



トータルブレイン
久光龍彦氏の



首都圏マンション市場

93

「シティインデックス
南浦和」

「(一)としても早いもので、すでに半年が過ぎようとしている。首都圏のマンション市場は1〜3月は停滞したが、ゴールデンウィークあたりからやや市況が好転してきたようだ。ただ、郊外部では顧客の動きは鈍く、エリア・立地による好不調の二極化は相変わらず続いている。」

人気エリア・好立地物件も価格は上昇中で、コンパクト商品でも少し前の1坪当たり300万円台から、現在は400万円台まで上がっている。分譲単価がここまで上昇すると、30平方メートルの1LDKでもグロス価格は4000万円台後半から5000万円台とな

好調要因

ノウハウ注ぎ販売好調

った人気エリアから下町エリアに広がっているが、埼玉方面にも拡大しつつある。

がっている。分譲単価がここまで上昇すると、30平方メートルの1LDKでもグロス価格は4000万円台後半から5000万円台となり、単身女性では検討をためらう価格水準となる。そのためコンパクト商品では、供給エリアを少しずつ外側に広げる動きが開始されている。都心や城南とい

ード完売した。その好調要因を見ていこう。

①徒歩5分・抜群の立地

南浦和駅徒歩5分と駅近

立地で、アプローチも商店

街の明るい雰囲気、計画地

から徒歩2〜3分圏にタイ

エーはじめ大型スーパーが

そろっており、買物など生

活利便性は抜群。駅近立地

③ノウハウ生かした商品

企画と販売手法

エントランスとエレベーター

のダブルオートロック

ク、ユニットプランは、都

心のコンパクト物件よりや

や広めで、全戸にシューズ

インクローックとウォークイ

ンクローケットを設定。稼働

だが、落ちていた住環境で

単独物件としての立地条件

は良好。

②単身女性が買いやすい

グロス設定

2000万円台後半から

3000万円台前半の価格

帯に全ての住戸が収まって

おり、都心の物件に手が届

かないシングル女性が、無

理なく手の届く価格設定と

た商品企画・販売手法とな

〈物件概要〉事業主/シティインデックス●所在地/さいたま市南区南浦和2ノ549ノ15●交通/JR京

浜東北線・武蔵野線「南浦和」駅徒歩5分●総戸数/

33戸●専有面積/35・73〜40・89平方メートル(平均38・48

平方メートル)●販売価格/2760〜3450万円(平均

3070万円)●平均坪単価/2663万8000円●

完成/2016年2月

④需給バランスの良さ

南浦和と北浦和駅間は、

マンション供給が非常に多

く、需給バランスは非常に

厳しいが、シングル向けコ

ンパクトマンションに關し

ては供給が少ない。南浦和

駅では2000年以降で見

ても初、浦和・北浦和を加え

ても、コンパクトマンショ

ンの供給はほとんど行われ

ておらず、シングル向けコ

ンパクト商品としては、抜

群の需給バランスだった。

シティインデックス南浦

和は、シングル向け商品の

供給が、これまで全くな

る事例ではなからうか。

った南浦和駅で、全戸シン

グル向け1LDK商品とい

う非常に勇気のある商品と

して企画された。しかし結

果を見れば3カ月完売で、

購入者の男女比はほぼ半

々。女性のみなならず男性シ

ングルのニーズもあつたわ

けだ。この物件の成功を見

れば、これまでのマーケッ

トのトラックレコード(フ

アミリーエリアで、過去コ

ンパクト商品の供給が全く

ない)に縛られず、あらゆる

商品企画の可能性を検討

する必要があるといつこと

をあらためて考えさせられ

る事例ではなからうか。