



トータルブレイン
久光龍彦氏の



首都圏マンション市場

105

3月。デベロッパ各社は決算に向けて最後の追い込みに力を注いでいる。都内都心のマンション用地情報

報は少なく、各社仕入れに關しては相当苦労しているよつである。

販売の方は相変わらずの二極化が続いており、好調物件は都心好立地のコンパクト、セミハイグレード系の商品ばかり。トータルブレインで行った2017年の新規発売物件売れ行きヒアリング結果を坪単価別に▽100万円台▽200万

好調要因

高台立地、買える価格を意識

ームライフとサンウッドのJV物件「グローリオ文京東大前ヒルズ」は分譲単価

円台▽300万円台▽400万円以上の四つに分けてみると、400万円以上の物件は好調比率が55%と圧倒的に高い。全体の好調比率は30%であるから好立地・高単価物件の売れ行きが好調ということである。

が405万9000円、平均価格が8500万円台のセミハイグレード系。竣工完売したこの物件は、どこかところが誰に評価されたのか。

①文京区で幹線道路に面した交通量の多い幹線道路に面さない高台立地の評価が高かった。

②誠之小学校、第六中学校の学区。文京区は「教育水準が高く教育環境が良好な区」として知られているが、中でも「3S1K」と呼ばれる区立の▽誠之小▽昭和和小▽千駄木小▽窪町小が有名。当物件は誠之小の通学区で、中学校も東京都の公立中学校御三家の一つとされる「第六中」の通学区。

③角住戸比率86%、仕様設備・仕上げもハイグレード。落ち着きのある外観デザインとシンプルでハイグレードな雰囲気。専有部は角

④買える価格を意識。専有面積は60平方メートル(7000万)〜8000万円(7000万)が50%、1億円を超える80平方メートル以上が20%未満。80%以上を9000万円台前半までに抑え、セミハイグレードのファミリー商品とはいえ設定ターゲットであるアッパーサラリーマン、パワーカップルの購

しない高台の立地

東京メトロ南北線東大前駅と都営三田線白山駅の2線2駅から徒歩5〜6分と交通便利性の高さに加え、本郷通りや白山通りといっ

た交通量の多い幹線道路に面さない高台立地の評価が高かった。

教育熱心なアッパーサラリーマン・パワーカップル層から評価が高かった。

③角住戸比率86%、仕様設備・仕上げもハイグレード

落ち着きのある外観デザインとシンプルでハイグレードな雰囲気。専有部は角

入体力・予算(7000万円)9000万円台前半までを意識し、面積を抑えグロ

ス価格を優先して設定し

た。狙い通り、子どもの教育環境を評価したアッパーサラリーマン、医師などのライセンサーが購入者の中

心となった。

1億円以上の予算客には特別仕様のプレミアム住戸が評価された。

今動いている元氣印のターゲットの立地、商品ニーズと購入体力をしっかりと読み切った成功した物件といえる。

教育熱心なアッパーサラリーマン・パワーカップル層から評価が高かった。

③角住戸比率86%、仕様設備・仕上げもハイグレード

落ち着きのある外観デザインとシンプルでハイグレードな雰囲気。専有部は角

入体力・予算(7000万円)9000万円台前半までを意識し、面積を抑えグロ

ス価格を優先して設定し

た。狙い通り、子どもの教育環境を評価したアッパーサラリーマン、医師などのライセンサーが購入者の中

心となった。

1億円以上の予算客には特別仕様のプレミアム住戸が評価された。

今動いている元氣印のターゲットの立地、商品ニーズと購入体力をしっかりと読み切った成功した物件といえる。

入体力・予算(7000万円)9000万円台前半までを意識し、面積を抑えグロ

ス価格を優先して設定し

た。狙い通り、子どもの教育環境を評価したアッパーサラリーマン、医師などのライセンサーが購入者の中

心となった。

1億円以上の予算客には特別仕様のプレミアム住戸が評価された。

今動いている元氣印のターゲットの立地、商品ニーズと購入体力をしっかりと読み切った成功した物件といえる。

入体力・予算(7000万円)9000万円台前半までを意識し、面積を抑えグロ

ス価格を優先して設定し

た。狙い通り、子どもの教育環境を評価したアッパーサラリーマン、医師などのライセンサーが購入者の中

心となった。

1億円以上の予算客には特別仕様のプレミアム住戸が評価された。

今動いている元氣印のターゲットの立地、商品ニーズと購入体力をしっかりと読み切った成功した物件といえる。

入体力・予算(7000万円)9000万円台前半までを意識し、面積を抑えグロ

ス価格を優先して設定し

た。狙い通り、子どもの教育環境を評価したアッパーサラリーマン、医師などのライセンサーが購入者の中

心となった。

1億円以上の予算客には特別仕様のプレミアム住戸が評価された。

今動いている元氣印のターゲットの立地、商品ニーズと購入体力をしっかりと読み切った成功した物件といえる。

入体力・予算(7000万円)9000万円台前半までを意識し、面積を抑えグロ

ス価格を優先して設定し

た。狙い通り、子どもの教育環境を評価したアッパーサラリーマン、医師などのライセンサーが購入者の中

心となった。

1億円以上の予算客には特別仕様のプレミアム住戸が評価された。

今動いている元氣印のターゲットの立地、商品ニーズと購入体力をしっかりと読み切った成功した物件といえる。

物件概要▽事業主・セコムホームライフ・サンウッド

所在地/文京区白山1-2-1 ●交通/都営三田線「白山」

駅徒歩5分、東京メトロ南北線「東大前」駅徒歩6分 ●総

戸数・44戸 ●専有面積44・28〜80・94平方メートル(平均69・72

平方メートル) ●販売価格5160万円〜1億1480万円(平均

8560万円) ●平均坪単価/405・9万円 ●竣工/2018年1月末

入体力・予算(7000万円)9000万円台前半までを意識し、面積を抑えグロ

ス価格を優先して設定し

た。狙い通り、子どもの教育環境を評価したアッパーサラリーマン、医師などのライセンサーが購入者の中

心となった。

1億円以上の予算客には特別仕様のプレミアム住戸が評価された。

今動いている元氣印のターゲットの立地、商品ニーズと購入体力をしっかりと読み切った成功した物件といえる。

入体力・予算(7000万円)9000万円台前半までを意識し、面積を抑えグロ

ス価格を優先して設定し

た。狙い通り、子どもの教育環境を評価したアッパーサラリーマン、医師などのライセンサーが購入者の中

心となった。

1億円以上の予算客には特別仕様のプレミアム住戸が評価された。

今動いている元氣印のターゲットの立地、商品ニーズと購入体力をしっかりと読み切った成功した物件といえる。

入体力・予算(7000万円)9000万円台前半までを意識し、面積を抑えグロ

ス価格を優先して設定し

た。狙い通り、子どもの教育環境を評価したアッパーサラリーマン、医師などのライセンサーが購入者の中

心となった。

1億円以上の予算客には特別仕様のプレミアム住戸が評価された。

今動いている元氣印のターゲットの立地、商品ニーズと購入体力をしっかりと読み切った成功した物件といえる。

入体力・予算(7000万円)9000万円台前半までを意識し、面積を抑えグロ

ス価格を優先して設定し

た。狙い通り、子どもの教育環境を評価したアッパーサラリーマン、医師などのライセンサーが購入者の中

心となった。

1億円以上の予算客には特別仕様のプレミアム住戸が評価された。

今動いている元氣印のターゲットの立地、商品ニーズと購入体力をしっかりと読み切った成功した物件といえる。

入体力・予算(7000万円)9000万円台前半までを意識し、面積を抑えグロ

ス価格を優先して設定し

た。狙い通り、子どもの教育環境を評価したアッパーサラリーマン、医師などのライセンサーが購入者の中

「グローリオ文京東大前ヒルズ」(文京区)