



トータルブレイン
久光龍彦氏の



33

近年は供給エリアが郊外から都内近郊へシフトしており、商品の好立地化が進み、都心での供給もコンスタントに行われている。

ところが都心の市場を見ると、リーマンショック以降はアップサラーマンの動きが鈍く、1億円を超える価格帯の商品の動きも鈍い。都心とはいえ動く価格帯の中心は1億円以下、8000万円前後である。

すなわち、超都心の千代田区、港区といった高単価、高クロスでの億ション供給は、一握りの富裕層が対象で、よ

ザ・ヒルトップタワー高輪台

総合地所、大京、オリックス不動産

好調要因

抜群の立地と吟味したターゲット

いわゆる億ション立地ではない、位なポイントである。

が、利便性が高く、高台の頂上に立つという非常に希少性の高い物件である。坪単価370万円台の商品でありながら、2期連続即日完売で一気に1600戸の販売にめどを付けた。

この物件は、都営浅草線高輪台駅とサブエントランスが地下で直結しており、立地面積が約9000平方メートル、まさに抜群の利便性と希少性を持つ今動いているクロス価格のポ

〈概要〉事業主〓総合地所、大京、オリックス不動産
所在地〓港区高輪3ノ103ノ3(地番) 交通〓都営浅草線高輪台駅徒歩約1分 総戸数〓225戸 専有面積〓37・1×130・7平方メートル 平均専有面積〓64・81平方メートル
※第1期分 分譲価格〓3998万円〜1億7300万円 平均分譲価格〓7339万円 ※第1期分 平均坪単価〓約374万円 ※第1期分 構造規模〓鉄筋コンクリート一部鉄骨造地下2階地上28階建て 竣工年月〓2010年3月

る。

実際、今は都心部といっても一回り外側の、いわゆる準都心エリアが供給の中心となっている。

今回紹介するザ・ヒルトップタワー高輪台は、港区のい

ち合わせている。

さらに、国道1号に面するハンデはあるものの、まさにヒルトップといえるロケーションで、東西南北すべての方向に眺望が開けるといふ抜群の視界も、他物件との比較優

りユームゾーンで設定できており、この価格感が好結果に大きく貢献したと考えられ

ターゲットを吟味し、マーケットをつくり、今のマーケットの動きをよよく見て価格を設定した。まさにブレイス・プライス・プランニングの三拍子がそろった物件といえるのではないだろうか。

(トータルブレイン取締役社長)

この物件は、抜群の立地に、ターゲットを吟味し、マーケットをつくり、今のマーケットの動きをよよく見て価格を設定した。まさにブレイス・プライス・プランニングの三拍子がそろった物件といえるのではないだろうか。