

トータルブレインの月例レポート⑨

好立地でない好調マンション

丘駅徒歩13分という駅遠立地。しかも約半分の住戸が専有面積40〜50㎡台、1LDK、2LDKというコンパクト商品が占めた。地元主体に週当たり20件程度をコンスタントに集客を続け、240組の総来場を獲得、15%の歩留まりをマークした。

◇ ◇ ◇

同社の分析による好調のポイントは、①計画地周辺の再開発・大江戸線の延伸に伴う新駅計画などの将来期待値の高い立地と、②2490万〜4690万円(平均3665万円)の販売価格と208・3万円の平均坪単価という割安感の2点。更に、周辺の年間平均供給が30〜40戸という需給バランスも販売に追い風となった。

塗り壁仕上げ、CUCINA社製キッチン、天然ウォールナット無垢材フローリング、探風玄関ドアなど、デザインや仕上げのグレード感も高く評価している。

練馬区、光が丘というファミリー商品主体のエリアにあつて、これまでコンパクト系の供給はほとんどないに等しかったが、単身、デインクス向け住戸も早期完売し、同マンションがこのエリアにコンパクト系の潜在ニーズがあったことを開拓した点にも同社は着目している。

【データ】専有面積40・07〜72・82㎡。販売価格2490万〜4690万円、平均坪単価208・3万円。所在地・東京都練馬区土支田1の1044の1。

リリーゼ光が丘

将来期待の立地、早期完売
コンパクト系の需要開拓も

全9物件が選ばれた「一流立地」でなくても販売好調なマンションの最終回は、5階建て・全37戸と小規模で、実質3カ月で完売に至った「リリーゼ光が丘」(事業主・田中建設)。

全体的に販売苦戦が目立つ練馬区で、都営大江戸線光が

2、珪藻土

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