建通新聞 2013年(平成25年) 3月1日号 掲載

トータルブレイン 久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

61

ルネ市川北国分

総合地所

好調要因 需給・立地・価格そろえて好結果を出す

2013年もはや2カ月が過ぎ、2月のモデルルーム集客状況は好調のようである。販売物件に関しての好不調の二極化は相変わらずみられるものの、全般的には売れ行き好調と判断される。昨年の後半から冷え込んでいた首都圏のマンション市場であるが、年明け2カ月間の動きからは、今年は販売が大幅に回復するような明るさが感じられる。それを裏付ける物件が今回取り上げるルネ市川北国分である。1月終わりにモデルルームをオープンしわずか3週間程度で総戸数76戸中半分近い37戸を即日完売、続けて現在10戸を売り出している勢いある物件だ。ではルネ市川北国分の好調要因を見てみたい。

①あらゆる面で需給バランスが抜群によかった。

リーマン・ショック以降、デベロッパー各社は郊外部でのマンション供給に消極的となり、その影響をもろに受けたのが千葉エリアである。千葉県内のマンション着工戸数は09年から11年までの3年間はそれ以前の水準の3分の1にまで落ち込み、供給も激減した。そのため、近年の需給バランスは非常に良好である。JR市川駅徒歩圏では単価200万円台前半という高値供給でも販売は好調だ。当計画地の北総線北国分駅は、京成高砂から三つ目と比較的都心に近い割にはマンション供給が極端に少なく、03年の供給を最後にこの10年間マンション供給が全く行われていなかった。北国分は駅前から住宅街が広がる風致地区の静かな住環境だが、にぎわいのある街ではない。需給バランスは抜群によいのはわかるが、マンションの供給がほとんどなかったのはニーズがないからでは…とやや不安になるマーケットでもある。

②駅徒歩4分・フラットアプローチ・風致地区の高台・至近に大型スーパーマーケット

当物件は駅からフラットアプローチで徒歩4分の駅近立地である。現地は高台で南側に二戸建て街、その先は緑地と開放感が高い。徒歩2分に大型スーパーマーケットもあり、日常の買い物便も良好となっている。地元でも評価の高い立地条件と判断される。

③地元の一戸建てに対抗できるグロス価格設定

当物件の購入者は、当初の予想通り地元狭域賃貸層であるが、その年収は400万～500万円台で購入体力も2000万円台後半～3000万円台前半までが中心、また周辺の一戸建てが3000万円台後半～4000万円台前半であることから、当計画では面積を70平方㍍台前半程度に絞り、最多価格を2900万円台としている（分譲単価の147万円も旧価格時の水準に近い）。このグロス設定で来場数はそれほど多くないものの、25%を超える高い決定率で好結果を出したといえる。

今回取り上げた北総線エリアは近年マンション供給が少ないが、特に北国分での供給は極端に少ない。当エリアはマーケットが非常に小さく地元のパイも小さいが、ルネ市川北国分は抜群の需給バランス、好立地、適正単価・適正グロスをそろえて、まさに創業者利益を取ったということではないだろうか。

（トータルブレイン取締役社長）

△概要▽事業主＝総合地所 所在地＝千葉県市川市堀之内3ノ105ノ1 交通＝北総線北国分駅徒歩4分ほか 構造規模＝RC造5階建て総戸数76戸、販売戸数37戸（第1期1次） 専有面積＝66・64～85・75㎡（平均71・58㎡） 販売価格＝2680万～4190万円（平均3200万円） 平均坪単価＝147・8万円 竣工予定＝2013年9月予定