◎
商品グレード	◎

※印は良い順から◎○△の3段階評価で一は評価なし