



トータルブレイン
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

111

今年もあと1カ月を残すだけとなった。首都圏のマンション市場は結局秋の商戦の盛り上がりもなく、昨年と同水準の3・5万戸前後の供給ボリュームとなりそうである。

デベロッパー各社の売れ行き状況をヒアリングすると、「好調」物件が少なく、「まあまあ」が非常に多い。「まあまあ」の判断基準は以前より低くなっており、売れ行きに関しては確実に低下している。

売れ行き低下の最大の要因は近年の急激な価格の上昇だが、そんな中でも販売好調物件が多いのはコンパクト商品である。今回取り上げるのも、シングル向けコンパクトマンション専門のデベロッパーのフィードが供給した「ミルナーヒルズ南蒲田」である。

京浜急行線京急蒲田駅徒歩10分、京浜急行空港線糀谷駅徒歩3分の立地で1坪当たり356万円の単価設定と決して安くはないが、発売開始からわずか5カ月で完売している。では何が好調の要因だったのか早速見ていきたい。

ミルナーヒルズ南蒲田

(大田区)

好調要因
販売力と商品づくりの両輪

①京急空港線「糀谷」駅の評価が大幅に上昇
京急本線の京急蒲田駅から徒歩10分だが、糀谷駅徒歩3分の駅近立地の方が評価が高かったように

②3000万円台中心のグロス分譲単価は高めたが、1LDK

の専有面積をフィードの独自基準の40平方メートルから10%絞った36平方メートルとし、中心価格を3800万円、3900万円台とした。3分の2を3000万円台までに抑えた事で、ターゲットの購入体力にぴったりとマッチさせている。

③ワイドスパン、角部屋比率75%
全戸1LDKの間取りで全住戸が5以上のワイドスパン。角部屋比率も75%と独立性・採光・通風に優れたユニットフレームに、収納重視で全戸に2帖(じょう)大

ある。羽田空港の国際化の加速により京急空港線は注目度が上昇。品川駅や都営浅草線への直通運転で都心アクセスも高いため、沿線評価が上昇している。糀谷駅は再開発でツインタワーのマンションが建設されており、駅前の印象も一変している。

④水周りを重視
フィードは、炭酸泉のユニットバスや、水素水システム、シアターシステムなど、新しいライフスタイルを提案するデベロッパーで、当物件でもグロエ社の水素

〈物件概要〉
事業主・株式会社フィード
●所在地/大田区南蒲田3ノ1441ノ2(3ノ2ノ19)
●交通/京浜急行空港線「糀谷」駅徒歩3分、京浜急行本線「京急蒲田」駅徒歩10分
●総戸数/35戸●専有面積36・25ノ41・07平方メートル(最多36平方メートル)
●販売価格3680万円ノ4149万円(最多3800万円台)
●平均坪単価/356万円●竣工/2018年4月

の大型WICを設置、洋室上部にはつり戸棚収納を追加した。寝室を3・7ノ3・8畳に絞っても収納を重視した事がプラン評価につながっている。またLDと寝室は可動式の間仕切り(ウォールドア)で、一体で使える工夫もなされている。

その他ホテルライクな内廊下式やエントランスホールのデザインを採用し、シングル向け商品として充実させた。

販売力の強いデベロッパーだが、それだけに頼るのではなく、商品づくりと両輪である事が販売好調の大きな要因だったのではないだろうか。