



新型コロナウイルスの猛威にさらされ、日本でも緊急事態宣言が発出された。マンションの販売どころではない状況になってきている。

この状況下においてはマンション業界も大きな影響を受け、販売現場ではすでに株価の下落により高値商品や収益不動産の売れ行きに影響が出始めている。昨年のマンション市場をけん引してきたハイグレード系商品(億ション)や富裕層向け一棟収益賃貸マンションの販売にはブレーキがかかることが懸念される。

一方で、ここまで比較的マイナスが小さいのが、実需向けのファミリーマンションやコンパクトマンションである。今回取り上げる「グローバル・エルシード」の「ウィルローズ鳩ヶ谷エディオ」は昨年暮れに販売をスタートし、3月末までの4カ月で全体の7割近くまで進捗している。好調の要因は何なのか検証してみたい。

ウィルローズ鳩ヶ谷エディオ(グローバル・エルシード)

好調要因 都心アクセスと生活の利便性

る。ローカルな路線・駅にしては珍しく埼玉県内の購入者は50%で、北区・板橋区を中心とした23区や神奈川方面 など埼玉以外の広域からの購入が約半分を占める。

② 駅徒歩6分、駅近で大型スーパー隣接

駅からフラットアプローチで徒歩6分。駅周辺にはサミットやニトリ、ビックカメラなどの商業施設があり、隣はスーパー西友とい

15階建てのシンプルな構造体で建築コストを抑え、坪単価185万円という割安な単価を実現した。さらに専有面積を平均65平方メートル

△物件概要▽ 事業主・グローバル・エルシード(新宿区)
●所在地/埼玉県川口市坂下町2ノ562ノ5他(地番) ●交通
/埼玉高速鉄道線「鳩ヶ谷」駅徒歩6分 ●総戸数/58戸 ●専有面積63・00㎡/67・20平方メートル(平均65・25平方メートル) ●販売価格/3198万円/4099万円(平均3654万円) ●平均単価/185万2000円 ●販売開始/2019年11月 ●竣工/2020年5月末 ●引渡し/2020年6月末

① 東京メトロ南北線乗り入れ、都心直結のアクセス

最寄り駅は埼玉高速鉄道の「鳩ヶ谷」。ややマイナーな路線だが、東京メトロ南北線が乗り入れているため、飯田橋まで28分、市ヶ谷30分、永田町34分など、直通30分前後で都心と結ばれる。実は都心アクセスが非常に良好な路線であ

う買い物便の良さ。市役所鳩ヶ谷支所や図書館、公民館、市民センターが周辺に点在し、保育園、小学校も10分圏内、金融機関や病院もそろっており、立地周辺の生活環境面の評価が高い。

③ 電給バランス良好、60平方メートル/3600万円/3700万円台

鳩ヶ谷駅では直近5年間で1物件しか供給されておらず、電給バランスが抜群。建物は4スパン・

絞り、クロス価格を3000万円台中盤に設定。当ターゲットのメインターゲットとなる一次取得者層が無理なく購入を検討できると受け入れられた。面積は圧縮しているものの全戸にWICを設け、収納スペースを充実させるなどリビングの工夫もされている。

④ 全戸南向き、過不足ない仕様設備

埼玉県では昔から「南向き」の

評価が非常に高い。当物件は全戸南向き、窓からの視線が抜ける立地で日照・眺望の評価が非常に高い。販売単価は比較的割安だが床暖房、食洗機、パルクリスタルトップ多機能コンロ、浄水一体水栓、石調タイル玄関仕上げ、防犯センサーなど周辺物件と比較しても見劣りしないグレードだ。

現在賃貸住宅に住んでいる一次取得層は、超低金利の今、良い物件の購入にはやはり前向きである。都心アクセスと買物・生活利便性がそろった立地で、ターゲットが買えるクロス価格設定の商品であれば、どんな厳しい環境下でも顧客はしっかりとついてくるという点なのではないだろうか。