



トータルブレイン
久光龍彦氏の



30

最近のマンション市場は少
しずつではあるが、回復の兆
しを感じられる。

ことしのゴールデンウィー
クの販売状況は、前年を上回
る来場者数で売れ行きが良い
というデベロッパーが多かっ
た。

割安感のない新規物件も反
応が良く、売れ行き好調な物
件が増えてきた。

今回取り上げる「オーベル
葛西ベイパークス」は、販売
から4カ月で約130戸を完
売と、非常に好調だった。
この物件は、葛西臨海公園

オーベル葛西ベイパークス

有楽土地

好調要因 駅力・土地力が大きなポイント

便と2路線利用可能な立地で
ある。
分譲単価は、坪当たり18
0万円程度、平均価格は40
00万円台前半。旧価格市場
の相場が坪当たり160万
170万円程度で、この物件

①と③東京湾を一望できる
ほか、葛西臨海公園など緑地
が多く、住環境が良いこと④
乳児養育手当てなど江戸川区
ならではの子育て支援制度が
あるなど教育環境が整ってい
ること⑤食洗機など設備仕様
検討外としている。

バス便の駅遠立地は、相当
西駅からはバス利用で、マン
ション事業としては、厳しい
立地＝値段が出ない立地」と
考えがちである。
しかし、物件の周辺は商業
施設が多く、子育てしやすい、
非常に生活感のある住環境で
社長)

駅から徒歩約13分、東京メ
トロ東西線の葛西駅からはバス
間営業のスーパーなど商業施
設が点在し、生活利便性が良
いこと②駅近ではないが、24時
程度とアクセスが良好である
こと③駅近ではないが、24時
程度とアクセスが良好である
こと④駅近ではないが、24時
程度とアクセスが良好である

が充実していること⑥葛西臨
海公園エリアでは6年ぶりの
供給と需給バランスが良かっ
たこと⑦などが挙げられる。
このように、勝因のほとん
どは立地だ。マンション事業
要因としては①②駅2路線
を利用可能で、都心へ10〜15分
程度とアクセスが良好である
こと③駅近ではないが、24時
程度とアクセスが良好である
こと④駅近ではないが、24時
程度とアクセスが良好である

の割安感があれば別だが、な
かなかそうはいかず、販売が
長期化するケースが多い。
この物件の立地は、葛西臨
海公園駅から徒歩約13分、葛
西駅からはバス利用で、マン
ション事業としては、厳しい
立地＝値段が出ない立地」と
考えがちである。
しかし、物件の周辺は商業
施設が多く、子育てしやすい、
非常に生活感のある住環境で
社長)

が充実していること⑥葛西臨
海公園エリアでは6年ぶりの
供給と需給バランスが良かっ
たこと⑦などが挙げられる。
このように、勝因のほとん
どは立地だ。マンション事業
要因としては①②駅2路線
を利用可能で、都心へ10〜15分
程度とアクセスが良好である
こと③駅近ではないが、24時
程度とアクセスが良好である
こと④駅近ではないが、24時
程度とアクセスが良好である

概要 事業主＝有楽土地 所在地＝江戸川区南葛西5
丁目 交通＝JR京葉線葛西臨海公園駅徒歩約13分、東京
メトロ東西線葛西駅徒歩約13分、徒歩約1分 総戸数＝1
35戸 単価＝坪当たり約181万円 平均面積＝75.26
平方メートル 平均価格＝4192万円