

市場回復は千葉から 動くフージャースコーポレーションの2物件



「マックスターレジデンス千葉」完成予想図

市場回復は千葉から——こんな予感をさせるフージャースコーポレーションの2物件を紹介しよう。「マックスターレジデンス千葉」と「ザ・クイーンズガーデン稲毛」だ。

「千葉」の物件は、JR総武線千葉駅から徒歩13分、京成千葉線千葉中央駅から徒歩5分、千葉市中央区神明町に位置する20階建て全158戸の規模。専有面積は約60～90平方メートル、価格は1,998万～3,598万円（最多価格帯2,600万円台）、坪単価は140万円台。完成予定は2010年1月下旬。施工は安藤建設。

昨年12月から分譲開始されており、現在まで約50戸が契約済みだ。千葉の市場は「月に数戸売ればいいほう」といわれるぐらい厳しい。それだけにこの物件の好調ぶりが際立つ。

販売担当者が語る。「年明けからお客さまの動きが変わりました。土曜、日曜ですと各々10組ぐらいの来場があります。いいスタートが切れました。

来場者の皆さんは回遊されていますが、他社との競合は意識していません。この物件は立地条件のよさから、地元で縁のある方を中心に10年後、20年後の資産性を評価されています。

竣工までまだ1年ありますから、竣工完売は間違いありません。当社の千葉の物件はみんな年明けから動いています。『船橋』のマンションなどは販売担当者がてんでこ舞っています」

販売担当者は自信満々にこう語ったが、確かに“自信”を裏づけるような商品企画だ。記者は3年前、同社が千葉中央駅前で分譲し早期完売した「マックスター千葉中央」(133戸)も取材しているが、レベルの高いマンションだったという記憶がある。今回の「千葉」も同等のレベルだと判断した。近隣で分譲されているマンションと比較すればその差が分かるはずだ。

「クイーンガーデン稲毛」は220戸が契約済み



もう一つの「稲毛」は、JR総武線稲毛駅からバス約16分バス停徒歩2分、千葉市稲毛区園生町に位置する13階建て全278戸の規模。建物は昨年4月に完成済みで、現在約220戸が契約済みだ。分譲中の住戸の専有面積は約80～100平方メートル、価格は1,898万～3,068万円(最多価格帯2,300万円台)、坪単価107万円。施工は鴻池組。

建物完成から10カ月が経過してまだ60戸近くが残っているのだから、決して好調とはいえないが、かといって千葉の市場を考えたら不振物件でもない。販売期間は約1年だから、1年間で220戸販売は大健闘だ。

今年に入って動きが変わったという。販売担当者は「平日累計でも土曜、日曜並みの10組ぐらいの来場者があります。スタッフ総動員です。稲毛にはたくさんマンションが分譲されていますが、他の物件は坪単価が全く異なりますので、競合することはありません。ここは広くて安いですし、小・中学校もすぐ近く。大型ショッピングセンターもあります」と、物件の魅力を強調する。

もちろんネックはバス便だ。「お客さまの中には、あちこちのマンションを見られ、思ったほど値が下がっていないと感じていらっしゃるって、こちらを再評価してくれる方がいらっしゃいます」

「津田沼」「船橋」は12月比2.5～3倍増の来場者

同社広報によると、千葉で現在分譲中の「デュオヒルズ津田沼前原」「デュオヒルズ船橋」も年明けから動きが出てきており、12月と比べて1月の集客数は2.5～3.0倍となっており、契約数も同様の伸びとなっているという。年明け40～60歳代の来場も目立つという。

今年に入ってマンション来場者が増えているという声がしきりだが、フージャースコーポレーションの販売現場も間違いなく手応えを感じ取っていた。