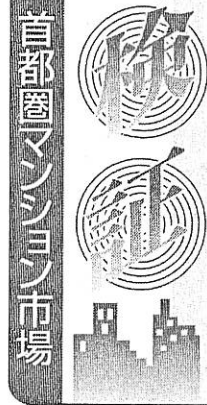




トータルブレイン
久光龍彦氏の



86

0万円高、倍近い価格上昇
となっている。その好調要
因を見ていこう。
①みなとみらい駅徒歩2
分、圧倒的な立地の希少性
と需給バランス
②抜群の眺望
③抜群の眺望
北東側、主開口部にパシ
フィコ横浜、臨港パークを
挟んで横浜港が広がり、多
くの住戸で海を見晴らす抜
群の眺望が期待できる。
④免震・タワー・内廊下な
ど商品評価が高かった

〈物件概要〉事業主／東急不動産●所在地／横浜
市西区みなとみらい3ノ7ノ2●交通／みなとみら
い線「みなとみらい駅」徒歩2分●総戸数／228
戸●平均専有面積／71.24平方メートル●平均販売価格
／9133万円●平均坪単価／423万9000円●
竣工／17年1月末予定

「フランスタワー
みなとみらい」

8月の猛暑が終わったか
と思ったら9月は長雨と
ことしはいつもの秋雨とは
様子が違っている。天候は
あまり関係ないが、首都圏
マンション市場の秋の商戦
がいまひとつ盛り上がりを見
せていない。全体的に集
客が細く、販売ペースが上
がっていないのである。

そんな中で、「ブリリア
タワー目黒」など、大型タ
ワー物件の健闘が光ってい
る。今回取り上げるのも、
横浜みなとみらい地区で供

好調要因

与えられたタワー物件、東急
不動産の「フランスタワー
みなとみらい」である。同
地区は2001年の「MM
タワーズ(862戸)」を
以降、新規供給が約10年
間途絶えていた。

「フランスタワーみなと
みらい」駅徒歩2分。横
浜駅からは20分と歩ける距
離ではないが、東横線直通
で横浜からは1駅で交通利
便性は良好。何より、みな
とみらい地区での供給が10
年ぶりという抜群の希少性
が評価されている。

購入者に関しては、両物
件ともほぼ同傾向で横浜市
内居住者が70〜80%を占
め、アッパーサラリーマン
や富裕層が中心、年収も1
000万円以上がほとん
ど。まさに横浜のアップパー
層がこぞって買いに来ている
ということである。みな
とみらい地区は、オシャレ
なベイエリアとして、横浜
市民にとって、まさに「憧
れの住みたい街」。そんな
立地の物件は、価格が上昇
しても欲しい人はいっぱい
いるとこのところではな
いだろうか。

人気のMM地区に10年ぶり新規物件

皮切りに、05年に「ブリリ
ア克蘭デみなとみらいオ
ーシャン&パーク(555
戸)」、「MMタワーズフ
ォレスR棟(601戸)
・L棟(605戸)」、「
00FJ」当時約20

10年ぶりの希少な物件では
あるが、05年当時の分譲坪
単価が230万円台であっ
たのに対して423万90
00円、当時約20

が評価されている。
②大型商業施設に近接の抜
群の買物便性
みなとみらい駅直結の大
型ショッピングセンター
同物件の絶対好調を受け
ついで、「ブルーハーバータワ
ー」が評価されている。

エリアのランドマークと
なる29階建ての免震タワ
ー「ライメーション」希少価値
で仕様設備のレベルも高
く、建物評価も高い。
が旧価格水準から80%アッ
プという価格上昇につなが
っている。

00FJ、当時約20
「クイーンズスクエア」にて、「ブルーハーバータワ
ー」が評価されている。

エリアのランドマークと
なる29階建ての免震タワ
ー「ライメーション」希少価値
で仕様設備のレベルも高
く、建物評価も高い。
が旧価格水準から80%アッ
プという価格上昇につなが
っている。

エリアのランドマークと
なる29階建ての免震タワ
ー「ライメーション」希少価値
で仕様設備のレベルも高
く、建物評価も高い。
が旧価格水準から80%アッ
プという価格上昇につなが
っている。