



トータルブレイン
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

27

今回取り上げる「プレミアムプレイス草加松原」は東武伊勢崎線の松原団地駅が最寄り駅である。東武伊勢崎線は、2003年に東京メトロ半蔵門線、東急田園都市線と相互乗り入れを開始したことに加え、竹ノ塚駅から北越谷駅まで高架、複々線化を行い、沿線力が格段にアップした。松原団地駅は通勤時の電車の本数がおよそ2分に1本と多く、上野駅まで約21分、大手町駅や銀座駅へ30分前後と非常にアクセス良好な駅である。

プレミアムプレイス草加松原

名鉄不・長谷工コーポ・大栄不

駅周辺はスーパーなど商業施設が点在し、生活利便性は

好調要因

民力に合った価格設定で好結果

良く、駅名の通り大規模団地をはじめとした住宅街エリアは喜ばしい。

また、旧日光街道に出ると綾瀬川沿いに美しい松並木が広がり、江戸時代から「草加松原」、「千本松原」と呼ば

る。業界は、ことしに入ってから顧客の動きが良くなってきたとはいえず、この物件の売れ行きは旧価格市場を思い出させるほどのものだ。その要因を探ってみよう。

まず、需給バランスの良さ。設備はほとんどそろっている。

今回、旧価格市場に戻し、沿線の民力にマッチした商品にしたことで好結果を出した。良い事例であった。(トータルブレイン取締役社長)

れた景観地でもある。では、松原団地周辺のマンション市場はどうだろう。2000年以降の供給を見ると、50戸前後の小規模物件が多く、1000以上の物件は全体の20%程度と少ない。05年以降は供給されていなかった。松原」はことし2月に販売を開始し、1カ月程度で約半分は、分譲単価は坪当たり120万円前後と、非常に好調な滑り出しとなっている。

半と、旧価格市場に比べ20%程度上昇し、販売は大きく低下した。このエリアでは単価上昇を面積圧縮によって吸収するという、都心の商品は通用品しなかったといえる。

「プレミアムプレイス草加松原」はことし2月に販売を開始し、1カ月程度で約半分は、分譲単価は坪当たり120万円前後と、非常に好調な滑り出しとなっている。

次に、共用施設や仕様の充実。1000円未満と低価格も、他エリアからの流入が少なく、民力は低い。そのため、民力に合わせた商品にするのが、このエリアで事業を行う絶対条件といっている。

〈概要〉事業主：名鉄不動産・長谷工コーポレーション

・大栄不動産 所在地：埼玉県草加市中根1丁目 交通：東武伊勢崎線松原団地駅徒歩約5分 総戸数：346戸

単価：坪当たり約128万円 平均面積：70・81・87・25

平方メートル 平均価格：2420万円～3680万円

大規模供給が5年ぶり、駅近は初めてと希少性がある。約128万円と旧価格並みである。

このエリアは沿線の中であまり、共用施設や仕様の充実。1000円未満と低価格も、他エリアからの流入が少なく、民力は低い。

そのため、民力に合わせた商品にするのが、このエリアで事業を行う絶対条件といっている。

今回、旧価格市場に戻し、沿線の民力にマッチした商品にしたことで好結果を出した。良い事例であった。(トータルブレイン取締役社長)