



トータルブレイン  
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

71

明日から3月。期末の追い込みに力が入るデベロッパーは多いが、販売は相変わらず順調だ。しかし圧倒的に好調なのは23区で、千葉・埼玉といった郊外部は若干旗色が悪い。  
そんな中で今回は、千葉の好調物件を取り上げたい。千葉といっても東京寄りではなく千葉市内である。さらに物件の南側前面にはほぼ同時期にマンションが建設・分譲されるという悪条件。ところが昨年11月に販売を開始して、現在残り数戸と非常に順調である。  
物件名は「プレミアムレジデンス西千葉春日」、売主の三信住建はデベロッパーにマンション

プレミアムレジデンス西千葉春日

三信住建

好調要因  
競合物件とのすみ分けを意識

供給もJ-V物件が多いが、以前の紙面で三信住建初めての単独事業「プレミアムレジデンス府中西府駅前」を取り上げた。その単独事業第2弾が今回の物件である。では好調要因を見ていこう。

①西千葉春日住所の希少性。併せて需給バランスも抜群。西千葉は駅北側に千葉大キャンパスが広がる文教地区。南側は県内でも有数の高級住宅街。その中でも「春日」住所は高い地位評価の一等地であるが範囲は非常に狭い。まさに希少性が高い住所地といえる。西千葉駅徒歩15分圏のマンションは2009年のプラウド西千葉春日以来13年に当物件とその南側に建つ「エクセレントシティ西千葉春日ステーションフロント」面積を絞り、60平方メートル台で、3000万円台前半から中盤と価格面で競合しない設定としている。

②最多価格を3000万円台前半から中盤に絞ったクロス設定。当物件は駅2分の駅前立地、スーパーマーケット西友の隣接地であるため利便性は抜群。南側前面に建つ「エクセレントシティ西千葉春日ステーションフロント」が70平方メートル台前半を中心とした商品構成で3000万円台後半から4000万円台前半としていたため、ワンランク面積を絞り、60平方メートル台で、3000万円台前半から中盤と価格面で競合しない設定としている。

③全戸7畳以上のワイドスペース、仕様設備グレードも高い。当物件の面積を見ると60平方メートルの3LDKなのでクロス圧縮系の商品になるが、全戸7畳以上のワイドスペースによるプランニングとなっており、居室効率を高め、面積圧縮のマイナスをいっしょに魅力的なユニットプランにしている。また、防犯カメラ・センサー、ペアガラス、床暖房など仕様設備グレードも必要十分。また建物・共用部もデザイン面が得意な設計事務所イクス・アーク都市設計に設計を依頼するなど商品力を高める努力が感じられる。

概要▽事業主「三信住建 所在地「千葉市中央区春日2ノ27ノ1 交通「JR総武線西千葉駅徒歩2分 構造規模「RC造10階建て総戸数39戸、販売戸数39戸 平均専有面積「66・18㎡ 平均販売価格「3418万円 平均坪単価「171万円 竣工予定「2014年10月末

りによって上手く競合物件とのすみ分けを図り成功した。圧倒的な地位評価で、地元または地元をよく知る層が購入しているが、医者の購入が多かったことが当物件の立地評価の高さを物語っているのではないかと。また当物件では50平方メートルの2LDK住戸が1列作られていたが、シニア層の住み替え、女性シングル、DINKSとニッチなターゲットが購入している。郊外エリアでまだ多くないものの、シングル・DINKSといったコンパクトニーズが少しずつ高まっているのかもしれない。

（トータルブレイン取締役社長）