



トータルブレイン
杉原禎之氏の

首都圏マンション市場

141

野村不動産・総合地所・伊藤忠都市開発の3社による大型J V物件の「オハナ柏たなかパークフロント」である。

オハナ柏たなかパークフロント
(野村不動産・総合地所・伊藤忠都市開発)

9月に入っても猛暑が続く秋の気配は全く感じないが、首都圏のマンション市場はこれから秋の商戦に入る。昔のような盛り上がりはなくなってはいえ、9月から11月にかけて、多くの大型物件が販売をスタートする予定だ。今回は、いち早く今夏に販売をスタートさせた大型物件を取り上げたい。

つくばエクスプレスの中ではややマイナーな駅である「柏たなか」の駅前立地だが、2022年に総戸数214戸の「パークホームズ柏たなか(駅徒歩1分・坪単価18.3万1000円)」が供給されただけ。

そんな中、約50万円の単価差があるにもかかわらず、単価23.2万5000円で販売をスタートし、わずか1年で、第1期105戸を完売と、非常に好調なスタートとなっている。どうやってこの価格差が克服できているのかを見る。

好調要因

駅前立地や仕様充実が決め手に

1. 駅前ロータリーに面し、敷地面積に大型公園が広がる希少性抜群の立地条件

同物件は「柏たなか」の駅前ロータリーにエントランスが面しており、まさに利便性・希少性抜群の立地条件といえる。駅前にはストパーマーケットのカヌミヤドラッグストア、総合病院が整備され

2. 全区画が平置き駐車場の、さら

に充実した共用付加価値スペース。駐車場の設置台数は住戸数の6割強だが、使いやすく将来的にも維持管理コストの心配のない平置き駐車場で全区画分を設置。駅前でありながら、敷地面積が1方2200平方メートルと非常に広く、3方道路の成型な敷地形状で、配棟計画の立案が容易だったことも幸いしたと考えられる。その他、カーシェアや車寄せ、オープンラウンジ、ワーキングラウンジや6室のワークルーム(個室)などのリモートワークに対応したスペース、ゲストルーム、キッズルーム、コ

3. 低炭素建築物認定の取得に加え、プランや仕様設備が充実

バルコニーは2層の出幅を確保、アルコーブ付きで広めの玄関スペースや2.5〜2.6層のLDの天井高、Low。複層ガラス、エコジョーズ、ディスプレイ、TES床暖房、食洗機に加え、低炭素建築物認定を取得しており、省エネ効果、住宅取得控除などの税制面でも有利な商品となっている。

「柏たなか」は各駅停車駅のため、つくばエクスプレスの千葉県内の駅の中ではややマイナーな存在だ。これまでのマンション供給を見ると、05年の沿線開通の1年後の

06年に、フージャースコーポレーションが駅徒歩7分・単価119万1000円で供給したのが始まりで、その後もフージャースや扶桑レクセル、タカラレーベン、東レ建設などが6物件・総戸数合計681戸を供給していた。その後供給はあまり拡大せず、供給単価も150万円前後で推移。しかしながらコロナ以降は三井、野村といった超大手の供給が始まっている。

同駅がつくばエクスプレスの中ではややマイナーな存在といっても、流山おおたかの森、柏の葉キャンパスの次の駅である(同物件も中・広域集客の他、柏の葉キャンパスの賃賃層による購入が見られた)。秋葉原までは直通で37分とアクセスも悪くなく、駅前で大規模隣接のマンションが単価230万円というのは、立地の希少価値を考えれば決して高くない。

過去の市場のトラックレコードにこだわってはいけいない、ということを感じさせられる物件だった。

ているなど生活環境は整っており、23年4月には新設小学校が開校する予定で、新しい街・ニュータウンとして将来への期待を感じさせる。また、計画地の南側前面には約2・4分の芝生の大型公園「セナリオハウスパーク柏たなか」が広がり、子育て環境とともに、開放感・眺望・日照が確保される敷地ポジションだ。建物が公園向き(南向き)中心の配棟となっている点も、非常に評価が高い。

ミニニールームなど、派手さはないが実際の入居者の利便性を考えた過不足のない共用スペースを提案している。

事業主＝野村不動産・総合地所・伊藤忠都市開発

●所在地／千葉県柏市小青田5ノ2 ●交通／つくばエクスプレス「柏たなか」駅徒歩1分 ●総戸数／335戸(第1期：105戸) ●専有面積(第1期)／66・21平方メートル・82・83平方メートル(平均72・23平方メートル) ●販売価格(第1期)／394.8万円〜729.8万円(平均508.0万円) ●平均坪単価(第1期)／23.2万5000円 ●販売開始／2023年7月 ●竣工／24年10月

<物件概要>

事業主＝野村不動産・総合地所・伊藤忠都市開発

●所在地／千葉県柏市小青田5ノ2 ●交通／つくばエクスプレス「柏たなか」駅徒歩1分 ●総戸数／335戸(第1期：105戸) ●専有面積(第1期)／66・21平方メートル・82・83平方メートル(平均72・23平方メートル) ●販売価格(第1期)／394.8万円〜729.8万円(平均508.0万円) ●平均坪単価(第1期)／23.2万5000円 ●販売開始／2023年7月 ●竣工／24年10月