



トータルブレイン
久光龍彦氏の



首都圏マンション市場

97

クレヴィア日本橋
浜町(中央区)

2016年も残すところわずか。首都圏マンション市場を振り返ると、今年も売れ行きにブレーキがかかった年といえる。当社では毎年12月にその年に発売された全ての物件の売れ行きをヒアリング調査しており、今年も対象約500物件の8割強にヒアリングした。その結果、「販売好調」と答えた物件が全体の30%と、ヒアリングを開始した11年以降最低の比率となった(昨年の好調物件比率は41%)。売れ行き減速の大きな要因は、やはり価格の上昇で

好調要因

差別化ポイントをしつかり伝える

開発の「クレヴィア日本橋浜町」である。
当物件は浜町、人形町、水天宮前の3駅が最寄り。この周辺で13年以降に売り

出された物件は55物件と大量の物件が集中的に供給され、需給バランスは非常に悪い。
価格相場も13年が坪単価2800~3000万円、14年

【1・浜町公園徒歩1分(20分)に面した開放感抜群の希少立地】
中央区最大の区立浜町公園に面する立地で、南側が

【2・浜町駅徒歩1分(30分)に江戸小紋の文様をモチーフにした特殊タイルを採用。ディスプレイ、ガラストップコンロ、食洗機、食器棚、扉(かまど)付三面鏡、天然御影石カウンタ

有(大手町・丸の内・有楽町)や日八京(日本橋・八重洲・京橋)で大型再開発が盛んに行われ、エリアの利便性やステータスがさらに向上している。購入層は地元をよく知る中央区のアッパー層が中心だった。立地評価が最大のポイントではあるが、さらに「竣工売

あろう。13年以降の3年間の単価上昇率は23区では30%近くになり、景気回復感がないままに売値だけが上昇。超低金利が味方といっても、買い上げるモチベーションにつながっていないのが現状であろう。
しかしそんな中、坪単価470万円という高単価で販売好調なのが伊藤忠都市

「クレヴィア日本橋浜町」は、浜町駅最寄りで坪単価471万円と、相場から見るとかなりの高値水準だ。何が好調要因なのか見ていきたい。
【1・浜町公園徒歩1分(20分)に面した開放感抜群の希少立地】

【2・浜町駅徒歩1分(30分)に江戸小紋の文様をモチーフにした特殊タイルを採用。ディスプレイ、ガラストップコンロ、食洗機、食器棚、扉(かまど)付三面鏡、天然御影石カウンタ

有(大手町・丸の内・有楽町)や日八京(日本橋・八重洲・京橋)で大型再開発が盛んに行われ、エリアの利便性やステータスがさらに向上している。購入層は地元をよく知る中央区のアッパー層が中心だった。立地評価が最大のポイントではあるが、さらに「竣工売

実際に顧客に体験させたことが最大の好調要因だったのではないだろうか。
販売では、物件の差別化ポイントをユーザーにしっかりと伝える手法の大切さを考えさせられた。

実際に顧客に体験させたことが最大の好調要因だったのではないだろうか。
販売では、物件の差別化ポイントをユーザーにしっかりと伝える手法の大切さを考えさせられた。