

城東・城北、コンパクト系が好調

前回に続き、首都圏エリアにおける、新築マンションの売れ行き状況を見ていく。

江東・墨田・江戸川・葛飾・豊島・北・板橋・荒川・足立

◎好調物件例

「グロールド・エルシード」

「好調」49%、「まずまず」47%、「苦戦」4%

エリア別、売れ行きヒアリング結果

■城東・城北エリア(台東・

トータルブレインの 邸点観測

2022年首都圏マンション販売実態調査 <全3回の②>

大型の開発用地が減少し、供給物件の小型化が進行している。江戸川区以外ではファミリー商品の好調事例が少なめだ。好調物件は30〜50平方メートルのコンパクト系商品が目立ち、交通利便性を重視で、クロスを抑えた商品が多い。江戸川区では徒歩15分前後の駅周辺でも平均坪単価200万円台前半〜中盤の商品が割安感から販売好調となっている。

◎好調物件例

「プリシア立川」

「好調」48%、「まずまず」45%、「苦戦」7%

50〜60平方メートルのクロス庄



プリシア立川。一次取得層に買いやすい価格が評価された

縮型商品が中心。平均価格でも4000万円〜5000万円台中盤までの、一次取得者の予算上限に収まる物件が多かった。

◎好調物件例

「プリシア立川」(総合住宅建設事業協同組合、プリ

ス) JR中央線立川駅徒歩16分、戸数34戸、平均専有面積59.84平方メートル、平均販売価格445.3万円、平均坪単価24.6万円。

◎好調物件例

立川駅の駅力に評価。駅16分だが、モノレール駅からは徒歩8分だ。坪単価とクロス庄縮の価格を、一次取得者層が買いやすい設定とした。

要因だ。逆に割安な200万円台でも、立地面で差別化ができない物件は売れ行きが「まずまず」となっている。

◎好調物件例

「ミオカステーロ京王稲田堤3ステーションプレミア」(山田建設) 京王相模原線京王稲田堤駅徒歩2分、戸数52戸、平均専有面積75.73平方メートル、平均販売価格591.0万円、平均坪単価25.8万円

◎好調物件例

「ウェアレーナ鎌倉深沢」(大和地所レジデンス) 湘南モノレール湘南深沢駅徒歩3分、戸数101戸、平均専有面積74.81平方メートル、平均販売価格53.25万円、平均坪単価23.5万3000円

■神奈川(横浜・川崎) 「好調」51%、「まずまず」43%、「苦戦」6%

コロナ禍以降、販売が好転しており、22年も引き続き良好な状況が続く。坪単価別の売れ行きでは、300万円〜400万円台物件の好調率が高い。沿線力・駅力が高い、駅近など、立地評価が高い物件が多いのが

◎好調物件例

「好調」33%、「まずまず」39%、「苦戦」28%

◎好調物件例

JR東海道線藤沢〜大船駅間新駅(仮称)村岡新駅」の32年開業予定に期待感が集まった。(CJCS)