



トータルブレイン
久光龍彦氏の

千葉県立美術館前
首都圏マンション市場

95

プレミアムレジデンス
千葉県立美術館前

残暑は徐々に和らいできたものの、今度は秋の長雨で毎日じめじめと傘が手放せない天気が続いている。

首都圏のマンション市場も、秋の商戦というにはすこきりしない。価格の上昇で売れ行きが鈍っているという声が聞こえてくるが、冷静に見ると決してそうともいえない。以前は、立ち上がりには失敗するとその後は販売が全く続かず、価格改定やインセンティブ

好調要因

好立地、ニーズに合ったつくり込み

レジデンス千葉県立美術館前」も、過去の基準で判断すればスタート時はややス

調要因を見ていきたい。

①ビーチのある千葉ポートパーク隣接、県立美術館入り口正面の希少な立地

千葉みなと駅徒歩8分、

白浜のビーチのある千葉ポートパークに隣接し、まさに

都会のリゾートライフが

満喫できるイメージ。前面

は44以上の離隔を取って

東京湾に面した千葉ポートパーク隣接の立地だが、

当然最大の売りはオーシャン・パークビューである。

バルコニーも広々と取れ、

眼下に広がる公園と海の景色が楽しめる。ワイドスパ

ン設計は、建築コストがかかるため最近是非常に少ないが、当物件の強みを最大

限生かせる差別化ポイント

とたっている。

③クロス感を意識した60平方メートル以上の3LDK

方台後半中心の3LDK

千葉県のマンション市場

では、広めの志向が強いため、70平方メートル以上の面積に

こだわる傾向が強いが、当

物件は立地での差別化を最

現在、首都圏のマンション

大限生かすように2000

万円台後半〜3000万円

台前半の買いやすい価格設定を意図している。

④充実の設備グレード

大型物件のスケールメリットがあるため、設備も充実している。周辺エリアの

競合物件と比べても標準以上の仕様設備グレードとなっている。また、駐車場も

オール平面式で約7割を確保しており、メンテナンス

コストや将来的な大規模修繕コストの不安も少ない。

しているのではないだろうか。

による対策が必要となっていた。ところが現在は、

部の大型物件を除けば立ち

上がりは今ひとつという状

況でも、後にじわじわと進

捗して結果的には竣工完了

となる物件が多い。

今回取り上げる、三信住

建が事業主の「プレミアム

ローペースということになるが、その後も一定の巡航

速度をキープして販売が進

捗し、今では首都圏の郊外

大型物件の中で、最もよく

売れている絶対好調物件とい

える販売状況となっている。

では、販売ピッチが途

切れずに持続できている好

クビューを生かす住戸配置

物件は立地での差別化を最

現在、首都圏のマンション

大限生かすように2000

万円台後半〜3000万円

台前半の買いやすい価格設定を意図している。

④充実の設備グレード

大型物件のスケールメリットがあるため、設備も充実している。周辺エリアの

競合物件と比べても標準以上の仕様設備グレードとなっている。また、駐車場も

オール平面式で約7割を確保しており、メンテナンス

コストや将来的な大規模修繕コストの不安も少ない。

しているのではないだろうか。