



トータルブレイン  
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

49

2011年は東日本大震災に始まって世界的な経済の減速懸念で終わるといふ非常に厳しい年だった。12年は是非とも反転上昇、復活の年としたいものだ。正月明け3連休(1月7~9日)の販売状況をヒアリングすると、全体的にまずまず良かったという感じのようだ。年初は比較的明るいスタートが切れたのではないだろうか。  
そしてこの第1回の販売好調物件はデュオヒルズ北習志野式番館を取り上げたい。事業主のフージャースコーポレーションは郊外エリアで一次取得者向けのマンションを一貫して供給してきたデベロッパーで、現在の厳しいマンション市場下で数少ない勝ち

## デュオヒルズ北習志野式番館

フージャースコーポレーション

# 立地と価格の両方を併せ持つ

### 好調要因

と、まさにリスクの高い郊外大型物件である。  
ところが式番館(125戸)は10年末に売り出し半年強で完売。次に昨年11月から式番館(124戸)を売り出し、2カ月強で3分の1のめど付

中心とした船橋市内の地元狭域が中心、そのため地元でも評価の高いポイント立地は非常にパンチがあったと判断される。  
②地元一次取得層が買え、買いやすい価格設定。  
この数年マンション供給は

4000万円台前半となる。当物件徒歩10分圏の好立地で2000万円台後半~3000万円台前半という立地と価格のパラメータは良かったと判断される。

が事業を数選したためマンション供給が非常に少なく、その市場は建て売り一戸建てだけが独占していた。  
しかし、長引く景気低迷などからエンドユーザーの購入体力・予算は低下、昨年は好立地でも高単価・高価格商品

立地と価格の両方がそろって、いることが成功の必要条件であり、郊外部での事業を成功させるためのハードルは非常に高いといふことを認識する必要がある。  
(トータルブレイン取締役社長)

組中堅デベである。当物件は式番館・式番館合わせて24戸という郊外にしては物件規模が大きく、沿線方・駅力元人気が高い。子育て環境も抜群、周辺は大手企業の社宅や官舎も多く閑静な住環境で、立地と価格の両方を併せ持つ。また、この数年マンション供給は

側には薬円台公園の緑が目につく。前には広がる非常に希少価値の高い立地。住所も薬円台で地戸建てニーズも強く、建て売元人気が高い。子育て環境も抜群、周辺は大手企業の社宅や官舎も多く閑静な住環境で、立地と価格の両方を併せ持つ。また、この数年マンション供給は

137万円、70平方メートル前後で2000万円台後半の価格設定が可能。60平方メートル前後の面積をやり続けた2000万円台前半の商品も用意し、買いやすさを前面に出し、開発。南向き中心の配棟で南側には薬円台公園の緑が目につく。前には広がる非常に希少価値の高い立地。住所も薬円台で地戸建てニーズも強く、建て売元人気が高い。子育て環境も抜群、周辺は大手企業の社宅や官舎も多く閑静な住環境で、立地と価格の両方を併せ持つ。また、この数年マンション供給は

都心回帰で、都内都心エリアが供給の中心となった。また、都内近郊エリアでの比較的高単価・高クロスの二次取得向け商品の販売も好調だった。逆に郊外部は07~08年の小さな、建て売り一戸建てと苦い経験からマンションアベ

は売れ行きが急激に悪化した。このことはデベが再び郊外でのマンション供給を検討するケースが増加すると予想されるが、郊外部はマーケットが小さく、建て売り一戸建てとの競合環境も厳しく、難しいマーケットである。当物件のように、供給パランスの良さに加え、

に推移している。では、好調要因を見てみよう。  
①計画地の両側に薬円台公園が広がる住環境抜群の好立地。  
当物件は公務員宿舎の跡地開発。南向き中心の配棟で南側には薬円台公園の緑が目につく。前には広がる非常に希少価値の高い立地。住所も薬円台で地戸建てニーズも強く、建て売元人気が高い。子育て環境も抜群、周辺は大手企業の社宅や官舎も多く閑静な住環境で、立地と価格の両方を併せ持つ。また、この数年マンション供給は

概要) 事業主: フージャースコーポレーション 所在地: 千葉県船橋市薬円台4-273-3 (地番) 交通: 新栄成練習志野駅徒歩9分 総戸数: 125戸 販売戸数: 124戸 専有面積: 66・70・87・95平方メートル (平均73・40平方メートル) 価格: 2298万円~4298万円 (平均2989万円) 平均坪単価: 137万円 竣工年月: 2012年8月下旬 (予定)

欲しかった暮らしを、しよう。