

MARKET ANGLE in LIVING

# February.2020 MAIL 02

マーケッターが市場の動向を切り裂く、インテリジェンス・ペーパー

*Do you know Ura-Asakusa  
where is north of Sensoji Temple?*

## あなたはご存知？ 浅草寺以北の裏浅草

浅草というと思い浮かべるのは何か。やはりほとんどの人が浅草寺であろう。

しかし浅草をよく知る、いわゆる”通”の方々は

他のエリアも同時に思い浮かべるかも知れない。

その代表が浅草寺から北側に行った裏浅草(観音裏)と呼ばれるエリアだ。

現在、浅草の穴場としても人気を高める当該地だが

新築マンション市場からその人気ぶりを探る。

ユニフィット若手社員が最新「バス」リ情報を切り抜くコラム

**Buzz clipping**

UFに  
新メンバー登場!  
詳しくは裏面の  
コラムにて!

**Unifit**

[www.unifit.co.jp](http://www.unifit.co.jp)

TAKE FREE



浅草といえば浅草寺ではなく…

# 「通」は知ってる 知る人ぞ知る「裏浅草」

浅草というと思えば浮かべるのは何か。やはりほとんどの人が浅草寺であろう。しかし浅草をよく知る、いわゆる”通”の方々は他のエリアも同時に思い浮かべるかも知れない。その代表が浅草寺から北側に行った裏浅草(観音裏)と呼ばれるエリアだ。現在、浅草の穴場としても人気を高める当該地だが新築マンション市場からその人気ぶりを探る。



- ① 浅草1～2丁目エリア**  
浅草寺や花やしきのある最も有名なエリア。外国人観光客も数多く訪れ、毎日のように賑わっているエリア。
- ② 西浅草・合羽橋**  
西浅草や松が谷の住所に当たるエリア。合羽橋商店街があり地元民から高い人気を誇る。TX「浅草」駅に近いことが特徴。
- ③ 裏浅草(観音裏)**  
浅草3～7丁目に当たるエリア。落ち着いた雰囲気の中に、歴史ある飲食店が並ぶ浅草通の好む場所。利便施設も多いため居住地にも向いている。
- ④ 奥浅草**  
「浅草」駅から離れた職人と呼ばれる人々の多く住むエリア。飲食店などが少ない分、裏浅草以上に落ち着いたエリア。

クレヴィア浅草	ルジェンテ浅草
W13分(TX・銀座線)・30戸 4,872.4万円・59.27㎡・@271.8万円	W8分(銀座線)・29戸 4,328.3万円・45.42㎡・@315.0万円
プレサンスジェネ浅草イースト	プリシア浅草
W7分(銀座線)・80戸 3,622.4万円・35.25㎡・@339.8万円	W13分(TX)・29戸 5,248.0万円・60.43㎡・@287.1万円
プレサンスジェネ浅草ウエスト	ザ・パークハウス浅草
W7分(銀座線)・54戸 4,693.3万円・45.31㎡・@342.4万円	W7分(銀座線)・36戸 6,858.0万円・69.76㎡・@325.0万円

1 浅草 エリア別特徴  
2 過去5年間でこの浅草3～7丁目が発売された新築マンション

## 知る人ぞ知る浅草とは…

突然だが浅草といえば、恐らく殆どの人は浅草寺周辺(雷門や仲見世通り等)を思い浮かべるであろう。しかし真に浅草を知る人はそれだけではなく、大まかに分けると右上図1のようなエリアの認識を持っている。中でも現在注目を浴びているのが、③の裏浅草エリアだ。浅草3～7丁目にあたるこのエリアはレトロで洒落た飲食店が多く点在し、浅草寺などの賑わったエリアに近くもありながら対称的で落ち着いた雰囲気の街並みだ。この浅草寺周辺とのギャップが大きな魅力となり、近年新たな穴場スポットとして秘かに人気を集めている。また生活の面においてもTXと東側(銀座線・浅草線等)の両「浅草」駅にバランスよい距離にあることに加えて千束通りと呼ばれる商店街もあるため「住む浅草」としても人気のエリアだ。

## 実績から見る住む浅草

では実際にこの裏浅草エリアが人気なのかを新築マンション市場の視点から探ってきたい。過去5年間でこの浅草3～7丁目が発売された新築マンションは右上図2の物件がある。中でも最も人気があったのは「ザ・パークハウス浅草」だ。TXと銀座線の両「浅草」駅に徒歩7分であったことに加えてエリアと事業主ブランドの相乗効果もあり、発売からわずか半月で完売

を達成。2019年に都内で発売された物件の中で最も早期期間で完売を達成した新築マンション(サマリネット調べ)となった。その他、完売済みの物件は全て4～5ヶ月完売と非常に好調な売れ行きを見せている。反対にその他エリアを見てみると、まず①の浅草1～2丁目エリアに関してはそもそも供給が少なく、あっても必ずしも好調というわけではない。やはり、観光地という位置づけであり、居住場所には見られていないと予想される。次に②の西浅草・合羽橋におけるマンション供給は③エリアと同程度に供給されているものの売れ行きは堅調。恐らく、「純粋な浅草アドレスではない」、「銀座線浅草駅まで距離がある」といった理由がこの結果を生んでいると考えられる。最後に④の奥浅草エリアは②、③エリアには届かない程度のマンション供給があるものの「銀座線の浅草駅から離れ過ぎている」「他の駅の方が近くなり、そもそも浅草物件とは呼び難い」といった理由から、不調物件が目立つ。このように相対的に見ると、③の裏浅草(観音裏)エリアは浅草の中でも特に好調なエリアと言える。

## 人気ながらも課題あり

しかし、新築マンション販売においてこの裏浅草と呼ばれる人気エリアにも課題はある。それは地元の人や浅草通の人など通常より深く浅草を知った層でなければ知らないエリアという

ことだ。例え同エリアで新築マンションを供給しても、そもそもどこなのか、自分の知っている浅草ではないと思われては本末転倒である。すなわち浅草を好んでいようと造詣の深い人でない場合、上手く裏浅草の理解を得なければ販売していくことは難しいのだ。その証拠となるのが2010年に裏浅草エリアで同程度の単価で販売された「サンクタス浅草レジデンス」と「ガーラレジデンス浅草」という2物件。前者はパンフレットの中で浅草3丁目(裏浅草)の訴求を行い、後者は同エリアについては触れていなかった。恐らく後者は既に同エリアについて理解のある足をメインに集客する意図があり、訴求をしなかったと予想される。しかし、結果として両物件とも半数は中広域からの流入となり、浅草3丁目訴求をしっかりといた前者の方が好調な売れ行きであった。もちろん単純にこれだけが原因とは言えないが、競合を出し抜いた1つの要因と言えるだろう。すなわちただ販売すれば売れるエリアではなく、エリア理解を得ることが非常に重要なエリア。それが裏浅草なのである。

## 裏浅草はこれから激戦区に

裏浅草の人気は今後発売予定の物件数からも垣間見える。現在「浅草」駅最寄り計画されている物件(実需向け)は計6件、次のものがある。

浅草3丁目(裏浅草)	デュオパベル浅草 W5分(TX)・31戸・@370程度
浅草6丁目(裏浅草)	ピアース浅草 W7分(銀座線)・47戸・@430程度
浅草6丁目(裏浅草)	プレサンスロジェ台東区浅草6丁目2計画 W8分(銀座線)・47戸
浅草6丁目(裏浅草)	プレサンス台東区浅草6丁目1計画 W9分(銀座線)・64戸
西浅草2丁目(西浅草・合羽橋)	合羽橋共同住宅 W4分(TX)・56戸
浅草6丁目(裏浅草)	台東区浅草4丁目マンション 浅草4丁目(裏浅草)・23戸

実に計画されているうちの約80%が裏浅草エリアに竣工する予定だ。しかもこれほど競合が重なるのは約10年ぶりであるため立地や商品性からいかにして差別化を図るのが鍵になるだろう。また今年は東京五輪が控えており、浅草の観光客増加は既定路線。そのため観光地の面においても穴場スポットとして栄えていくことが予想される。住むエリアとしても観光エリアとしてもこの裏浅草に2020年はより一層注目が集まる。