

5月末に緊急事態宣言が解除され
てから2カ月。一時は落ち着きつつ
あった感染者数が連日都内で100人
を超えており、再び先行きの不透明
感や不安感が高まってきている。

しかしながら、マンションの販売
現場の声を聞くと意外に顧客の動き
は悪くなく、販売もましまずという
ところが多い。4~5月は在宅勤務
が多く、学校は休校で子供たちも自
宅待機、土日も外出自粛と、家族全
員が一日中家にいることで、現在の
住まいに対する不満（狭い・古い・
個室・書斎がほしい他）が顕在化し、
本格的に住宅の検討を始めるケース
が増加したと考えられる。

今回取り上げる総合地所の「ルネ
横浜戸塚」はそういう顧客を上手
く取り込んでいるのか、439戸の大
型物件だが昨年末の販売開始から6
カ月で全体の半分近くを売り切る絶
好調物件となっている。



121

どんなところが評価されて
いるのか、販売好調の要因を
見ていこう。

①大型商業施設に隣接
戸塚駅から徒歩12分とやや
駅遠だがフットアプローチ
で、桜並木のリバーサイドと
立地条件は悪くない。さらに、
大型商業施設の「イオンスタ
イル」に隣接。食料品・衣料
品・日用品・医薬品他が揃う
「イオンスタイル」に加えフ
ィットネスクラブやクリー
ンジング他¹²の専門店街があり、
生活利便性は非常に高い。イ
ンターネットのカードをエン
タラシスのカードキーと一緒に
使うことができる。

化したり、敷地内に住民専用
の買い物用のカート置き場を
設定したり、イオンスタイル
との一体感は評価が抜群に
高かったようである。

後半はクロス感は当エリアの
うである。ランドリールーム
やカーシェアリングといった
取りマッチングがきたと考え
られる。

「ワーフィングクラウド」やス
マホで操作できる各戸玄関
脇の個別宅配ボックスを設置
し、非常に評価が高かつたよ
うである。JR東海道線・横須賀線「戸塚」駅・横浜市営地下鉄ブル
ーライン「戸塚」駅徒歩12分●総戸数／439戸●専有面
積／66・42～86・53平方㍍（平均73・96平方㍍）●販売価
格／3,998万～654.8万円（平均4,867万円）●平
均坪単価／217万6,000円●販売開始／2019年12月●竣工／2021年2月

●所在地／神奈川県横浜市戸塚区吉田町（地番）●交通／
JR東海道線・横須賀線「戸塚」駅・横浜市営地下鉄ブル
ーライン「戸塚」駅徒歩12分●総戸数／439戸●専有面
積／66・42～86・53平方㍍（平均73・96平方㍍）●販売価
格／3,998万～654.8万円（平均4,867万円）●平
均坪単価／217万6,000円●販売開始／2019年12月●竣工／2021年2月

●物件概要／事業主・総合地所（港区）
●所在地／神奈川県横浜市戸塚区吉田町（地番）●交通／
JR東海道線・横須賀線「戸塚」駅・横浜市営地下鉄ブル
ーライン「戸塚」駅徒歩12分●総戸数／439戸●専有面
積／66・42～86・53平方㍍（平均73・96平方㍍）●販売価
格／3,998万～654.8万円（平均4,867万円）●平
均坪単価／217万6,000円●販売開始／2019年12月●竣工／2021年2月

②400万円台後半のクロ
ス価格 現在戸塚駅の駅近物件は坪
単価260万～270万円の水準で、
クロス価格も500

③スケールメリットを生かし
た共用付加価値スペース
スケールメリットを生かし
た充実した共用スペースとし
ていて。ターゲットを共働き
世帯とし、一般的なパーティ
ー・キッズルームなどに加え
てゴムヨガと提携した本格的な
幅だつたりとコストダウン

④仕様設備グレードも高評価
建物の外観デザインやグラ
ンドエントランスの仕上げに
コストをかけグレード感が高
い。住戸内もバルコニー側だ
けでなく廊下側も柱外に出
たり、2段のバルコニー出
立され、2015年に長谷工
グループの子会社となつた。

●最近見かけなくなった仕様
だ。可動式クロゼットによる
間仕切りシステム「ウゴクロ」
やウォールドアなど新しい可
変間取りの提案で商品企画面
で力の入った商品となつてい
る。このルネ横浜戸塚にも商
品企画の経験やノウハウがし
っかりと生きている。得意な
大型物件の開発に関して、長
谷工コーポレーションとの良
いシナジー効果が期待できる
のではないか。

「ルネ横浜戸塚」（総合地所）

在宅勤務を機に住宅検討本格化

好調要因

「ワーフィングクラウド」やス
マホで操作できる各戸玄関
脇の個別宅配ボックスを設置
し、非常に評価が高かつたよ
うである。ランドリールーム
やカーシェアリングといった
取りマッチングがきたと考え
られる。

「ワーフィングクラウド」やス
マホで操作できる各戸玄関
脇の個別宅配ボックスを設置
し、非常に評価が高かつたよ
うである。ランドリールーム
やカーシェアリングといった
取りマッチングがきたと考え
られる。

●物件概要／事業主・総合地所（港区）
●所在地／神奈川県横浜市戸塚区吉田町（地番）●交通／
JR東海道線・横須賀線「戸塚」駅・横浜市営地下鉄ブル
ーライン「戸塚」駅徒歩12分●総戸数／439戸●専有面
積／66・42～86・53平方㍍（平均73・96平方㍍）●販売価
格／3,998万～654.8万円（平均4,867万円）●平
均坪単価／217万6,000円●販売開始／2019年12月●竣工／2021年2月