

住宅ジャーナリスト・櫻井幸雄の現場レポート

# 先端を読む



449

前回の「ルピアコート鳩ヶ谷」だ。そして、大丈夫かな、と本町」に続いて、中央住宅が事も。業主となるマンションを見てきた。

今回は、「ルピアコート川口戸塚」。埼玉真川口市内の郊外型マンションである。

その予定価格は、約61平方メートルの2LDKが2500万円台から、約65平方メートルの3LDKが2800万円台から、約75平方メートルの3LDKでも3300万円台から……。そこから「価格面の魅力が大きい郊外ファミリー向けマンションだな」と思いがち

だ。最寄り駅となるのは、区画整理事業による新しい街づくりが進んでいる埼玉高速鉄道「戸塚安行」駅。整然とした街並が生まれ、随所に緑のスポットがある

というのも、このところ郊外で価格を抑えたマンションで苦戦事例が多いからだ。ところが「ルピアコート川口戸塚」はひと味違う。これなら大丈夫だろう、と思った。理由は、駅から徒歩2分と立地条件が良いからだ。

## 駅徒歩2分でも手の届く価格

### 中央住宅「ルピアコート川口戸塚」①

「未来街区」のなか、同マンションの建設地は駅前街区と位置付けられる。

「駅前」といっても、埼玉高速鉄道は地下鉄なので、電車の騒音も踏切の渋滞もない。加えて、埼玉高速鉄道は東京メトロ南北線に乗り入れており、駒込

後楽園、四谷、溜池山王、六本木一丁目など都心の交通要所にアクセスが意外なほど良好である。

同マンションの建設地には他にも注目点が多い。まず、24時まで営業のスーパーマーケットが徒歩3分で、飲食店、クリニックも身近に豊富だ。

さらに、徒歩14分以内には15もの公園があり、マンションに隣接して新しい公園の建設計画もある。緑が身近など、生活環境がよいことも注目すべき特徴となる。

加えて、教育環境の面でも大きくアピールできる特徴がある。周囲では、「あの小学校にわが子を通わせたい」という親が多い。その結果、生徒数が増加しているのだが、同マンションは小学校に近いため、通えなくなることはまずないと思われる。

## 利便性、環境など立地に魅力

れている。

同マンションに住むと、川口市立戸塚南小学校が通学校となる。

この戸塚南小学校の人氣が高いのだ。同校は、2005年4月開校で「生きる力を育む食に関する指導モデル校」に指定。いわゆるモデル校であり、校舎

このような立地条件があれば、資金に余裕のある一次取得層も興味を示すだろう。だから、郊外でも心配のない新築物件と評価できるわけだ。

立地の魅力に加えて、建物にも注目点が多いのだが、それについては次回に

住宅ジャーナリスト・櫻井幸雄の現場レポート

# 先端を読む



450

中央住宅「ルピアコート川口戸塚」の2回目。同マンションのもつ一つの特徴は、全200戸の大規模マンションであること。そのスケールメリットで、共用施設が充実。ゲストルーム、パーティールーム、キッズルーム、スタディールームなどがあり、子育てをサポートしてくれる。

さらに注目したいのは、外観とエントランス部分の豪華さだ。外壁には複数のタイルが貼り分けられ、シックで高級な印象に仕上げられる。出窓が多く、

変化に富んだ印象になっているのも注目点のひとつ。エントランスホールは2層吹き抜けとなる計画だ。

住戸は約75平方メートル超の3LDKが中心。バルコニーに防水コンセントと水栓がつくなど、暮らしやすさの工夫が多い。二重床・二重天井で、コンクリートのかぶり厚が一般的なマンションより分厚いというアピールポイントもある。

各住戸の玄関ドアには鍵穴がなく、最新の錠システムを採用されていること、ボイドスラブ

## ガラス窓で明るい中洋室

### 中央住宅「ルピアコート川口戸塚」②

方式で、下がり天井を極力なくしているため、LDは面積以上のゆとりを感じることは、前回

のルピアコート鳩ヶ谷本町と同様。それらに加え、「窓から洋室見えR.O.M」という新工夫の新たに提案されている。これは、中洋室のあたる部屋に素

## 気持ちに火が着く新販売手法

間取りモデルは10タイプ1点ずつ用意されるので、人気間取りは取り合いになることが予想される。まず、間違いなく取り合いになるだろう。

また、販売センターでは、間取りの説明にも新しい工夫が採り用される。それは、24タイプの住戸バリエーションのうち、主に余計に造っておくべき、との考えもある。が、実際に用意されるのは各タイプ1つだけ。それ

分の1サイズであれば、打ち合わせテーブルに置いて説明するとき、ちょうどよいサイズ感となる。模型を見ながら、指さして説明を行い、質問を受ける形式だ。もともと、「川口市内で、駅から徒歩2分」で「約65平方メートルの3LDKが2800万円台から」という立地・価格だけで

「取り合いが生じたら、」煽りがついて、「よい」という発想である。模型の取り合いで、購入検討者に気持ちに火がついたら、販売は短期間に終了するだろう。もともと、「川口市内で、駅から徒歩2分」で「約65平方メートルの3LDKが2800万円台から」という立地・価格だけで