



トータルプレイン
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

29

三軒茶屋は渋谷に近く、しやれたカフェやレストラン、バーなどが多く、近年は住みたい街でも上位にランキングしている人気エリアである。利便性も良く、駅周辺には、すぐらん通りなどレトロな景色が多く残っている魅力的な場所だ。

そんな三軒茶屋の最近のマンション供給はどうなっているのだろうか。

旧価格時の供給は、年間200戸程度と活発で、旧価格時の市場相場は、坪当たり250万〜260万円程度で安定。近年に入ると、供給は半分程度に減少し、市場相場は

シャリエ三軒茶屋

東レ建設

好調要因

エリアニーズに適した好物件

昇。そのため販売は長期化している物件が多い。

苦戦物件が多い中、今回取り上げる「シャリエ三軒茶屋」は販売から3カ月程度で完売と非常に好調だった。

この物件は、三軒茶屋駅から徒歩約8分。駅から近いだけでなく、幹線道路から入っ

た閑静な住宅街の立地。南側は緑道となっており、利便性と住環境が享受できる。

分譲単価は坪当たり約295万円、価格は1LDKが300万円台、3LDKは600万円〜700万円台の

設定だった。周辺の徒歩10分圏物件は、分譲単価坪当たり400万円前後と、旧価格時に比べて50〜60%大幅に上昇し、商品も90〜100平方メートルの広い面積

商品に動きがやや低調で、販売で、価格は億ション、駅遠物

世田谷の徒歩10分圏であれ

〈概要〉 専業主婦東レ建設 所在地 世田谷区三軒茶屋2丁目 交通 東急田園都市線三軒茶屋駅徒歩約8分、東急世田谷線西太子堂駅徒歩約6分 総戸数 40戸 単価 坪当たり約295万円 平均面積 61.85平方メートル 平均価格 5535万円

クトファミリーがメインと割合に変化はあるものの、このエリアはさまざまな層に支持されている柔軟性のあるエリアであるため、誰しもモデルルームを当然見たい。

今回はセールストークや切り返しトークを徹底したと考えられるが、やはりエリアのニーズとマッチングしたちょうど良い商品だったのだらう。

現況のマンション市場相場は、旧価格市場の相場が目安となっているが、この物件は三軒茶屋のような人気エリアでは旧価格市場から15〜20%高くても売れると分かった好事例の一つだった。

驚いたことが一つあった。それは、キッチンなどのサンプルルームのみで販売し、

アップしたことだ。

旧価格時はファミリーがメインだったが、近年はコンパ

ンプルームのみで販売し、

エリアに加え、立地が良かった。

第一に、求心力のある人気エリアに加えて、

三軒茶屋駅から

徒歩約8分。駅から近いだけでなく、幹線道路から入っ

た閑静な住宅街の立地。南側は緑道となっており、利便性と住環境が享受できる。

分譲単価は坪当たり約295万円、価格は1LDKが300万円台、3LDKは600万円〜700万円台の

設定だった。周辺の徒歩10分圏物件は、分譲単価坪当たり400万円前後と、旧価格時に比べて50〜60%大幅に上昇し、商品も90〜100平方メートルの広い面積