



トータルブレイン
久光龍彦氏の



今年の首都圏マンション市場には変数要素が二つある。

一つは郊外を中心に積み上がっている大型の販売材料の動向である。今年着工予定・現在工事中などの販売材料が8万戸以上あるといわれており、これらの隠れ在庫の処理がどのような形で進むのか。大幅な値下げが起ると影響は大きい。もう一つはオンラインピック選手村(HARUMIFLAG)の販売価格と販売方法である。こちらも割安な価格で大量供給されると、市場への影響が大きい。

予想が非常に難しい年になりそうだが、因を探っていきたい。

①JR京浜東北線「西川口」のスーパー近接
駅徒歩2分
赤羽駅から上野東京ライン・湘南新宿ライン・埼京線が使えるため、東京駅に23分、新宿駅に20分、渋谷駅に25分と都心へのアクセスが良好。駅徒歩2分の立地でドアツードアの実質通勤時間が非常に短い。

②全戸南向き、24時間営業
エステムコート川口並木サウスガーデン(埼玉県川口市)

〈物件概要〉事業主・東京日商エステム(港区)
●所在地/埼玉県川口市並木2-23-4 ●交通/JR京浜東北線「西川口」駅徒歩2分 ●総戸数/115戸 ●専有面積/53.14㎡(71.33平方尺)(平均61.84平方尺) ●販売価格/4028万円(579.8万円)(平均473.2万円) ●平均坪単価/240.5万円 ●販売代理/タカラレベニューリアルネット ●販売開始/2017年10月 ●竣工/2019年1月

好調要因

駅近・好立地物件は売れる

一回取り上げる東京日商エステムの「エステムコート川口並木サウスガーデン」は総戸数115戸と比較的規模のある物件だ。近年、郊外大型物件は販売のスピードが低下しているが、これは竣工率が20%未満で低下しているが、これは竣工前に完了させた。分譲単価は1平方尺当たり240万円台と、決して割安感で販売したのではない。

では何が良かったのか。早速販売好調要因を探っていきたい。

分以内と生活利便性抜群。1シアタールーム、プラネタリウム設備を持つゲストスイートルームや屋上スカイテラス、カーシェアリング、レンタサイクル、日比谷グランドや小人数ファミリアなど最近少なくなってきた充実した24時間営業センターなど

共用付加価値スペース差別化した。⑤セントラル浄水や24時間営業センターなど

住戸面積は絞っているもののセントラル浄水システムやマイクログラブルバス、24時間営業センターなど

シンクなど仕様設備レベルにも注目していきたい。