

近年マンション業界では、ファミリーマンション市場は底堅く販売も堅調だが、高額物件市場は非常に厳しいといわれている。確かにその通りで異論はない。しかし、高額物件は全てダメなのではなく、件は全てダメなのではなく、「逆風吹き荒れる」の時期でも成功している物件が全くないわけではない。今回はそんなわけではない。今回はそんな高額好調物件の一つ「ジオ市ヶ谷払方町」を取り上げる。

この計画は分譲単価が1坪当たり365・6万円で、最近の都心部での供給の中では決して割安な価格ではない。さらに市ヶ谷駅周辺は近年の供給が多く、激戦エリアである。好調要因を見ていただきたい。

ジオ市ヶ谷払方町

阪急不動産



52

と、砂土原町・九段南・番町
での供給は活発だが、払方町
では2001年に三井不動産
が総戸数24戸の物件を供給し
て以来、今まで供給がなく、
希少性は非常に高いといえ

肝はター^ゲット設定である。
この立地で商品企画を考える際に、まず思い浮かるのは、
億ションを検討する富裕層であるが、分譲単価を見ても、
まさしくハイグレード商品の設定がいる。どうはあつて、

概要 ◇事業主 ◯阪急不動産 所在地 新宿区 手町 11
交通 ◯都営大江戸線牛込神楽坂駅 徒歩7分 総戸数
41戸 販売戸数 ◯41戸 専有面積 ◯40・35・100・25
平方㍍ (平均71・78平方㍍) 価格 ◯4,000万～1億3
000万円 (平均7,938万円) 平均坪単価 ◯3,650・
6万円 竣工年月 ◯2012年9月末 (予定)

① 知る人ぞ知る元祖山の手
高級住宅街

②屋敷をコンセプトに低層
2棟構成

計画ではターゲットを富裕層ではなく、アッパーサラリーマン層に設定している。

顧客の工夫でいままで乗じて、椅子見の候話で、結果的には、額商品の売れ行きは低迷している。

近年マンション業界では、
ファミリーマンション市場は
底堅く販売も堅調だが、高額
物件市場は非常に厳しいとい

① 知る人ぞ知る元祖山の手
高級住宅街
拝町は、砂土原町・船河
原町などと並び、江戸期には
り込みも好調要因である。建物の作
商品コンセプトと建物の作
② 屋敷をコンセプトに作
2棟構成

われている。確かにその通り
で異論はない。しかし高須

① 知る人ぞ知る元祖山の手
高級住宅街

② 屋敷をコンセプトに住居
2棟構成

松方町は、砂土原町・船河
原町などと並び、江戸期には
商品コンセプトと建物の作
り込みも好調要因である。建
物は5階建て24戸（彩の館）
と7階建て7戸（眞の館）の

計画ではターゲットを量産層ではなく、アッパー・サラリー・マン層に設定している。来場者は狙い通り30～40歳代のアッパー・サラリーマン層となり、商品とターゲットがマッチしたことが好結果につながっている。

商品の中心価格帯はアッパー・サラリーマン層が購入可能なものである60000万円。ただし、アッパー層でも住まいを必要とする人は当然いる。価値を認めた商品についても、椅子見の傾向で、結果的には額商品の売れ行きは低迷している。

買える価格の見極めが重要

大名屋敷を持ち、明治期以降、低層2棟構成。「屋敷」を「8000万円台」。当然ながらながつた。
は都心部有数の高級住宅街として、セレクトについつつ、シックでモダンな外観となっている。
して元祖山の手の一部となつて知れ渡つていて、面積は60～70平方㍍台と狭め。
ている。一般にはほとんどない。③ターゲットは富裕層では、商品グレードから見ると、近年は幅に増え、
じみのないエリアだが、地元なくアッパーサラリーマン層や物足りない。間数も重視せざるを得ないため、魅力のバランス
ではステータスな住所地としてしたグロス設定が、ワードスパンなどプランが、依然として市ヶ谷駅圏の市場を見る最大の好調要因だが、成功の物件を検討へ。

部心部での供給が大
都心エリアの需給
は一時期に比べ悪
たところではないだ
か。
ターゲットの貢える価格がい
このレベルなのかを冷静に見
極めることが重要性を証明す
たところではないだ
か。
例は、ハイグレード物件でも
ターゲットの貢える価格がい
て高いため、高額（トータルブレイン取締役）
詔するアッパー層は
長）