



トータルブレイン
久光龍彦氏の



首都圏マンション市場

52

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、逆風吹き荒れるこ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。好調要因を見ていきたい。

ジオ市ヶ谷払方町

阪急不動産

買える価格の見極めが重要

好調要因

①知る人ぞ知る元祖山の手高級住宅街
払方町は、砂土原町・船河原町などと並び、江戸期には原町など並び、江戸期には高級住宅街

②屋敷をコンセプトに低層2棟構成
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3階建て17戸(凧の館)の

③ターゲットは富裕層ではないが、地元の希少性が高いといえる。

大名家数を持ち、明治期以降は都心部有数の高級住宅街として元祖山の手の一部となっている。一般にはほとんどなじみのないエリアだが、地元ではステータスな住所地として知られている。

市ヶ谷駅周辺の市場を見る

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と、まず思い浮かぶのは総戸数24戸の物件を供給して以来、今まで供給が少なく、希少性は非常に高いといえる。

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

③ターゲットは富裕層ではないが、地元の希少性が高いといえる。

先に述べた立地の希少性が最大の好調要因だが、成功の

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と、まず思い浮かぶのは総戸数24戸の物件を供給して以来、今まで供給が少なく、希少性は非常に高いといえる。

概要▽事業主「阪急不動産 所在地「新宿区払方町9ノ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平方メートル(平均71・78平方メートル) 価格4000万円〜1億3000万円(平均7938万円) 平均坪単価365・6万円 竣工年月「2012年9月末(予定)

来場者は狙い通り30〜40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。

ターゲットの買える価格がどのレベルなのかを冷静に見極めることの重要性を証明したといえるのではないだろうか。

例は、ハイグレード物件でもターゲットの買える価格がどのレベルなのかを冷静に見極めることの重要性を証明したといえるのではないだろうか。

市ヶ谷駅周辺の市場を見る