



トータルブレイン
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

103

今年の秋は話題の大型物件の販売がスタートし、それなりにマンション市場は活気を帯びてきたが、売れ行きは二極化は続いている。現在「元氣印」のシン

グル・ディンクス・アップホームズが分譲する「ザ・サランマン・パワーカッパル・アクティブシア」が分譲する。物件の平均坪単価は814万円、平均価格が2億7000万円。坪単価が800万円を超える超ハイグレード物件だが、総

最近では都心の高級物件の売れ行きにもブレーキがかかってきているという声を耳にするが、希少価値の高い都心好立地物件は決してそんなことはない。今回取り上げるサンヨー

好調要因

立地条件、商品企画とも高水準

当物件の最大の評価ポイントは一神宮前4丁目の住所、表参道駅徒歩5分という抜群の交通利便性にも関わらず落ち着いた閑静な住環境、周辺は個性豊かな大型二戸建てや高級マンションが立ち並ぶ高級邸宅街で、エリア評価は高い。購入者も神宮前や南青山、麻

①徹底してつくり込まれ、2.5mの突板の建具、国産

②設備もハイグレード仕様設備・仕上げのグレードも当然高い。天然石と

③微豊かなユニットプランをラインアップしている。

④設備もハイグレード仕様設備・仕上げのグレードも当然高い。天然石と

戸数21戸で決して大手が供給するタワー物件のように話題性のある物件ではない。これが竣工5カ月前で残り3〜4戸と極めて順調に売れている。

では、好調要因を見て行きたい。

①神宮前4丁目の住所地

布といった地元周辺の高級住宅街に居住する層が多く見られる。

②15タイプのバリエーション豊富なプラン

60・68〜1338・95平方

60・68〜1338・95平方

60・68〜1338・95平方

60・68〜1338・95平方

メインエントランス・キッチン・風除室は天然石と突板の重厚なつくり、特

③設備もハイグレード仕様設備・仕上げのグレードも当然高い。天然石と

④設備もハイグレード仕様設備・仕上げのグレードも当然高い。天然石と

完全受注生産のクチャーナ・モーリ社のキッチン・洗面化粧台やシャクソン社製のバススタブなど、インテリア

⑤設備もハイグレード仕様設備・仕上げのグレードも当然高い。天然石と

⑥設備もハイグレード仕様設備・仕上げのグレードも当然高い。天然石と

△物件概要▽専業主・サンヨーホームズ所在地▽渋谷区神宮前4ノ15ノ2●交通/東京メトロ半蔵門線・銀座線「表参道」駅徒歩5分、東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅徒歩7分、JR山手線「原宿」駅徒歩11分●総戸数/21戸●専有面積/60・68〜1338・95平方(平均106・59平方)●販売価格/1億2900万〜4億1000万円(平均2億7129万円)●平均坪単価/814万円●竣工/2018年3月末

南青山、麻布といった地元が必要な層とは考えられず、気に入れば買ってしまう層、持ち家が80%だが、購入判断のハードルは非常に高いと考えられる。

一部セカンド利用を除き大半は実需での購入となっており、会社オーナーや外資系企業役員らのアップグレード物件は、住所のネームもから無職の資産家まで、年収もゼロから5000万円を超までと傾向はくつれなることが条件となり、当物件は、そのどれもが高く評価されたということではな

円以上に広がり、オールキヤッシュが多い。絶対購入い