建通新聞 2014年(平成26年) 1月31日号 掲載

トータルブレイン 久光龍彦氏の

首都圏マンション市場 注目

70

クレヴィア豊田多摩平の森RESIDENCE

伊藤忠都市開発・三菱地所レジデンス・大栄不動産

好調要因

好立地と高い商品力がユーザーに評価

2014年マンション市場の幕が開けた。今年はあまり販売面の心配はなさそうだが、用地不足や建築費高騰で事業自体は厳しさを増すと予想される。世間では販売の好調な状況だけを見てマンション業界は明るいと見る向きもあるが、実際は郊外の一次取得向けファミリーマンション事業が難しくなるなど、今年の業界は非常に厳しいと見るのが現実的である。郊外の事業が難しいのは建物比率が高く建築費の影響が大きいためだが、今年最初の好調物件は郊外の「クレヴィア豊田多摩平の森RESIDENCE」を取り上げたい。当物件の最寄り駅であるJR中央線豊田駅エリアは12～13年に当物件以外にも3物件・360戸が供給される激戦エリア。当物件は440戸の超大型物件だが、昨年9月下旬に販売をスタートしてわずか3カ月後に契約6割超と絶好調。分譲坪単価は177・9万円で現在の供給の中では最高値、価格は周辺物件より10～20%高い。それでは当物件の絶好調要因を探りたい。

①立地評価が抜群に高かった

当物件は豊田駅徒歩5分の駅近立地。駅前は商業施設も多く生活利便性は良好。「多摩平の森重点まちづくり計画」区域内の立地で14年11月にオープン予定の大型商業施設「イオンモール多摩平の森」隣接地と、立地の希少性・将来性が抜群に高い。

②共用施設の評価が高かった

建物内にクリニックモール、認証保育所併設と利便性・安心感の高さに加え自走式・平置駐車場100%、キッズルーム・キッチンスタジオ・ゲストルームなど大型物件にふさわしく、ターゲットとなる子育てファミリー世帯のニーズに合わせた共用付加価値が充実している。

③「TSUKURIE（ツクリエ）」（間取り変更システム）の評価が高かった

当物件は500パターン以上の細かな間取り変更システムを準備、ユニットプランごとに居室や収納スペースなどでの多彩な変更メニューを提案、それらの組み合わせが可能でかなり細かくユーザーの間取り変更ニーズに対応できる。

④平均面積73平方㍍台・平均価格3000万円台中～後半のグロス設定

住戸面積は70平方㍍台で子育てファミリーニーズの広さと購入体力から見たグロス価格（3000万円台）のバランスを意識した設定。郊外ということもあり、面積は絞り過ぎずユーザーのニーズと購入体力のギリギリでバランスさせている。実際の来場者も3500万円を目安にしているケースが多く、設定商品と来場者の体力が一致していることも好調の大きな要因と考えられる。商品力があるため条件のよい4000万円台の高グロス住戸も人気だ。

当物件は地元を中心にJR中央線沿線の広範囲から集客できている。約1200組の集客に対し歩留まりも23%と非常に高く好調の大きな要素となっている。

価格は周辺競合物件より10～20%程度高いが、競合物件に対する当物件の立地と商品力の高さがユーザーに評価され、絶好調になったと判断される。郊外でも好立地で商品力が高い「エリアナンバーワン物件は高くても売れる」ことを見事に証明した。

〈概要〉事業主＝伊藤忠都市開発・三菱地所レジデンス・大栄不動産　所在地＝日野市多摩平2ノ5ノ1　交通＝JR中央線豊田駅徒歩5分　構造規模＝RC造13階建て総戸数440戸　販売戸数279戸（第1期）　平均専有面積＝73・58㎡　平均販売価格＝4007万円　平均坪単価＝177・9万円　竣工予定＝2014年12月