



トータルブレイン
久光龍彦氏の



首都圏マンション市場

トーセイはマンションデベ
ロッパー業界にあつて、非常
にユニークな会社である。不
動産開発事業では分譲住宅以
外にオフィスビル、商業ビル、
賃貸マンションなどの開発も
活発に行っている。また、不
動産流動化事業としてオフィ
スビル・商業施設・中古マン
ション・寮住宅のリスタイリ
ング(リノベーション)事業
にも非常に積極的だ。さらに
不動産取得を目的とした投資
事業も行つたなど、さまざま
事業ポートフォリオを持った
デベである。東証一部上場と
はいえ、独立系中堅デベがこ
こまで多角的に幅広いポート
フォリオを確立して総合デベ
同様にやっているケースは少

THE パームス千駄ヶ谷御苑の杜

トーセイ

58

都営大江戸線国立競技場、東
京メトロ副都心線北参道の4
線4駅が全て徒歩10分圏内
あり、交通利便性は抜群とな
っている。

②新宿御苑「千駄ヶ谷門」
目の前という希少性抜群の立
地

都営大江戸線国立競技場、東
京メトロ副都心線北参道の4
画を行っている。また、新宿
御苑に向けてルーバルコニ
ー付き住戸を可能な限り設定
し、バルコニーのサッシもセ
ンターオープンにするなど
「新宿御苑の緑を楽しむ」こ
とを物件のメインコンセプト
としてプラン上の工夫がなさ
れている。ユーザーからは北
振りの住戸方位でも新宿御苑
ビューの評価は高く、配棟計
画は成功している。

概要▽事業主「トーセイ 所在地」渋谷区千駄ヶ谷
5ノ1ノ6ほか(地番) 交通「JR総武線千駄ヶ谷駅
徒歩4分ほか 構造規模」RC造6階建て総戸数23戸、
販売戸数17戸(第1期) 専有面積「46・18」70・60㎡
(平均61・46㎡:第1期分) 価格「4430万」75
80万円(平均6130万円:第1期分) 平均坪単価
「329万8千円(第1期分) 竣工予定」2013年
3月予定

好調要因

「御苑の森」に面した希少性抜群の立地

現在ほぼど付けが終わっ
た。では好調要因を見ていき
たい。

奥に入った閑静な住環境で、
まさにピン立地。希少価値が
非常に高い。

④購入ターゲットの体力に
合わせた、買いやすいクロス
設定

最近都心の高額商品でよく
いわれるのが「1坪当たり3
30万円の壁」である。ざっ
くり50平方メートルが5000万
円、60平方メートルが6000万
円、70平方メートルが7000万
円、抑えて平均60平方メートルとする
社長

①4線4駅10分圏内という
抜群の交通利便性

③新宿御苑向き(北東向き)
をメインとした配棟計画

④購入ターゲットの体力に
合わせた、買いやすいクロス
設定

最近都心の高額商品でよく
いわれるのが「1坪当たり3
30万円の壁」である。ざっ
くり50平方メートルが5000万
円、60平方メートルが6000万
円、70平方メートルが7000万
円、抑えて平均60平方メートルとする
社長

千駄ヶ谷と聞くと、交通の
便に関してはあまりピンとこ
ないが、当物件はJR総武線
千駄ヶ谷、JR山手線代々木、

奥に入った閑静な住環境で、
まさにピン立地。希少価値が
非常に高い。

④購入ターゲットの体力に
合わせた、買いやすいクロス
設定

最近都心の高額商品でよく
いわれるのが「1坪当たり3
30万円の壁」である。ざっ
くり50平方メートルが5000万
円、60平方メートルが6000万
円、70平方メートルが7000万
円、抑えて平均60平方メートルとする
社長

都心ハイグレード商品は最近も供給が活発だが、超都心部は分譲単価の調整が進んでき

たこともあり、単価が適正値

で好立地の物件に関しては売

れ行きは悪くない。当物件は

まさに今の都心ハイグレード

商品の販売好調の方程式に沿

った商品であったといえるの

ではないだろうか。

(トータルブレイン取締役

社長)