



トータルプレビュー
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

2018年がスタートし、今年には首都圏市場が大きな潮目を迎える予想される。まずは供給戸数。今年4万戸を超えるのではないだろうか。マンション市場は相変わらずの二極化で、都内都心の好立地物件の売れ行きは順調、交通便利性の弱い郊外が苦戦という構図がこの2年続いていたが、今年には郊外市場の価格調整が本格化する。その大

きなきっかけが、消費税の引き上げ前の駆け込み需要の取り込みである。郊外は建物比率が高いため消費増税の影響が大きい。デベロッパーが増税前に売れるだけ売っておこ

好調要因

築地駅直結、徹底したつくり込み

「アネシア築地ステーションレジデンス」(中央区)

小さいと思われ、さらに都心好立地物件は、駆け込みが必要ないほど販売好調という状況が続いている。

一方、都心は建物比率が低いことやターゲットの体力的にも消費増税の影響は

今回取り上げる「アネシア築地ステーションレジデンス」の分譲坪単価は50

0万円、しかもコンパクトではなく平均面積65平方メートル、平均価格9900万円のファミリーマンションである。11〜15階はプレミア仕様の住戸としてプランや仕様をリードを凌ぐ坪単価500万円台後半〜600万円台。住戸方位が北西・北東

①築地駅直結(敷地内に駅直結入り口を新設) 最大の差別化ポイントはそのファシリティーである。11〜15階はプレミア仕様の住戸としてプランや仕様をリードを凌ぐ坪単価500万円台後半〜600万円台。住戸方位が北西・北東

②高いデザイン性 外観・共用スペース・インテリア・ガラスオブジェと4人の専門デザイナーを起用。銀座を感じさせる和洋の融合を水平基調の外観デザインで表現、2層吹き抜けで高さのあるエントランスアプローチ・ホールを強く引きつけている。

③ロビーラウンジを右造りとガラスウォール・ガラスアートで演出した。EVポイントを生かしている。十分な照明を確保しドレッサーとしても使える洗面化粧台やターゲットが放っておかないというところならではの納付のキッチンカウンター

物件概要▽事業主・トヨタホーム・ミサワホーム●所在地▽中央区築地3ノ8ノ10●交通▽東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩1分、銀座線「銀座」駅徒歩12分、有楽町線「新富町」駅徒歩3分●総戸数▽98戸●専有面積▽40.84㎡●83.50平方メートル(平均65.26平方メートル)●販売価格▽5040万〜1億5540万円(平均9920万円)●平均坪単価▽50.2万円●竣工▽2019年2月末

④細やかな気配りの商品 など、仕上げや設備のグレードだけでなく、使い勝手

トヨタホーム・ミサワホームという戸建て中心のハウスメーカーらしく、他社の商品企画の研究や顧客アンケート・ヒアリング調査による新設備の開発にも熱心で、マンション専門デベロッパーとは一味違った観点を生かしている。十分な照明を確保しドレッサーとしても使える洗面化粧台やターゲットが放っておかないというところならではの納付のキッチンカウンター