



トータルブレイン
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

64

今年の前半戦は昨年までの閉塞感からようやく抜け出しつつある状況ではないだろうか。発売物件は増えており、売れ行きもかなり好転。消費増税に対する駆け込み需要は少ないものの、住宅ローン金利やマンション価格の先高観で買い時感上昇、モデルルームへの来場件数の増加につながっている。そんな勢いが出てきた市場で、小規模ながら全37戸即日完売と絶好調の物件が今回取り上げるリビオ平和台である。

リビオ平和台

新日鉄興和不動産

好調要因
利便性を重視、原点回帰強まる

物件は240万円、決して割安感で売れたわけではない。では好調要因を見よう。

①競合物件の中で最も駅近立地
当物件の敷地は、一戸建ての住宅街で三方角地という非常に開放感の高い立地条件。配棟計画も南・南西向きと南向き中心で計画されており、

②三方角地の一種低層、南向き中心の配棟、70平方メートルの広め住戸
③有楽町線はポテンシャルが大幅アップ

当物件は平和台駅徒歩2分の駅前立地。他の物件が5〜15分圏だったの、当物件の立地（駅距離）競争力は抜群に高い。しかも環八など大通りから一本内側に入った第一種低層住居専用地域の閑静な住宅街、駅前には大型スーパーなどがあり買い物も良し。総合的に見て当物件の立地競争力は非常に高かったと判断される。

②三方角地の一種低層、南向き中心の配棟、70平方メートルの広め住戸

③有楽町線はポテンシャルが大幅アップ

当物件の好調ぶりを見るに、東京メトロ有楽町線は副都心線乗り入れによって、新宿区から原宿・渋谷へも直通、今年3月からは東急東横線・みなとみらい線まで

概要▽事業主「新日鉄興和不動産 所在地」練馬区平和台4-1627-1 交通「東京メトロ有楽町・副都心線 平和台駅徒歩2分 構造規模」RC造5階建て総戸数47戸（非分譲10戸含む） 販売戸数「37戸 平均専有面積」71.79㎡ 平均販売価格「5215万円 平均坪単価」240.2万円 竣工年月「2013年11月予定

つながり、交通利便性は格段に向上した。平和台のポテンシャルは以前に比べ大幅にアップしていると判断される。

当物件の好調ぶりを見るに、東京メトロ有楽町線は副都心線乗り入れによって、新宿区から原宿・渋谷へも直通、今年3月からは東急東横線・みなとみらい線まで

「マンション」の「マンション」の良さを重視する」と

現在良質なマンション用地が少なく、エンドユーザーの「マンション」の良さを重視する」と

日照と開放感の高い住戸配棟に加え、駅前立地でも面積をあまり絞らず当エリアの商品の平均である70平方メートル前半の設定も立地のポテンシャルを生かすことにつながったと考えられる。分譲単価が高めであることと駅前立地という方向で考えたところだが、70平方メートルをキープしたことが高予算客に評価されて

つながり、交通利便性は格段に向上した。平和台のポテンシャルは以前に比べ大幅にアップしていると判断される。

当物件の好調ぶりを見るに、東京メトロ有楽町線は副都心線乗り入れによって、新宿区から原宿・渋谷へも直通、今年3月からは東急東横線・みなとみらい線まで