



トータルブレイン
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

63

首都圏のマンション市場に勢いが見えはじめ、GWの来場数は2〜3割増加した。5月下旬も好調物件が多い。その中でも絶好調なのが今回取り上げる「プレミアムレジデンス府中西府駅前」である。売主の三信住建は2006年設立の新しい会社であるが、デベロッパーにマンション用地を持ち込み、共同事業形式で事業を推進するデベである。そのためJ-V物件が中心、設立7年目でもつ40物件の供給実績がある。そして同社初めての単独事業が今回の物件

プレミアムレジデンス府中西府駅前

三信住建

である。同物件はJR南武線で4年ほど前に開業した西府駅物件。マイナーな駅であるが決して価格勝負ではない。5月末に抽選を行い、平均倍

西府駅は09年に開業したJR南武線の新駅である。同エリアで供給が開始されたのは新駅開業直前、市場が高騰した08年であるが、それ以降4年間でわずか2物件、総戸数合計100戸しか供給されておらず、需給バランスは抜群だったと判断される。

②西府駅北口10分の駅前立地、目の前にはスーパーがオープン予定

同物件は駅前立地でありながら閑静な住環境。さらに、

③開放感抜群、南向き中心の配棟、クロス価格も4000万円前後

概要▽事業主 三信住建 所在地 府中市西府町1-8-1ほか 交通 JR南武線西府駅徒歩1分 構造 規模 R C造6階建て45戸 平均専有面積 70・30㎡ 平均販売価格 3998万円 平均坪単価 188万円 竣工年月 2013年12月末予定

好調要因

購入体力とニーズのバランスを模索

率1・46倍で全戸即日完売した。成功の要因を検証したい。

①供給非常に少なく需給バランス抜群だった

計画地の目の前にはオーケラス価格を見ても平均面積70・30平方メートル・平均価格3998万円のバランスを模索したのではかないか。

今今回取り上げた物件では三件にも期待したい。

がますます厳しくなっていることを考えれば、仕様設備のラインアップの選定も意外と慎重な判断が必要かもしれない。いずれにせよ同社の今後の供給物