

ビジネスチャンスをつかむ 出店戦略!

埼玉県和光市の中心部・和光市駅。人気の高まる地域で、不動産の仲介・管理事業を展開する志幸ホーム（埼玉県和光市）の齊藤証氏に、傾向と今後の展望を聞いた。

駅ビル完成に向けさらに人気高まる和光市 賃貸の高級化戦略や開発事業で好調実績



志幸ホーム（埼玉県和光市）

齊藤 証氏（27）

PROFILE さいとう・あかし
日本大学の建築系学科を卒業後、志幸ホーム株式会社に入社。2015年には取引主任者の資格を取得。和光市で自社物件を多く持つ同社において、物件の管理やリフォーム仲介等を担当。中でも特に多い1K物件において、学生や若い社会人向けのリフォームや改装を積極的に提案している。

は2世帯です。そのほかに、3階建ての商業ビルを竣工します。住居地域のために、3階までしか建てられません。1階には飲食関係やクリーニング等、生活に密着して頻繁に行きたくなる店を入れたいですね。2階・3階は学習塾などのテナントを考えています。今年は2棟がすでに確定しています。

好調の様子ですが、1年間で和光市では何が変わりましたか。

齊藤 家賃も土地の価格も上がってきているのを実感します。以前は単身者の方のワンルームで平均予算は6万円ほどでしたが、今は7万円近くになっています。

「和光市駅は始発駅で都心までの定期代が安い」との理由で多かった学生さんに代わり、高所得の20代後半〜30代の社会人が7万〜8万円の予算で探しに来られるようになりました。この傾向はまだしばらく続きそうです。

ワンルーム賃貸は 高所得者層にシフト

「住みたい街ランキング」で上位50位以内にランクインし、テレビ番組でも特集を組まれるなど、和光市駅の周辺人気は高まっています。

齊藤 和光市駅は東武鉄道と東京メトロが通り、乗り換えても都内への通勤に便利な場所です。有楽町線では池袋駅から18分、急行電車

なら最短12分の位置で、最近さらに注目を浴びているエリアです。

さらに、和光市駅にはもともと本田技研工業や理化学研究所、司法研究所などの企業や施設もあり、街に人が増えたと感じています。

マンション・戸建ての開発その他、賃貸、仲介、不動産の開発をメイン事業とする御社の最近の実績はいかがでしょう。

齊藤 管理戸数は1000戸以上

当社は単身者向けをメインに行っているのですが、若い方が中心ですが、最近ではファミリー層の方が和光で戸建てやマンションを探しているケースも多くあります。ネームバリューとともに地価も上がっています。

駅前では坪2000万を超え、分譲マンションも6000万〜7000万円の価格帯が増えています。

当社で扱う賃貸物件でも高級路線に転じています。室内の設備のグレードを上げて、家賃もアップするのです。中でもLIXIL関係の住宅設備は知名度・ブランド力もあり、高級感が出るため、最近よく入れています。家賃が上がったとしても、設備が充実した物件が選ばれる傾向にあります。

区画整理と 中古物件建直しが今後の鍵

商業地域の南口と雰囲気が違う北口方面は古くからある住宅地です。以前から進んでいる区画整理

▲2020年に開業予定の駅ビル内ホテルの客室イメージ



▲東武グループが開発するホテルロビーのイメージ。都内からの交通の便のよさと駅直結の立地で地域活性化に寄与



はいかがでしょうか。齊藤 進み始めてはきていますが、20年前から始まっている割に遅れています。土地区画整理が終わった地域は高層階も建てられますが、それでも5階建てまでが限界のこともあります。

立ち退きが進まない地域では、小さな建物が増えるばかりで、街としての発展は難しいですね。当社としても、「土地がない」「建てる場所がない」は悩みの種です。

戸建てを希望される方は、駅からはなれて、さらに小さく区分して建てることとなります。たとえば旧川越街道沿いには18坪で160万円の物件が出ています。

古い建物もいくらか残っているようです。この先の和光市はどうなるのでしょうか。

齊藤 和光市駅だけは周辺駅に比べて、開発が遅れた印象があります。1970年〜80年代の建物も少なくないのですが、今では20年や15年でも「古い」と言われる時代です。2000年を境に、1990年代のものは古くなってしまっています。

当社でも、2020年には建壊し2戸と建直し1戸の予定が決まっています。また同じく来年の春には東武グループさんが手がける駅ビルが



▲和光市駅南口に完成予定の駅ビルイメージ。これにより和光市の街はさらに賑わうと予想される

会社概要

志幸ホーム株式会社
所在地 埼玉県和光市丸山台1-10-6
事業内容 アパート・マンション・戸建ての賃貸・仲介・売買
不動産の開発・分譲・賃貸
不動産の売買・仲介・鑑定
その他、地元不動産に関わるご相談など
URL <http://www.shikohome.co.jp>
電話 048-464-7778