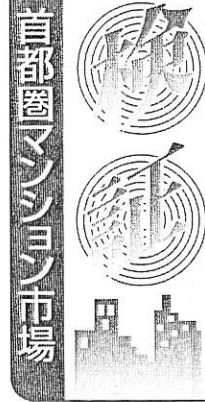




トータルブレイン
久光龍彦氏の



首都圏マンション市場

88

「コージークート
徳丸ガーデン」

すっかり秋も深まり、冷たい北風を感じる季節となった。ことしもあと約1カ月を残すのみとなったが、不動産経済研究所発表の首都圏マンション市場の動向では、10月も販売戸数が前年同月比で6・5%減少、初月契約率も88・8%と先月に引き続き今ひとつの状況が続いている。秋の商戦でもスタートはかららず、ことは発売戸数が4万戸程度になると予想される。ただ、そんな中でもし

っかりと結果を出している物件はある。今回取り上げる好調物件は、翔和建物の「コージークート徳丸ガ

好調要因

吟味した立地
商品力の工夫
大手と差別化

う状況ではない。今回の物件も規模は総戸数33戸と小規模で差別化が難しかったが、10月中旬の販売からわずか1カ月で約6割が進捗し、好結果を出している。では好調要因を見てい

物便は抜群。東側も徳丸第二公園に隣接、緑に囲まれた住環境となっている。高台で前面の抜け感も良く、日照・眺望良好、トータルで高い評価の立地条件であった。

③南向き90%超、仕様設備のスペック等、高い商品評価

南向きが90%以上で前面の抜け感が高いこともあり、日当たりが非常に良い点も評価につながっている。仕様設備も二重床二重天井V.L.O.W.E.ペアガラス▽省エネ等級4▽浄水

〈物件概要〉事業主／翔和建物●所在地／板橋区徳丸2ノ102ノ9●交通／東武東上線「東武練馬」駅徒歩5分●総戸数／33戸●専有専面／53・88／74・19平方メートル●販売価格／35800～64800万円（最多4700万円・第2期）●平均坪単価／240万円●竣工／2015年10月

ーデン」、東武東上線

「東武練馬」が最寄り駅の物件だ。前後駅である「と

きわ台」「下赤塚」駅間では、2013年以降11物件が販売されており、需給バランスの面では良好とい

設定となっている。当エリアのターゲットとなる1次取得層の購入予算のボリュームゾーンは4000万円以上を期待しても、上限は5000万円前半まで

④地元を中心としたエリア戦略で客貯めを実施、完

成売りの強みを発揮商品づくりに関しても地元マーケットを意識した計画となっているが、販売でも、まず地元ターゲットを中心に据え戦略を構築。地元顧客への物件告知を徹底している。また、完成売りとするので、物件をしっかりと見せて安心感を与えている。規模が小さいこともあり、販売経費を抑えるという意味でも完成売りの効果は高いが、販売時の歩留まりアップという面でも、大きな効果が期待できる。

「コージークート徳丸ガーデン」を供給している翔和建物は中堅のデベロッパーで、年間の供給もそれほど多くない。「コージークート徳丸ガーデン」も総戸数33戸と大手があまりやらない小規模である。しかしながら、その分立地を吟味して丁寧に計画し、つくり込んでいる印象を受けた。中堅クラスのデベロッパーが大手との差別化を図るには、ポイントがあるのではないだろうか。