



トータルブレイン
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

9

2007年夏以降、マンション市況は急激に悪化し、売れ行きが一気に低下した。その最も代表的な例が郊外大型物件市場である。集客エリアが狭域化したため、集客ボリュームを確保できずに販売が長期化、地元の民力に合わせ大幅な価格変更などを強いられるケースが続発している。そのため、供給サイドも「とにかく今は郊外大型物件の開発はやメとけ」と言っつのが定説となっている。

FESTA TOWN アクアコート
フージャースコーポレーション

に売れている。なぜ、この厳しい時期に郊外エリアで売れているのか？今回はこのフージャースコーポレーションの

好調要因

駅近・複合開発に加え割安感

物件を検証した。
岩槻区は05年にさいたま市に編入された最も新しい区で、旧岩槻市の市域がそのまま区域となっており、区域面積は10区中で最大、人口は10

し、販売は好調に推移している。大宮以北が集客エリアの中心で、岩槻区、見沼区、北区、大宮区から約6割を集客している。購入者の3割は持家層となっている。

商品の中心は80平方メートル・3100万円台だが、モデルルームは80平方メートル、90平方メートルと広めを中心に用意し、一戸建てと比較しても見劣りしない広さとして商品を見せけている。この見せ方は非常に効果的で、110平方メートルの住戸は一番人気となり、完売した。全体的には70平方メートル・2000万円台後半の低グロス住戸の進捗が速

クシティさいたま北（JR高崎線宮原駅徒歩6分）、ダイヤは見えてこないということである。（トータルブレイン取締役社長）
※毎月1回掲載します

する中では、坪当たり130万円のこの物件は、駅近立地、複合開発という商品性を加味すると非常に割安感がある。つまり、郊外大型物件ではピンポイントの地元マーケットだけではなく、集客可能なエリアを広げて競合物件の動向を探らないと、本当の物件力

区中で5位、世帯数は6位、人口密度は最下位である。農地が多く、岩槻駅、東岩槻駅周辺以外はほとんどが市街化調整区域となっている。持家率は10区中トップ、一戸建て世帯比率も7割を超えタンスの1位、つまりマンション市場としてはあまり期待できないエリアである。

この物件は、販売開始から半年で1000組以上を集客

駅近立地と複合開発の2点が好調の要因だが、マーケットエリアでの需給バランスと割安感も重要な。集客している。

大宮以北エリアでは、

商品の中心は80平方メートル・3100万円台だが、モデルルームは80平方メートル、90平方メートルと広めを中心に用意し、一戸建てと比較しても見劣りしない広さとして商品を見せけている。この見せ方は非常に効果的で、110平方メートルの住戸は一番人気となり、完売した。全体的には70平方メートル・2000万円台後半の低グロス住戸の進捗が速

大宮以北エリアでは、

大宮以北エリアでは、

大宮以北エリアでは、

△概要▽所在地「さいたま市岩槻区西町2ノ4639ノ3戸（第1工区）」専有面積「67・10平方メートル・100・03平方メートル（中心80平方メートル）」販売価格「2298〜3998万円（中心3100万円）」分譲単価「1300万円／坪」販売開始「2008年2月」竣工予定「2008年11月」※専有面積、販売価格は第2期分