

トータルブレインの月例レポート⑥

好立地でない好調マンション

「一流立地でなくても販売好調なマンション」6回目に取り上げるのは、「トウキョウエコスマプロジェクト・レーベン江北ブロードスクエア」(事業主・タカラレーベン)。8階建て、総戸数127戸の中規模物件で、08年に開通した新交通システムである日暮里・舎人ライナーの江北駅徒歩4分の立地。沿線としての評価は他の鉄道路線に比べて見劣りがし、これから沿線の町づくりが進むため、マンション市場相場も低い。

価格の割安感が求められる中で、坪単価173万円と沿線でも高値の供給となったところに同社は注目。14年3月に販売を開始し、10月下旬に完売した。

足立区を中心に城北エリアからの中域集客がメインで、集客ボリュームは約630組、歩留まり20%と好結果を残した。60㎡台、2000万円台後半から住戸を用意し、中心は70㎡台前半、75%が3000万円台までの価格設定。グロス価格帯にマッチするように、若年プレファミリー層を中

トウキョウエコスマプロジェクト
レーベン江北ブロードスクエア

良好だった需給バランス
高値での供給も早期完売

は、①駅からのアプローチ上に大型スーパー、家電量販店などの大型複合商業施設やホームセンターなど生活利便施設があり、大手企業の社宅跡地だった当該画地のピン立地の評価が高かった②太陽光発電全量買い取りによる光熱費42%オフ、オール電化、マイクロバブルバスなど仕様設備を非常に充実させた商品そのものが評価された、の2点を指摘。更に、開業後の同沿線での供給を見ると、江北は過去174戸(うち124戸は同マンション)と極めて少なかった需給バランスの良さも評価が高かった。

【データ】専有面積62.15㎡86.51㎡。販売価格2698万〜4898万円(平均3851万円)、平均坪単価173.0万円。所在地・足立区西新井本町2の1266。

にも成功した。同社が指摘する好調要因

項目別評価

沿線力	△
駅力	○
駅距離	◎
バス利便性	—
地元民力	△
市場消化能力	○
住環境	◎
生活利便性	◎
需給バランス	◎
価格割安感	△
グロスマッチ	◎
商品グレード	◎