



トータルブレイン
杉原禎之氏の
首都圏マンション市場

133

2022年がスタートして半年が過ぎようとしているが、不動産市況を取り巻く環境は21年から激変している。原油・天然ガスなどの資源・エネルギー価格の上昇や、小麦などの農産物の需給悪化、サプライチェーンの機能不全による資材コストの上昇と生産能力の低下、加えて急激に進む円安による輸入価格の上昇など、年明けから世界的なインフレが加速している。

足や低水準の着工ペースによる良好な需給バランスと、超低金利による顧客の返済負担の低下の2点と考えられる。マンション用地を求めてエリア戦略を見直し、郊外での開発を検討するデベロッパーが増加しているが、今回は比較的都心に近く、これまであまり注目されていなかったエリアでの成功事例を取り上げ、好調要因を挙げる。阪急阪神不動産が供給する「ジオ八潮イーストレジデンス・ウエスタレジデンス」だ。4月に販売スタートして、ひと月で半分が進捗と、非常に好調に推移している。

①東京・大手町に21〜22分という、都心アクセス良好なT×八潮駅徒歩6〜7分の立地
つくばエクスプレスは、通勤電車としてはJRを除き首都圏最速の運行速度で、秋葉原〜つくば駅間をわずか45分で結ぶ。八潮駅は区間快速・通勤快速停車駅で、秋葉原駅まで17分、東京駅21分、大手町駅22分と、都心へのアクセスは良好で、顧客からも通勤利便性の良さを評価する声が多かったようだ。

②八潮は17年間で供給がわずか22物件・2000戸という、需給バランス抜群な穴場エリア
つくばエクスプレスは05年に開業したが、開通前の八潮エリアは、草加や亀戸からのバス便エリアが少なく、「陸の孤島」のイメージが強く、開発が遅れたエリアだった。

③「T×アベニュー八潮」などに徒歩3分の良好な買物便
同物件は、徒歩3分に50店舗の大型ショッピングモール「フレスポ八潮」があり、「フレスポエアカスミ(スーパーマーケット)」やユニクロ、ABCマート、ニトリ、ノジマ、ダイソーなど多彩な店舗がそろつ。他にも「BiBi八潮」

④新駅開業時に開発された大型商業施設「フレスポ八潮」
T×開業を機に開発が始まったが、ペースがそれほど速くなかったため、エリアの注目度は低く、05〜22年までの17年間でマンション供給はわずか22棟・2000戸しかない。需給バランスが抜群に良好なエリアだったと判断できる。

⑤「ジオ八潮」の来場者の傾向を見ると、地元八潮市の複合商業施設やヤオコーがあり、買物便など、生活利便性に対する顧客評価が高い。
◇ ◇ ◇
以前の八潮のマーケットイメーシは超狭域、地元八潮や草加市内からの来場しか期待できないエリアだった。ところが「ジオ八潮」の来場者の傾向を見ると、地元八潮市の

好調要因 良好なアクセスと、割安価格が高評価

事業主「阪急阪神不動産」
●所在地「埼玉県八潮市大瀬1ノ8ノ1」●交通「つくばエクスプレス「八潮」駅徒歩6分(イースト)〜7分(ウエスト) ●総戸数/83戸(イースト42戸・ウエスト41戸) ●専有面積/全体 65・10・77・46平方メートル(平均67.56平方メートル) ●販売価格(第1期) 3598万〜5678万円(平均4371万円・第1期) ●平均坪単価 213万9000円 ●販売開始/2022年4月 ●竣工/23年2月

《物件概要》
●所在地「埼玉県八潮市大瀬1ノ8ノ1」●交通「つくばエクスプレス「八潮」駅徒歩6分(イースト)〜7分(ウエスト) ●総戸数/83戸(イースト42戸・ウエスト41戸) ●専有面積/全体 65・10・77・46平方メートル(平均67.56平方メートル) ●販売価格(第1期) 3598万〜5678万円(平均4371万円・第1期) ●平均坪単価 213万9000円 ●販売開始/2022年4月 ●竣工/23年2月

40%と少なめ、台東区や足立区といった23区の城東・城北エリアから多く来場しており、勤務地も千代田区・中央区といったT×線でアクセスしやすい都心部が中心だ。T×線の開業から15年以上が経過して開発が徐々に進み、街並みも整備されてきた。エンドユーザーも八潮のアクセスの良さで、その割に割安な価格の市場であることに気が付き始めたのではないかと、阪急阪神不動産は、都内都心のメジャーエリアを中心に

グレードの高い商品開発が得意なデベロッパーだが、都心のマンション用地が少なく、用地取得競争がますます激化する中、しっかりと穴場エリアでの開発にも取り組んでいる。

他のデベロッパーにとっても、都心へのアクセスが良好な割に、注目度が低いという意外性のある穴場エリアを自ざとく探し、開発に取り組んでいく必要性が、さらに高まっているのではないだろうか。

ジオ八潮イーストレジデンス・ウエスタレジデンス
(阪急阪神不動産)