



トータルブレイン
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

94

「ザ・グランアルト
綾瀬」

毎日猛烈な暑さが続いているが、首都圏のマンション市場には今ひとつ熱気がなく、夏の商戦も盛り上がり欠ける。当社では、

毎年6月にその年の前半(1~6月)に新規で発売されたマンションの全てを対象に売れ行きの個別ヒアリングを行っている。これはヒアリング対象物件344物件のうち約82%の物件から回答を得た。結果は「好調」の物件比率が低下し、「可もなく不可もない」売れ行きの物件が増加し

好調要因 都心アクセス重視で評価上昇

住友不動産の大手2社によるJ-V物件の「ザ・グランアルト綾瀬」は、分譲単価

が1坪当たり260万円を超える。綾瀬駅分譲単価相場は過去、180~190万円程度だったので、35%以上の単価上昇である。にもかかわらず、5月下旬から販売を開始して、わずか2カ月足らずで売れ残りゼロとなっている。周辺と絶対好調となっている要因を検証していきたい。

綾瀬駅は、メトロ千代田線の始発駅。大手町に直通18分、霞ヶ関直通24分、東西日暮里乗換え22分と都心へのアクセスが抜群。

た。土地代、建築費の上昇により最適な価格で売り出せないことが要因と考えられるが、価格の上昇が売れ行きのスピードダウンにつながっていることは間違いない。しかし、価格が大きく上昇しているのに売れ行きが好調なエリアもある。今回取り上げる綾瀬エリアなどがその好例だ。大京と

①南向き中心の高い居住性
②南向き中心の高い居住性と買い易いクロス設定
③割超が南向きの15階建て。うち6割が角住戸で日照・通風・採光・眺望に優れる配棟計画。住戸面積を60平方メートルの3LDKを中心に、比較的クロスを意識したコンパクトなファミリータイププランとし、5000万円台前半を価格帯

購入者の傾向を聞くと、地元が7割で狭域顧客が中心。年収は600~700万円の層が最大だが、2位

綾瀬駅徒歩3分と駅近立地で、イトーヨーカ堂へ徒歩2分、東急ストアへ徒歩4分、飲食店も多く、スポーツ施設や生活利便施設が徒歩5分以内に充実。小・中学校も徒歩3分と近く利便性は抜群、一方で比較的落ち着いた環境のため相対的に立地条件が良好。

平均坪単価/261万3000円●竣工/2017年3月

の市場の上昇は継続すると予想される。

町・日本橋・銀座)への交通利便性(所要時間)が大きく変化している。となると綾瀬駅は評価が大きくなり見直されることとなる。単価相場は一気に上昇し、1坪当たりの単価が200万円台後半になった要因と考えられる。今後も、都心への交通利便性重視の傾向は続いていくため、同エリアの市場の上昇は継続すると予想される。

に1000~1200万円が入るなど年収は高い。自己資金2000万円以上が4割を超え、平均1500万円と非常に高い。年齢もトップは30歳代(36%)だが、50歳以上も同じ36%で平均は45歳と高め。そのため、上階の好条件住戸から売れている。今後は、綾瀬駅も交通利便性を重視する広域検討客が集客できるエリアに変わっていくと考えられる。城北エリアも、市場の評価と相場が思った以上のスピードで書き換えられているのではないだろうか。