



トータルブレイン
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

107

首都圏マンション市場は、昨年から引き続き販売停滞感が強い。しかしながら郊外では「売れる価格」に調整した物件の売れ行きが好転している。

今回取り上げる「リビオシティ・ルネ葛西」は、23区内だがバス便物件である。近年は利便性重視志向からバス便物件の供給が減少し販売好調事例も少なかったが、これはバス便で、総戸数439戸の超大型物件。現在第2期の販売が終わって既に249戸を供給し、絶好調となっている。

よつに料理したのか、早速見ていきたい。

①高い沿線力の東西線葛西

好調要因

バス便物件でも高い沿線力

周辺には大型のマンション群があり、生活感のシッカリとあるにぎやかな生活環境となっている。

②大型商業施設「アリオ葛西」隣接

③充実の共用スペースと「ウゴクロ」

④クロス価格の手頃感

物施設が充実している。葛西臨海公園や総合レクリエーション公園など大型公園の多い良好な住環境となっている。

〈物件概要〉
事業主・新日鉄興和不動産・総合地所
●所在地／江戸川区東葛西9ノ3ノ56 ●交通／東京メトロ東西線「葛西」駅徒歩18分(バス8分・徒歩1分)・JR京葉線「葛西臨海公園」駅徒歩12分・徒歩2分 ●総戸数439戸(第1・2期販売戸数249戸) ●専有面積68・04㎡(平均72・22平方メートル) ●販売価格3898～6398万円(平均4661万円) ●平均坪単価213・4万円 ●竣工／2019年8月末

駅が最寄り

建設地の南側隣接地に

日本橋・大手町に直通で、都心中枢部へ抜群のアクセス力を誇る東西線の中で、子育てファミリーに人気の葛西駅が最寄りの物件。駅徒歩18分の駅立地だがバス便が充実しており、駅までの乗車時間は8分で「良いバス便」と言える。また、

は、大型ホームセンターのホームズやOKストア、ユニクロなどを核とした「ホームズ葛西店」と、イトーヨーカドーを核とした店舗面積3万平方メートルの大型ショッピングセンター「アリオ葛西」が並ぶ。東武ストアやドラッグストアもあり買

た。専有部には間仕切り家具として自由に動かせる可動収納ユニット「ウゴクロ」を新提案した。専有面積は3LDKで60～70平方メートル前半、4LDKで70～80平方メートル前半の面積バリエーションにより、江戸川区では手頃な4000万円台中心というクロス価格を実現している。仕様設備は、デイスポーターこそないもの

近年葛西・西葛西エリアでも新築マンション市場は価格が上昇しており、徒歩10分圏内では坪単価が250～270万円台、5000～6000万円台の水準となっている。当物件の坪単価213・4万円、4000万円台中盤～後半の価格設定は、マーケットの購入体力とのマッチングが非常に良かった。元々大型

今回の物件は見事にこの4点をクリアし、結果、好調な販売結果をたたき出したと言える。

リビオシティ・ルネ葛西 (江戸川区)