



トータルブレイン
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

69

残り1カ月を切った今年、マンション業界にも大きな変化が押し寄せてきた。良い変化は、アベノミクス効果による販売好転である。特に都内・都心を中心とした好立地物件は、価格が多少高くても好調に売れた。悪いほうでは、企業の好業績を背景に資産売却の動きが減り、結果的にマンション用地が減少した。今年一番アベノミクスを苦しめたのは建築費の高騰だ。2010年当時と比較して25〜30%アップ、とりわけ郊外部でのマンション供給は非常に難しくなった。そんな1年を締めくくる好調物件は、やはり

レーベン海老名Platinuly

タカラレーベン

価格へ逃げずに商品力高める

好調要因

郊外部の事例にしたい。タカラレーベンの「レーベン海老名」。駅近だが立地条件は厳しい。決して価格勝負ではな

い。ところが発売わずか3カ月で90%以上の進捗と、まさに絶好調となっている。

①需給バランス抜群

海老名駅エリアは再開発が進み、商業施設の充実度で見れば沿線でも上位の駅力である。立地の希少価値は高かったと思われ、海老名駅前は大規模商業施設が充実しており、物件の利便性に対する評価は高かったと思われる。

③オール角住戸・ワイドスパンのユニットプラン

配し、オール電化・エコキュートとの組み合わせと全量売電可能なシステムにより、光熱費を40%低減させている。また、住戸内全体のオリジナル浄活水システム「たからの水」やオリジナルのマイクロ

②駅5分、利便性と希少性抜群

当物件はピンでは囲まれ感がきついが、海老名駅徒歩5分圏ではこの10年間で2物件しか供給されておらず、駅近

④オール電化と太陽光発電で光熱費40%オフ

タカラレーベン得意の太陽光発電の評価も高い。屋上に128枚のソーラーパネルを

⑤平均面積71平方メートル・平均価格3000万円台中盤のグ

バブル浴槽の採用、ディスプレイなど仕様設備についても魅力ある充実したものとなっている。

ロス設定 住戸面積は65・70・73・75平方メートルとクロスを意識したバリエーション。郊外部ということもあり、面積を絞りすぎず、ユーザのニーズと購入体力のギリギリでバランスを

そ価格に逃げることなく徹底的に商品力を高める。郊外部を得意とするタカラレーベンの商品作りの上手さが出た一例だ。ではないだろうか。(トータルブレイン取締役社長)

る。しかしマンション供給を見ると、07年以降の7年間でわずか1物件(11年:パレステージ海老名)しか供給されておらず、当物件の需給バランスは抜群だったと判断される。

当物件は1フロアに4戸をオール角でレイアウトしているため、各住戸が3方開口を持ち、住戸の独立性が非常に高い。さらに8畳前後のワイドスパンで非常に効率のよいユニットプランとなっている。

- 概要▽事業主:タカラレーベン 所在地:神奈川県海老名市3丁目 交通:海老名駅徒歩5分 構造規模:RC造14階建て総戸数52戸、販売戸数52戸 平均専有面積:71.14㎡ 平均販売価格:3687万円 平均坪単価:171.3万円 竣工予定:2014年11月予定