

再開発が行われると、そのエリアの市場相場も上昇することになるが、再開発の内容やエリアによっても市場価格の上昇レベルは異なる。再開発で市場価格が大きく上昇する条件は①沿線力・駅力が高い②再開発の規模が大きいの2点。利用客が多い駅は再開発の恩恵を受ける顧客が多く、再開発効果が大きい。また、再開発の規模が大きく、地域の生活利便性やエリアイメージの向上に直結する事業は評価が高くなる傾向がある。



### 首都圏マンション市場

126

特にこれまで利便性の割にイメージが低かった下町エリアは、再開発によって一気に評価がアップするケースが多い。今回取り上げる西日暮里も、まさに再開発で市場イメージが大きく変わったエリア。取り上げる好調物件は、旭化成不動産レジデンスが売主の「アトラス西日暮里道灌山」。分譲平均坪単価は430万円、おそらく荒川区初の400万円台の物件だ。2015年に「アラウド日暮里」が荒川区初の「アラウド」として坪単価330万円の高単価(当時市場は坪単価200万円台前

に再開発で市場イメージが大きく変わったエリア。取り上げる好調物件は、旭化成不動産レジデンスが売主の「アトラス西日暮里道灌山」。分譲平均坪単価は430万円、おそらく荒川区初の400万円台の物件だ。2015年に「アラウド日暮里」が荒川区初の「アラウド」として坪単価330万円の高単価(当

時に再開発で市場イメージが大きく変わったエリア。取り上げる好調物件は、旭化成不動産レジデンスが売主の「アトラス西日暮里道灌山」。分譲平均坪単価は430万円、おそらく荒川区初の400万円台の物件だ。2015年に「アラウド日暮里」が荒川区初の「アラウド」として坪単価330万円の高単価(当

半～中盤)でデビュー。その後はおおむね坪単価300万円台前半～中盤で推移していたので、「アトラス」の430万円はアラウド以来のインパクト物件と言える。これまでの市場相場から見ると高値だが、販売は

②西日暮里駅・日暮里駅に続いて駅前で大型再開発が進行中、将来性に期待

西日暮里駅前では、野村不動

1フロア4戸・53・56坪方メートル(63・66坪方メートル)と床面積を抑え、1LDK(6000万円台)、2LDK(7000万～8000万円台)とターゲットの購入体力・予算をじっくりと意識し

### 好調要因

## 駅近、高台の希少立地、再開発が追い風

好調に推移している。販売好調の要因は何なのか。

①山手線駅徒歩3分、山手線内側の高台希少立地

当物件は、沿線力最强の山手線の駅徒歩3分という立地が最大の差別化ポイント。さらに、度着工予定で、日暮里駅前に統合、西日暮里駅前も大幅なイメ

産・三菱地所レジデンスを事業

協力者とする大型再開発が進行中。東口駅前の2・3丁目に高さ170mで47階建ての複合再開発タワー、高さ80mの商業・業

務・大ホテル(コンベンション施設)・区民交流施設・交通広場などが計画されている。23年度着工予定で、日暮里駅前に統合、西日暮里駅前も大幅なイメ

が少なく、有効面積は広い。水回りはファイオレストランカウンタ

・角住戸比率50%の高レベルのユニットプラン

日照・眺望の良い高台立地で、発塔屋、高さ80mの商業・業

務・大ホテル(コンベンション

施設)・区民交流施設・交通広

場などが計画されている。23年

が50%と非常に質の高いユニットプラン。専有面積は絞つてい

るが、ワイドスペ�のため無駄

売主の旭化成不動産レジデン

スは再開発や建て替え、等価

交換事業にいち早く取り組んで

きたアベロッパーである。その

ため得難い立地条件の物件を事

業化ができることが、他社に対

揮していくと考えられる。

ージアップが期待できる。

●所在地／荒川区西日暮里3丁目1065ノ1 ●交通/JR山手線・京浜東北線・東京メトロ千代田線・舍人ライナ「西日暮里」駅徒歩3分、JR山手線・京浜東北線、常磐線「日暮里」駅徒歩10分、東京メトロ千代田線「千駄木」駅徒歩9分 ●総戸数／50戸(販売戸数第1期15戸)

●専有面積／25・90・66・03平方メートル(平均59.87平方メートル)

### 物件概要

●所在地／荒川区西日暮里3丁目1065ノ1 ●交通/JR山手線・京浜東北線・東京メトロ千代田線・舍人ライナ「西日暮里」駅徒歩3分、JR山手線・京浜東北線、常磐線「日暮里」駅徒歩10分、東京メトロ千代田線「千駄木」駅徒歩9分 ●総戸数／50戸(販売戸数第1期15戸)

●専有面積／25・90・66・03平方メートル(平均59.87平方メートル)

●所在地／荒川区西日暮里3丁目1065ノ1 ●交通/JR山手線・京浜東北線・東京メトロ千代田線・舍人ライナ「西日暮里」駅徒歩3分、JR山手線・京浜東北線、常磐線「日暮里」駅徒歩10分、東京メトロ千代田線「千駄木」駅徒歩9分 ●総戸数／50戸(販売戸数第1期15戸)

●専有面積／25・90・66・03平方メートル(平均59.87平方メートル)

●所在地／荒川区西日暮里3丁目1065ノ1 ●交通/JR山手線・京浜東北線・東京メトロ千代田線・舍人ライナ「西日暮里」駅徒歩3分、JR山手線・京浜東北線、常磐線「日暮里」駅徒歩10分、東京メトロ千代田線「千駄木」駅徒歩9分 ●総戸数／50戸(販売戸数第1期15戸)

●専有面積／25・90・66・03平方メートル(平均59.87平方メートル)

●所在地／荒川区西日暮里3丁目1065ノ1 ●交通/JR山手線・京浜東北線・東京メトロ千代田線・舍人ライナ「西日暮里」駅徒歩3分、JR山手線・京浜東北線、常磐線「日暮里」駅徒歩10分、東京メトロ千代田線「千駄木」駅徒歩9分 ●総戸数／50戸(販売戸数第1期15戸)

●専有面積／25・90・66・03平方メートル(平均59.87平方メートル)