

トータルブレイン
久光龍彦氏の
「」としのコールデングウイークの
販売状況を各デベロッパーに聞く
と、おおむね「ますます」という
返事が返ってくる。ただし、さら
に細かく状況を聞いていくと、物
件による二極化は相変わらず強
い。人気エリア・好立地物件や話
題性の高い物件は好調で、郊外の
駅遠隔地物件の需要が苦しいとい
つた状況は続いている。人気エリ
ア・好立地物件は、価格が上昇し
ても販売好調というのが今のマン
ション市場である。ところが、埼
玉で人気エリアといえば、筆頭は
浦和エリアだが、近年は供給激戦
地区となり、販売が長期化する物
件も数多く見られる非常に難しい
マーケットとなっている。そんな
中で直近好結果を出しているの



83

プレイス浦和 常盤公園

三交不動産

が、三交不動産の「プレイス浦和 常盤公園」である。浦和駅徒歩9分、平均坪単価243万円と、駅近立地でも割高感があるわけでも「ケットでは最大の強みとなっている。また当計画地は、やや駅距離はあるが、商店街を通るフリップアプローチで、距離を感じない明るいイメージとなっている。購入者の居住地は、地元浦和区が60%、さいたま市内で80%という超

商品の作り込みで地元から評価

商品の作り込みで地元から評価

ないが、昨年末から販売をスター
トし4月末に完売と、短期完売し
た好調物件である。今回はこの
「プレイス浦和常盤公園」の好調
要因を検証していきたい。

①浦和駅前のビル立地。学区の評
価も高かった
②上野東京ラインの開通により、
浦和駅の交通利便性評価が格段に
向上

狭域ターゲットで、購入に際して
親からの自己資金援助のケースも
見られたが、立地評価が高いため、
親の反対は一件も無かつたよう
である。

浦和エリア（南浦和駅・浦和駅
・北浦和駅の徒歩圏市場）は近年
供給過剰感が非常に強い激戦エリ
アであった。浦和エリアは2011
年に約1250戸、13・14年は
各800戸前後の供給となっていた
が、15年は4月末までで70戸程

商品評価が高かつた
全戸南北向き・1フロアー3戸の
配棟で、角部屋比率が66%と、ブ
ランケットの通風・採光・独立性が高
く、3重セキュリティ（Wオートロ
ック+EVオートロック）、防犯
カメラ・センサー、TES床暖、
複層ガラス、二重床・二重天井、

複層ガラス、二重床・二重天井、
ドバンテージだけでなく、商品に
関してもしっかりと作り込んだこ
とにより、目の肥えた地元マーケ
ットの評価を得られた物件だっ
たという事なのではないだろう

地位・人気の高い「仲町」住所。
通学校区が仲町小学校・常盤口学
校となる学区の良さと、良好な住
環境面で評価が非常に高い。浦和
は文教地区で教育熱心なエリア
で、この学区と地位の良さは当マ
ンション市場

浦和駅は、京浜東北線以外に宇
都宮線・高崎線も使えるが、こと
し3月からは東京・品川・横浜方
面への乗り入れに伴い、従来の湘
南新宿ラインに加え、上野東京ラ
インが利用できるようになった。

従来の上野止まりが東京・新橋・
品川方面に直通となったことで交通
利便性は格段に向上了。浦和駅の評
価も、前後駅（南浦和・北浦和）
に対して大きくアップしている。
③現在浦和エリアは供給が一段落
しており、需給バランスもやや回
復、競合物件も無かつた。

浦和エリアは、大手デベロッパ
ーのブランドが非常に強いマーケ
ットである。「プレイス浦和常盤
公園」の売主である三交不動産
は、三重交通グループのデベロッ
パーで、企業の信頼性や関西・中
部地方での知名度は高いが、大手
ブランドに比べると関東では知
名度は低い。そんな中で立地のア
ドバンテージだけでなく、商品に
関してもしっかりと作り込んだこ
とにより、目の肥えた地元マーケ
ットの評価を得られた物件だっ

たという事なのではないだろう
か。

△概要／事業主＝三交不動産 所在地＝さいたま市浦和区仲町2ノ
1555-1 交通＝JR京浜東北線、高崎線、宇都宮線 浦和駅徒歩
9分 総戸数＝35戸 平均専有面積＝69・51平方メートル 平均販売価格＝
5221万円 平均坪単価＝243万円 竣工月日＝2015年8月
予定