



トータルブレイン 杉原禎之氏の



134

夏休みが終わりの2022年も後半戦に突入するが、世界経済はエネルギー価格や物価の高騰、欧米の金融政策の転換、経済環境の大きな変化を迎えている。一方、マンション市場は販売価格が上昇を続けているものの、買客脱出・持ち家志向が継続、良好な供給バランスも継続、超低水準の住宅ローン金利も継続と、昨年同様の市場環境が続く。マンションの売れ行きも好調が続いている。

ファイナレジデンス蓮田プランシエラ (京阪電鉄不動産・長谷工不動産)

開発用地不足は深刻で、デベロッパー各社は供給エリアを郊外に拡大していかざるを得ない状況となってきた。国交省が発表するマンション、着工数を見て、今年の前半1~6月は、東京都で43,009戸(24%減少)増が12,600戸(62%増)増加、千葉が6,677戸(37%増)増加、23区のマンション用地不足で東京の着工数が大幅に減少したのに対し、マンション用地の供給が期待できる埼玉・千葉で大幅に着工が増加している。

今回取り上げる京阪電鉄不動産と長谷工不動産のJ-V物件「ファイナレジデンス蓮田プランシエラ」もJR宇都宮線で大宮から3駅目という郊外物件。蓮田駅では19年に駅前再開発物件「フランスシエラ蓮田」(168戸・坪単価17.2万円)の発売から3年ぶりの供給である。ファイナレジデンスは駅徒歩6分で坪単価18.7万5,000円と価格が上昇しているものの、販売は非常に好調だ。昨年末に発売し5月発売と半年弱で全70戸を売り切った、販売の好調要因を探る。

①上野東京ラインで大宮駅10分、東京駅42分の良好な通勤利便性 蓮田駅は都心から遠いイメージがあるが、大宮から3駅目、東京駅や新橋・品川駅に直通40分台でアクセス可能と通勤利便性は非常に良好で、宇都宮線はJR上野東京ラインの開業に

よってアクセス力評価が高まっている。現在、大宮駅最寄りのマンション市場は坪単価300万円台中盤〜後半と大幅に上昇しているため、わずか3駅10分での価格差は競争力が十分にあったと判断できる。

②駅徒歩6分の駅近立地、大型商業施設などの買物便、生活利便性の高さ 当物件は駅徒歩6分の駅近立地。周辺は一戸建て住宅街だが、物件から徒歩1分に複合商業施設「MEGAドン・キホーテ」駅前にも複合商業施設「蓮田マイ」が

価格700万円〜800万円台と一般の一次取得層では手が出ない価格水準となっているのに対し、わずか3駅先の駅徒歩6分の駅近立地で70平方メートルが400万円前後という商品設定は、まさに一次取得層のニーズ・体力にマッチした。

購入者の半数近くは地元蓮田市内だが、残り半分は埼玉県内の広域から集客している。勤務地も埼玉県内が4割、東京方面が4割、その他2割と広域に及び、同物件の交通利便性評価が好調要因の中で大きなウェイトを占めていることが分かる。

現在、マンション市場は郊外化が再び進んでいるが、郊外市場でも顧客の厳しい物件選別が始まっている。郊外物件の好販売条件は、もちろん一般の一次取得層が無理せずに買える価格設定が前提の条件ではあるものの、ユーザーの選別条件は当然価格だけではなく、今のユーザーの絶対的に譲れない条件は、勤務先へのアクセス力である。

好調要因

エリアイメージにとらわれない

③70平方メートル・400万円前後中心で、一般の一次取得層にマッチした価格設定

④全戸南向き、全面は一戸建て街の開放感の高い立地条件

⑤全戸南向き、全面は一戸建て街の開放感の高い立地条件

⑥全戸南向き、全面は一戸建て街の開放感の高い立地条件

⑦全戸南向き、全面は一戸建て街の開放感の高い立地条件

⑧全戸南向き、全面は一戸建て街の開放感の高い立地条件

概要) 事業主/京阪電鉄不動産・長谷工不動産 所在地/埼玉原蓮田市東3-43-17-1 ●交通/JR宇都宮線「蓮田」駅徒歩6分 ●総戸数/70戸 ●専有面積/70・15・82・47平方メートル(平均70・89平方メートル) ●販売価格(第1期)/349.8万円(519.8万円(平均401.5万円)) ●平均坪単価/18.7万5,000円 ●販売開始/2021年12月 ●竣工/23年2月