建通新聞 2014年(平成26年) 10月6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
極意
77

# シティインデックス大井町
## シティインデックスイレブンス

# 好調要因 独自ノウハウ
# 商品企画・販売手法に生かす

秋商戦は始まったが、いまひとつマンション市場は盛り上がっていない。好立地では新々価格物件が登場、売れ行きも上々だが、郊外部は一部を除き新々価格物件が売り出せない状況だ。メーンターゲットの一般サラリーマン層は所得上昇も期待できず、消費増税に加え、物価も上昇局面でとてもマンションの予算を上げて買い上がる状況にはない。デベロッパーも販売苦戦が予想される価格上昇物件を発売できない。秋以降も近郊・郊外部は、よほどの好立地以外は価格が上昇しない（出来ない）非常に厳しい状況と懸念される。

さて、今月は新価格物件で頑張っている事例を紹介したい。コンパクト商品「シティインデックス大井町」である。この物件は、平均坪単価340万円で当エリアの単価水準から10%以上高値。現在残りわずか、3月の販売開始から約6カ月でめど付けの状況となっている。何が好調要因なのか見ていきたい。

①大井町は女性に人気の割にコンパクト商品の供給が少ない

大井町は東急線があるものの、JR京浜東北線のイメージが強く、昭和の香りが残る下町飲み屋街もあり、これまであまりおしゃれなイメージはなかった。しかし交通利便性がよい上に、駅前が再開発されるなど街のリニューアルに伴い女性の人気も高まっている。大井町駅徒歩10分圏では2010年以降16物件の供給が行われたが、コンパクト商品は11年以降供給ゼロ、当物件が3年ぶりのコンパクト商品の供給だった。コンパクト商品のニーズが高まる中、需給バランスは抜群によかったと判断される。

②商品の仕様・設備グレードが高い

24時間セキュリティーに防犯カメラ・防犯センサー、EVセキュリティー機能、二重床、TES床暖房、ペアガラスサッシ、ガラストップコンロ、食洗機、浄水機能一体シャワー水栓などファミリータイプと遜色ない仕様設備グレード、特に水周りの充実に関しては女性単身からは絶大な評価。コンパクト商品の場合、仕様設備グレードは簡素なケースが多く、特に水周りで単身女性ががっかりするケースが多い。当物件はその部分もしっかり作り込んだことが評価されている。

③20㎡台1Rの実需ニーズも

当物件には23㎡台の1Rタイプが15戸あったが、こちらも販売は順調だ。20㎡台1Rと聞くと、投資商品として富裕層の節税対策や相続税対策、サラリーマンの年金対策で購入する印象が強いが、当物件は意外に実需のエンドユーザーが購入している。23㎡台1Rは2400万円からの価格設定、30㎡台1LDKタイプが3000万円台中盤～後半で1LDKが予算的に難しい女性単身者が購入している。グロス価格で1000万円差となるため、上手に顧客の住み分けが図れていると考えられる。集客は城南を中心とした中広域エリアだが、需給バランスがよかったこともあり、地元からの購入も多く予算が届かないユーザーも上手く購入に結び付けられている。

一般的にコンパクトマンションも専有面積が小さいだけで、基本的にはファミリーマンションと同じと考えてしまいがちだ。しかしながら、同じ実需向け分譲マンションではあるものの、コンパクトは、ターゲット・商品内容ともにファミリーとは違うノウハウが必要となる。シティインデックスは、コンパクト商品に特化したデベロッパーで、独自に蓄積したノウハウがターゲットのニーズに合った商品企画・販売手法に生かされているのではないだろうか。

△概要▽事業主＝㈱シティインデックスイレブンス　所在地＝品川区東大井3ノ704ノ8（地番）　交通＝JR京浜東北線大井町駅徒歩7分、京浜急行線鮫洲駅徒歩4分　構造規模＝RC造地下1階地上5階建て総戸数60戸　専有面積＝23・01㎡～56・43㎡（平均34・66㎡）　販売価格＝2440万～5390万円（平均3564万円）　平均坪単価＝340万円　竣工年月＝2014年1月