

ユニフィット若手社員が
最新の「バス」情報を
切り抜くコラム



May 2021
MAIL 05

マーケッ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

What happened to that hot property that became a hot topic now?

話題になったあの注目物件は今...

再開発一体型の超大規模物件。
毎年首都圏でも数件販売を開始し、業界内でも話題にあがる。
ただ、販売戸数が多い故に販売期間も長くなるため、
1年以上前に販売を開始した物件について、
現状を理解している人は多くないだろう。
特に新型コロナウイルス感染拡大で業界動向も変化しているが
果たして進捗はどの程度なのか。
今回は1年以上前に販売を開始した注目物件について、
いくつかピックアップして現状をまとめていく。

ユニフィット若手社員が最新「バス」情報を切り抜くコラム
Buzz clipping

お出かけ日和が続きますが、グッと我慢の毎日ですね。

Unifit
www.unifit.co.jp

TAKE FREE



新入社員・自己紹介・その3

新たな挑戦



学生時代の思い出

2021年4月より入社いたします半夏美咲季と申します。
社会人としての第一歩を、この会社で迎えられることを心から嬉しく思っております。この場を借りて、ご挨拶をさせていただきます。少しでも私のことを知っていただければ幸いです。
私は、よく周りから大人しい、落ち着いていると言われるのですが、昔から何事にも挑戦する熱い性格だと自負しております。学生時代はサッカーやテニス、ピアノ、絵画など様々な経験をしてきました。その中でも一番熱中したのが、大学から始めたバンド活動です。
元々音楽が好きだったこともあり始めたバンド活動。挑戦しなければ知ることのできなかつた「演奏する側」の景色を見ることができ、忘れられない経験となりました。「時は金なり」という言葉があるように、時間は有限であるからこそ色々なことを経験しないと勿体ないと考えております。そして、この先は全てが新たな経験であり、挑戦の日々だと思います。
まだ右も左もわからない未熟者でたくさん失敗もあるかとは思いますが、学生時代に培ってきたチャレンジ精神を持って、社会人として仕事にも挑戦していきますので、ご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願いたします。



Writer's Voice 夏コミンタグループ 半夏美咲季
「落ち着いている」といわれることが多い私ですが、ライブやフェスに参加すると人が変わったかのように感情表現が豊かになり、ギャップに驚かれることが多いです。仕事においても、「おっ」と思っていただけのようなギャップのある人間を目指します！



写真が透ける!?

数年前に「映え」が市民権を獲得してから、様々なカメラアプリの登場や、写るんですの再人気など、カメラへの注目が高まっている中、「エモすぎる!」と若者世代で注目されている写真があります。それが、「スケルトンフォト」です。写真なのにスケルトン?と文字だけでは想像のできないこの写真が、今SNSを中心に流行り始めています。スケルトンフォトの作り方は至って簡単です。普通紙に好きな写真を印刷して、水の中で紙面をひたすら擦るだけです。すると、印刷面の色がうっすらとラミネートシートに残り、透明な写真に!あとはもう片面のシートを貼れば、不思議な透けている写真の完成です!



推しのアイドルで作ってみた笑

少し前から、特に学生の間で流行っているサプライズボックスに使用したり、ちょっとしたプレゼントと一緒に渡したりしても、人とは少し違った、心が温まるような贈り物になるのではないのでしょうか。自分用にも、お部屋のおしゃれなインテリアにもなります。簡単に作れるので、おうち時間の新しいお供にしてみたいかでしょうか?



Writer's Voice 夏コミンタグループ 駒薫
最近では、写真を現像することも減り、データばかりでしたが、このスケルトンフォトを実際で作ってみて、フィルムカメラで撮り溜めた思い出を現像しにいくワクワクを思い出しました! 小さい頃はネガが不思議で、よく透かしている子どもでした笑



Instagramも
随時更新中!

あの物件ってどうなった？

話題になった注目物件の 今を追う

再開発一体型の超大規模物件。毎年首都圏でも数件販売を開始し、業界内でも話題にあがる。ただ、現状を理解している人は多くないだろう。特に新型コロナウイルス感染拡大で業界動向も変化しているが果たして進捗はどの程度なのか。今回は1年以上前に販売を開始した注目物件について、いくつかピックアップして現状をまとめていく。



①
物件名: シントシティ
販売日: 2019年1月21日
最寄駅: JR京浜東北線「さいたま新都心」5分(I・II街区)/8分(III街区)
総戸数: 1,411戸
事業主: 東京建物・住友不動産・野村不動産など
坪単価: @250万円程度
※総戸数は非分譲除く



②
物件名: グランアリーナレジデンス
販売日: 2019年7月13日
最寄駅: 東急田園都市線「つきみ野」12分
総戸数: 604戸
事業主: 名鉄不動産・近鉄不動産・京阪電鉄不動産など
坪単価: @180万円程度
※総戸数は非分譲除く



③
物件名: HARUMI FLAG
(PARK VILLAGE/SEA VILLAGE/SUN VILLAGE)
販売日: 2019年8月5日(SUN VILLAGEは未発売)
最寄駅: 都営大江戸線「勝どき」
19分(PARK)/16分(SEA)/17分(SUN)
総戸数: 915戸(PARK)/686戸(SEA)/1,089戸(SUN)
事業主: 三井不動産レジデンシャル・NTT都市開発など
坪単価: @300万円程度
※総戸数は非分譲除く



埼玉過去最大規模物件「シントシティ」

1つ目は埼玉県内で過去最大級の規模を誇る「シントシティ」だ(参考①)。さいたま新都心といえば2000年に新駅として開業してから商業施設や行政施設などが順次開発されている。そんな中で同マンションは「さいたま新都心」駅徒歩5分(I・II街区)、大型商業施設「コクーンシティ」に近接するなど利便性に富んだ立地に位置する。そんなシントシティは2019年1月に第1期1次として350戸を発売。当時の登録者は地元のさいたま市大宮区や周辺区で40%、埼玉県全体で80%という県内の購入者が目立った。その後も継続的にI街区とII街区を供給。2020年の年末に両街区ともほぼ完売に至っている。特に4LDK住戸の人気が高く間数志向が見られた。また2020年12月には第III街区が販売開始し、2021年1月時点で合計980戸を供給済み。現在では全戸1,411戸中約900戸が成約に至っている。発売から約2年で全体の約65%が埋まっており、この調子でいけば2022年の春には完売に至るペースだ。実際にさいたま新都心エリアの需要は他物件を見ても高いことがうかがえる。2020年11月に販売を開始した「ザ・パークハウスさいたま新都心(さいたま新都心W5分・109戸・@295.8万円)」は発売からわずか3か月で完売に至っており、この需要が継続

或いは高まり続ければさらに早い完売もあり得るかもしれない。

複合開発「グランアリーナレジデンス」

2つ目は商・医・育・住の複合開発プロジェクトとして進行している「グランアリーナレジデンス」だ(参考②)。物件の隣接する敷地内にスーパー、医療施設、マンション内には保育園が開園予定となっている。立地は「つきみ野」駅から徒歩12分の場所。隣接する「南町田グランベリーパーク」は2019年に駅前の大型商業施設がリニューアルオープンし、それに伴って駅名も改名されたことで話題となっている。また比較的駅遠という課題も物件から「中央林間」駅まで毎朝専用のシャトルバスが運行予定となっているため大きな問題にはなっていない。そんな「グランアリーナレジデンス」は2019年7~8月に第1期1次・2次で合計105戸を供給。当時は地元大和市在住者の来場が目立った。その後も継続的に供給をし、2021年1月時点で330戸供給済み。進捗としては全604戸中、約250戸成約に至っている。今後まだ半分以上販売をしていかなくてはならないが、懸念としてあがるのは同物件近くで販売されている「パークビレッジ南町田(南町田W12分・582戸・@200万円程度)」の存在

だ。一部同じ事業主のため明確な競合とは言い難いものの500戸超の同物件は「グランアリーナレジデンス」よりも南町田の再開発エリアに近い点が特徴の1つであり、顧客の奪い合いになってしまうと両物件とも苦戦を強いられる可能性がある。2物件をどのように位置付けていくのが課題となりそうだ。

選手村を転用「HARUMI FLAG」

恐らく、昨今最も話題の新築分譲マンションと言ってよいのが「HARUMI FLAG」だろう(参考③)。オリンピックの選手村として活用されたのちにマンション転用される予定の同物件は「勝どき」駅から徒歩15~20分程度の臨海エリアに立地。東京オリンピック開催予定だった時期の約1年前にあたる2019年8月に「PARK VILLAGE」「SEA VILLAGE」の供給がスタートした。第一期は合計で600戸供給し、なんと登録申込総数は約1,500組と供給の倍以上、最高では70倍以上の倍率を誇った住戸もあった。当初、購入者は中央区や江東区などの地元周辺が中心。30~40代・ファミリー世帯がともに60%を超える割合であった。人気ぶりはさらに話題を加速させ、同年12月には1期2次として合計340戸を供給。当時の時点では全940戸供給されたうち、実に約850戸が成約に至っており、供給された重工

のうち90%以上が成約済みの状態だった。しかし2020年に入り、新型コロナウイルスが世界中で感染拡大。東京オリンピックは史上初の延期に追いやられてしまい、「HARUMI FLAG」の入居時期もそれに伴って1年延期となった。これにより、契約者は1年長く現住居に住まわなくてはならず、反発の声もあがっている。そんな「HARUMI FLAG」は現在販売を停止。2021年のオリンピックの状況がどのように左右するかなど先行きが不透明であるため当初の売れ行きは良かったものの、不安要素は大きく、発売当初ほどの話題性は生まれづらい現状だ。今後はもう1棟(SUN VILLAGE)も控えているため、引き続き業界の大きな話題となるであろう。

まとめ

今回ピックアップした3物件を見ていくと供給に対しては少なくとも75%以上が成約に至っている現状。しかし供給が半分程度控えていたり、東京オリンピックの影響を大きく受けたなど各物件で課題はありそうだ。どの物件も長期間のプロジェクトになることは間違いのないため、引き続きその動向には注目していきたい。

(※各マンションデータはマンションサマリ・工研マンスリーなど参考)