建通新聞 2017 年(平成 29 年)　8 月 28 日号 掲載

トータルブレイン
久光龍彦氏の
首都圏マンション市場

102

好調要因
価格に頼らない高い総合力

いよいよ秋の商戦時期となった。

トータルブレインでは今年の後半戦は郊外大型物件を中心に供給が大幅に増えるとみている。今年の前半戦（1～6月）は6月の供給戸数が失速したため販売戸数が1万4730戸と前年比1・9％増の微増にとどまった。6月販売予定物件が、プレ期間を延ばして刈り取り時期を7月以降に遅らせた事が要因と考えられるが、各社プレ中で夏から秋以降にかけて供給予定の販売材料は相当たまっており、それらが秋の商戦で一気に市場に出てくると予想される。

今年の秋商戦では、郊外物件を中心に売れる価格への価格調整も進むと考えられるため、久しぶりに市場に勢いが戻るのではないか。

今回取り上げるのは、セントラル総合開発と東京建物のJV物件、ザ・グランリバーフォート高砂。京成本線の京成高砂駅から徒歩12分の立地で、総戸数150戸。ややマイナー沿線の駅遠の大型物件という一見非常に難しい条件の物件だが、発売から1年でほぼ竣工前完売が見えてきており、極めて順調に進捗している。

ではその好調要因を見て行きたい。

①新中川沿いのリバービュー

全戸南西向きで、新中川のリバーフロント立地で主開口部からリバービューが楽しめる開放感の高い「ピン立地」。ヨークマート（徒歩11分）、イトーヨーカドー（徒歩13分）と、買い物施設も徒歩圏にそろっている。

②70平方㍍台中心、3000万円台の価格設定

60平方㍍台後半～70平方㍍台後半（平均72平方㍍）の3LDKが92％と1次取得のプレファミリー・ファミリー層の購入体力を意識したグロス設定で、ターゲットが無理なく買える価格設定。

③優れたユニットプランと充実した仕様設備

住戸プラン面では▽柱外出し▽アルコーブ付き玄関▽2㍍バルコニー▽キッチンバリューション（L型キッチン、バルコニーキッチン他）▽TES床暖房▽ミストサウナ▽エコジョーズなど仕様・設備が充実。共用部も平置駐車場（利用料8500円）、多目的ルーム、防災倉庫、共用部無線LAN、電力一括受電など商品の満足感は高い。

④都営浅草線直通の高い利便性

都心からやや遠いイメージがあるが、京成押上線は都心アクセスの良い穴場路線である。沿線駅を見ると、押上・京成曳舟・八広・四ツ木・京成立石・青砥から京成高砂へと続く。マイナーなイメージのせいか、押上以外は利便性の割に人気は今ひとつだが、京成押上線は都営浅草線が乗り入れ、日本橋・新橋・品川に直通となる。乗車時間も京成高砂から日本橋まで19分と、実際は都心に非常に近い。

＊

購入者を見ると、地元葛飾区が半分近いが、残りは中広域に広がっている。20歳代後半から30歳代がメイン、家族数2～3人、年収400万～700万円程度、自己資金1割以下が多く、購入体力は3000万円台までとなっている。勤務先は日本橋・新橋など都営浅草線沿線が多い。

現在1次取得の子育てファミリー層は非常に動きが鈍いが、当物件は駅遠立地のマイナスをしっかり払拭（ふっしょく）している。

買いやすい価格帯でありながらユニットプランや仕様・設備の充実など、商品企画面では徹底したつくり込みが行われており、〝安かろう〟商品とは一線を画している。好調要因は価格に頼らない商品の高い総合力ということになるのではないだろうか。

＜物件概要＞事業主／セントラル総合開発・東京建物●所在地／葛飾区細田3ノ754ノ3●交通／京成本線・京成金町線「京成高砂」駅徒歩12分、JR総武線「小岩」駅バス8分徒歩3分●総戸数150戸●専有面積66・93～87・12平方㍍（平均72・61平方㍍）●販売価格／2970万～5480万円（平均3965万円）●平均坪単価／180万1000円●竣工／2017年9月末

ザ・グランリバーフォート高砂（葛飾区）