

トータルブレインの

邸点観測

検証・こんな時期でも
販売好調な物件



価格の上昇により厳しさを増す首都圏のマンション市場。さらに追い打ちをかけたコロナショック。販売センターの閉鎖など非常に厳しい状況だが、販売ペースを落とさずに契約を順調に積み上げている物件がある。どんな物件が好調なのか、前号に続き検証した。

ルネ横浜戸塚

総合地所の「ルネ横浜戸塚」は昨年12月に販売を開始し、4月末までに4割・170戸強が進捗した。ワーキングラウンジや玄関先の個別宅配ボックスなどの付加機能は、ターゲットである共働き世帯の評価が高い。JR戸塚駅からは

徒歩12分と遠いものの、隣接地にイオンスタイルがあり買い物に便利。70平方メートル・4000万円台後半のクロス感の良さは割安感があり、顧客の予算・体力とマッチした。

徒歩12分と遠いものの、隣接地にイオンスタイルがあり買い物に便利。70平方メートル・4000万円台後半のクロス感の良さは割安感があり、顧客の予算・体力とマッチした。

穴吹工務店の「サーパス春日部ゲートレジデンス」は、郊外というより地方都市の、一戸建て住宅

の「イニシア大森町エヌズスクエア」は昨年未の販売開始以来、4月までに約5割の進捗。駅徒歩4分の立地でOKストアや商店街が至近。競合物件はゼロで需給バランスも良い。34〜62平方メートルで30

00万円台前半〜6000万円台中盤と、クロス価格を絞り購入体力にマッチさせた。京急沿線はアクセス評価が急上昇しており、ワーキングスペースやランドリールームなど新し

総戸数439戸。所在地は横浜市戸塚区吉田町。ハウズ津田沼

春日部駅徒歩3分の立地で、スーパーマーケット富士カードデンが徒歩1分と住環境面の評価が高く、需給バランスも良い。平均72平方メートル・3000万円台後半〜4000万円台で、地元ターゲットの購入体力にしっかりマッチングした。半分が一次取得層、半分が

コスモスイニシア・ニイノ建設の「イニシア大森町エヌズスクエア」は昨年未の販売開始以来、4月までに約5割の進捗。駅徒歩4分の立地でOKストアや商店街が至近。競合物件はゼロで需給バランスも良い。34〜62平方メートルで30

00万円台前半〜6000万円台中盤と、クロス価格を絞り購入体力にマッチさせた。京急沿線はアクセス評価が急上昇しており、ワーキングスペースやランドリールームなど新し

ターゲット、需給バランスを研究

ミオカステーロ東川口

山田建設と三信住建の「ミオカステーロ東川口」は昨年12月に販売を開始し、3月までに50%の進捗。東川口駅は埼玉高速鉄道と武蔵野線の2路線が利用できる、都心アクセスが良好。駅徒歩2分の上、西友・マルエツに徒歩5分、7分でダイエーと買い物も便利。競合物件がなく需給バランスに優れ、60平方メートル・3000万円前半〜中盤のクロス

庄縮型だがミストサウナや二重床二重天井など商売グレードは高め。総戸数31戸。所在地は埼玉県川口市戸塚2ノ21。

日本土地建物の「ハウス津田沼」は3月の販売開始から1カ月の4月時点で5割以上の進捗だ。

春日部駅徒歩3分の立地で、スーパーマーケット富士カードデンが徒歩1分と住環境面の評価が高く、需給バランスも良い。平均72平方メートル・3000万円台後半〜4000万円台で、地元ターゲットの購入体力にしっかりマッチングした。半分が一次取得層、半分が

コスモスイニシア・ニイノ建設の「イニシア大森町エヌズスクエア」は昨年未の販売開始以来、4月までに約5割の進捗。駅徒歩4分の立地でOKストアや商店街が至近。競合物件はゼロで需給バランスも良い。34〜62平方メートルで30

00万円台前半〜6000万円台中盤と、クロス価格を絞り購入体力にマッチさせた。京急沿線はアクセス評価が急上昇しており、ワーキングスペースやランドリールームなど新し

総戸数101戸。所在地は千葉県習志野市谷津1。

春日部駅徒歩3分の立地で、スーパーマーケット富士カードデンが徒歩1分と住環境面の評価が高く、需給バランスも良い。平均72平方メートル・3000万円台後半〜4000万円台で、地元ターゲットの購入体力にしっかりマッチングした。半分が一次取得層、半分が

コスモスイニシア・ニイノ建設の「イニシア大森町エヌズスクエア」は昨年未の販売開始以来、4月までに約5割の進捗。駅徒歩4分の立地でOKストアや商店街が至近。競合物件はゼロで需給バランスも良い。34〜62平方メートルで30

00万円台前半〜6000万円台中盤と、クロス価格を絞り購入体力にマッチさせた。京急沿線はアクセス評価が急上昇しており、ワーキングスペースやランドリールームなど新し

総戸数39戸。所在地は埼玉県春日部市粕壁2。

春日部駅徒歩3分の立地で、スーパーマーケット富士カードデンが徒歩1分と住環境面の評価が高く、需給バランスも良い。平均72平方メートル・3000万円台後半〜4000万円台で、地元ターゲットの購入体力にしっかりマッチングした。半分が一次取得層、半分が

コスモスイニシア・ニイノ建設の「イニシア大森町エヌズスクエア」は昨年未の販売開始以来、4月までに約5割の進捗。駅徒歩4分の立地でOKストアや商店街が至近。競合物件はゼロで需給バランスも良い。34〜62平方メートルで30

00万円台前半〜6000万円台中盤と、クロス価格を絞り購入体力にマッチさせた。京急沿線はアクセス評価が急上昇しており、ワーキングスペースやランドリールームなど新し

総戸数112戸。所在地は大田区大森西5。

春日部駅徒歩3分の立地で、スーパーマーケット富士カードデンが徒歩1分と住環境面の評価が高く、需給バランスも良い。平均72平方メートル・3000万円台後半〜4000万円台で、地元ターゲットの購入体力にしっかりマッチングした。半分が一次取得層、半分が

コスモスイニシア・ニイノ建設の「イニシア大森町エヌズスクエア」は昨年未の販売開始以来、4月までに約5割の進捗。駅徒歩4分の立地でOKストアや商店街が至近。競合物件はゼロで需給バランスも良い。34〜62平方メートルで30

00万円台前半〜6000万円台中盤と、クロス価格を絞り購入体力にマッチさせた。京急沿線はアクセス評価が急上昇しており、ワーキングスペースやランドリールームなど新し

00万円台前半〜6000万円台中盤と、クロス価格を絞り購入体力にマッチさせた。京急沿線はアクセス評価が急上昇しており、ワーキングスペースやランドリールームなど新し

00万円台前半〜6000万円台中盤と、クロス価格を絞り購入体力にマッチさせた。京急沿線はアクセス評価が急上昇しており、ワーキングスペースやランドリールームなど新し

00万円台前半〜6000万円台中盤と、クロス価格を絞り購入体力にマッチさせた。京急沿線はアクセス評価が急上昇しており、ワーキングスペースやランドリールームなど新し

00万円台前半〜6000万円台中盤と、クロス価格を絞り購入体力にマッチさせた。京急沿線はアクセス評価が急上昇しており、ワーキングスペースやランドリールームなど新し

00万円台前半〜6000万円台中盤と、クロス価格を絞り購入体力にマッチさせた。京急沿線はアクセス評価が急上昇しており、ワーキングスペースやランドリールームなど新し

00万円台前半〜6000万円台中盤と、クロス価格を絞り購入体力にマッチさせた。京急沿線はアクセス評価が急上昇しており、ワーキングスペースやランドリールームなど新し

いま販売好調な物件はターゲットが明確でクロス、設備グレード、ソフトサービスなど商品をしっかりつくり込んでいる。本当の意味でマーケットが望んでいる物件と云えるのではないだろうか。マンションは販売結果を照らし合わせ、正解だったかどつかをしっかりと検証しながら蓄積していくことが必要だ。(おわり)