

トータルブレインの月例レポート④

好立地でない好調マンション

トータルブレインの月例レポート特別企画「一流立地でなくても販売好調なマンション」の4回目は、「ドレッセあざみ野ガーデンズ」(事業主・東京急行電鉄)を取り上げる。東急田園都市線あざみ野駅徒歩20分、バス便立地の総戸数98戸、低層5階建て3棟構成の中規模マンション。14年4月に第1期75戸、7月に第2期23戸を発売。総来場件数は400組程度と多くはないが、歩留まりは25%と高く、バス便立地ながら8月には全戸完売した。

トータルブレインでは、急行停車駅だが、たまプラーザや青葉台といった沿線の他の急行停車駅に比べて駅前の商業集積度は高くない上に、分譲単価坪211・6万円、販売価格の中心も4000万円台後半から5000万円台と割安感はなく、早期完売にこぎつけた点に注目。

来場者、購入者は、青葉区が50%を占める地元中心の一次取得層だが、年収600万〜800万円台中

ドレッセあざみ野ガーデンズ  
バス便、全98戸を早期完売  
地元深耕しグロスマッチも

マッチングも図れていた。また25%に上った買い換えも目立った。

同社が指摘する好調要因は、①1日400本、朝夕は2〜3分間隔で運行されるバス便が抜群に良好、②計画地至近にあざみ野団地があり緑も多く、生活利便性や住環境が良好、③バス便エリアに大型団地が多く立地しており、地元周辺に人口の張り付きが大きいので3点。徒歩圏物件に対して単価ベースで25%程度低めにとどまり割安感はないものの、地元中心の集客に徹し高い歩留まりを確保し、好結果につながった。

【データ】専有面積68・08〜86・08㎡。販売価格3980万〜6080万円(平均4892万円)、平均坪単価211・6万円。所在地・横浜市青葉区大場町701の1。

項目別評価	
沿線力	◎
駅力	◎
駅距離	△
バス利便性	◎
地元民力	○
市場消化能力	△
住環境	◎
生活利便性	◎
需給バランス	◎
価格割安感	△
グロスマッチ	◎
商品グレード	◎

※印は良い順から◎○△の3段階評価で一は評価なし