

ユニフィット若手社員が  
最新の「バズ」情報を  
切り抜くコラム



Column 01



## テトラポット愛

今回は私の好きなことのお話をしたいと思います。私はものすごくテトラポットが好きで、旅先で見つけては写真に残しています。



陸上のテトラポットと海中のテトラポットです。

今回ご紹介したいのは、テトラポットの入手方法です。将来やりたいことの一つに自宅にテトラポットを置くという夢がある私は、小学生の頃にテトラポットがいくらくらいで買えるのか調べました。なんと、テトラポット自体が売られているわけではないことが発覚。幼き私は、単にお年玉を貯めればいわけではないという事実には驚きました。しばらく調べると、難しい言葉が羅列する法人向けに作られたサイトを発見。結論に至りました。1、テトラポット形成用の方を業者さんから借りる。2、セメントを流す。これが答えでした。大人になればきっと業者さんから型を借りてセメント流して流し込められるようになっていたのですが、少し大人になった今でも具体的にどうすればいいかわかりません。将来的に、50×50cm程度のテトラポットを自宅の庭に20個ほど置きたいなと思っているので、セメントなどに詳しい方は教えていただけると嬉しいです。



**Writer's Voice** マーケティンググループ 中島理絵  
昔からテトラポットが大好きで、本当はいろいろな形があるところまでご紹介したかったのですが、今回は入手方法で我慢いたします…。余談ですが、テトラポット、実は「消波ブロック」という名前なんです、なんだかかわいいですよね。

Column 02



## 岩手の美味しいもの

こんにちは、小野寺です。寒くなってくると何故か地元岩手(の食べ物)を思い出します。そこで、皆さんにお勧めしたい「岩手の美味しいもの」をご紹介します。  
1つ目は「瓶ドン」。地元の宮古市では、採れたてのウニを滅菌処理済みの海水と一緒に牛乳瓶に詰めるのが一般的です。そこから着想を得たのがこの「瓶ドン」。中身をご飯にかけるだけで海鮮丼が完成します。おうちに「瓶ドン」があることを想像するだけで幸せになれる。中身にも種類が様々あるのでぜひ一度「瓶ドン」で検索を！  
2つ目は「Ça va (サヴァ)? 缶」。カルディでもよく見るこれ、実は岩手県釜石市のものです。鯖のオリーブオイル漬けをはじめとし、レモンバジル味、パプリカチリソース味など洋風の味付けが特徴です。これはそのままおつまみにするもよし、パスタのソースにしてもよし、です。これが正真正銘の具だくさん万能調味料です。通販でも、きっと近くのカルディにもあるので是非お気軽にお試しください。



「瓶ドン」

「Ça va (サヴァ)? 缶」

冬になると意味もなく「何かの締めくくり」として美味しいものが食べたくなります。そんな時にぜひ、岩手の美味しいものを召し上がってみてください



**Writer's Voice** マーケティンググループ 小野寺華香  
いつもはそこまで地元愛を持っていないくても、食べ物のお話になると地元愛が開花します。美味しい食べ物には抗えません。

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

株式会社ユニフィットでは、持続可能な環境貢献・会社づくりを目指してSDGsに取り組んでいます。



<MAIL>は食べられなくなったお米を使った紙素材kome-kamiを使用しており、素材の売上の一部がフードロス削減の活動に役立てられます。

Instagramも  
随時更新中!



UNIFIT.OFFICIAL



MARKET ANGLE in LIVING MAIL

Unifit 2022年1月1日 発行  
発行元/株式会社 ユニフィット [マーケティンググループ×クリエイティブグループ]  
〒160-0022 新宿区新宿5-13-9 太平洋不動産新宿ビル2F  
TEL.03-5362-7451 (代表) FAX.03-5362-7452 編集/クリエイティブグループ

www.unifit.co.jp

# January.2022 MAIL 01

マーケターが市場の動向を切り裂く、インテリジェンス・ペーパー

*Kashiwa Station is getting busier.  
What are the changes in sales and future plans?*

## 賑わいの増す柏駅。 売れ行きの変化と これからの計画とは?

常磐線と東武野田線が通る「柏」駅。  
駅前には大型商業施設が点在し夏には花火大会も開催される。  
住みたい街ランキングにもランクインされる「柏」駅だが、  
実際の売れ行きと街の再開発の実態とは。

ユニフィット若手社員が最新「バズ」情報を切り抜くコラム

## Buzz clipping

柏、かしわ、鶏肉…  
そう、高度なダジャレから  
新年スタートです(汗)

# Unifit

www.unifit.co.jp

TAKE FREE



2020年を境に顧客の層に変化あり？

# 賑わいの街「柏」での顧客の変化と更なる活性化を目指す再開発事業

常磐線と東武野田線が通る「柏」駅。

駅前には大型商業施設が点在し夏には花火大会も開催される。

住みたい街ランキングにもランクインされる「柏」駅だが、

実際の売れ行きと街の再開発の実態とは。



① 2015～2019年販売開始物件

販売月	建物名(徒歩分・総販売戸数)	月成約数
2015年 3月	クレストフォルム柏サウスウイング(24分・全225戸)	5.8
4月	プレミアムフォート柏(8分・全299戸)	6.0
4月	ライオンズ柏千代田サーバスレジデンス(10分・全43戸)	1.9
7月	ウエリス柏(9分・全52戸)	3.3
8月	オーベル柏パークフロント(16分・全158戸)	4.6
2016年10月	ハウス柏(5分・78戸)	3.5
2018年 9月	デュオヒルズ柏(13分・全154戸)	8.1
2019年 5月	ヴェレーナ柏(12分・全53戸)	5.9

(参照: マンションサマリ)

② 2020～現在販売中物件

販売月	建物名(徒歩分・総販売戸数)	月成約数
2020年 6月	パークホームズ柏タワーレジデンス(4分・全191戸)	23.9
7月	〈販売中〉ルピアグランデ柏(15分・全196戸)	残8戸
2021年 7月	〈販売中〉プレミスト柏八千代(10分・全48戸)	残5戸
10月	〈販売中〉プラウド柏ガーデン(9分・全111戸)	月14戸ペース

(参照: マンションサマリ)

③ 柏駅西口北地区市街地再開発事業

【案内図】

(出典元: <http://building-pc.cooolog-nifty.com/helicopter/2020/11/post-5750ad.html>)

## 賑わう街の物件の売れ行き

「柏」駅は東口にマルイやSKY PLAZA、イトーヨーカドー、ファミリー柏等のショッピングモールが点在、西口には高島屋や商店街が立ち並ぶだけでなく夏には手賀沼花火大会があり、遠方からも人が集まる街である。

「住む」という目線で見ても既述の生活利便性が高い他、交通利便性ではJR常磐線(快速・緩行)と東武野田線の2路線が通っている。さらには2015年3月から上野東京ラインの運転が開始されたことで都心へとダイレクトアクセスが可能となった。一見、「住みやすい街」というように見える「柏」駅だが、過去の売れ行きを見ると完売までに時間を要する傾向がある。

供総販戸数に差はあるものの、50～150戸程度で完売までに1.5～2年程度、250～300戸程度で3～4年程度かかり、2019年5月販売のヴェレーナ柏を除いて、進捗が鈍りやすい市場であった(表①)。

しかし、2020年以降の市場に変化が見られた。

完売(表②)。ほぼ同時期に販売された「ルピアグランデ柏」は現在も販売中ではあるものの残8戸(12/17時点)となり、10.4戸/月ペースで進捗。また「プラウド柏ガーデン」は14戸/月、「プレミスト柏八千代」は、8.6戸/月ペースで進捗している。現在販売中物件をみても、売れ行きが進捗しやすくなっていることがわかる。

ではなぜ、進捗度合いに変化が見られたのか。真っ先に考えられるのは2020年＝コロナウイルスが蔓延し、マンション市場では郊外需要が高まる傾向があったが、果たしてその影響なのだろうか。

2019年までの集客割合を見ていくと、概ね、柏市が50～60%、その他松戸市や我孫子市、流山市等の千葉県に分散しているケースが見られた。一方、2020年以降で見ると「プレミスト柏八千代」では全体の20%が23区内となり、同様「ルピアグランデ柏」でも柏市が30%程度、25%が東京都からの集客。近年の売れ行きの好転、及び都内流入数を見ると、やはりコロナの影響があると予想される。

## なぜ「柏」駅？

郊外需要があるとはいえ、なぜ「柏」駅が選ばれるのだろうか。それは、交通利便性だけでなく生活利便性の高さが大

き要因の一つだ。2021年のLIFULL HOME 's では買って住みたい街ランキング6位に「柏」駅がランクインしており、駅前に整備されたデッキ、周辺の商業施設の多さだけではなく手賀沼を中心とした湿地帯や、柏ふるさと公園等の施設も身近に揃うのだ。さらに柏市では6年連続待機児童数が0人で、子育て世帯から見れば最適な育児環境である。

また、価格も要因の一つといえる。「柏」駅は相場が3,500～4,000万円程度。主要駅である東京駅と同距離程度他駅と比較すると「大宮」駅は相場4,500～5,000万円、「国分寺」駅は相場5,500～6,000万円程度、「戸塚」駅は相場4,500～5,000万円。「柏」駅が頭一つ抜けて割安で、中広域の顧客から選ばれる理由も頷ける。

## 柏駅が抱える問題とこれからの展望

郊外需要によって売れ行きが進捗しやすくなった「柏」駅だが、再開発事業における“問題”が残っていることも事実である。2016年9月、「柏」駅前のそごう(百貨店)が閉店した。その後、三井不動産が個人地権者から跡地を買い取ったが、その跡地の利活用の用途はいまだに立っていない。また、駅逆口の「柏駅西口北地区市街地再開発」では準備組合の一員であった高島屋柏店が2021年4月に組合を離脱。街の活性化を

目的とした再開発事業で、計画が滞っている実態が見える。しかし、マンション市場で見れば「柏」駅最寄り物件の売れ行きは進捗しやすくなっている。住みたい街ランキングに登場するほどになっており、2021年1月には住友不動産の「シティテラス柏(全174戸)」の供給が控えている。

さらには、「柏駅西口北地区市街地再開発」では40階前後のタワーマンション3棟、商業施設、病院等が入る構想となっている。再開発組合から高島屋が脱退した問題はあるものの期待値は大きく、「柏」駅が更なる賑わいを見せることになるのではないだろうか。

西口再開発に加えて現在は“問題”として挙がってきている旧そごう跡地の利活用も、今後の取り組み・実現によって、「柏」駅の活性化が進みさらに価値が上がっていくように考えられる。アフターコロナも都心からの流入を含めた需要の増加は続くかもしれない。

## 2020～現在販売中分譲マンション

「パークホームズ柏タワーレジデンス」は全191戸が8か月で