

トータルブレインの月例レポート①

好立地でない好調マンション

トータルブレインの月例レポート「一流立地でなく、ロスマッチングが奏功しても販売好調なマンション」(4月21日号掲載)で

選ばれた注目の9物件に焦点をあてる特別企画を連載する。好立地志向が高まる中、必ずしも好立地とはいえない条件下で、販売好調だった新築マンションを9回にわたり分析する。初回は、JR常磐線、つくばエクスプレス、東京メトロ日比谷線の「南千住」駅徒歩8〜9分の立地で、14年7月の販売開始から6カ月で完売した「インプレスト南千住」(総戸数56戸、事業主・双日新都市開発)を取り上げる。

現地までの駅距離は10分内だが、計画地の東側が日光街道に面し、住戸方位は道路と反対の全戸西向きの特徴。交通量が多い幹線道路に面し、事業所・商業施設・住宅が混在する周辺環境から必ずしも好立地とは言えないながら、分譲単価192・3万円と強気の価格設定で完売した。比較的中・広域から集客して総来場者数は280組と多くはなかったが、若年層を中心に半数を占めた共

インプレスト南千住

街の注目度が追い風に 大通沿いで攻めの価格

急上昇、②スーパー、図書館、スポーツセンターが徒歩10分未満にある生活利便性の高さ、③抜群の需給バランスの3点。

特に、東京駅から6・5キロ圏で、東京駅乗り入れが始まったJR常磐線をはじめとする3線ターミナル駅で、駅東・西口共に大型商業施設が充実。南千住のイメージが近年格段に向上したことで、集客の広域化を促した。

また、直近3年間の駅徒歩10分圏内のマンション供給はわずか108戸と、需給バランスも追い風となった。更に価格競争の厳しいエリアで、むしろ仕様設備を充実させるというグレード面の優位性も光った。

【データ】専有面積は同エリアでは広めの70・04〜72・79㎡。販売価格は3738万〜4598万円(平均4155万円)、平均坪単価192・3万円。

トータルブレインが見立てた好調要因は、①「南千住」の駅力・エリア人気の

項目別評価

沿線力	◎
駅力	◎◎
駅距離	○
バス利便性	—
地元民力	△
市場消化能力	◎
住環境	△
生活利便性	◎◎
需給バランス	◎◎
価格割安感	△
グロスマッチ	◎◎
商品グレード	◎

※印は良い順から◎○△の3段階評価で—は評価なし