

売れ行き好調で話題となる大型物件の“売れ要素”は何か。トータルブレイン(港区・久光龍彦社長)は、2008年に供給され、販売が好調に推移している話題の物件について、好調の理由を探つた。

希少性の高い立地で抜群の商品力を持つ物件でも、割高感の強い物件は厳しい状況にあり、郊外の駅遠立地物件や、市場相場から突出した高価物件は、タワーモードなどの差別化商品であっても苦戦傾向にあると言ふ。売れる要素として『立

売れ行き好調 トータルブレインまとめ

話題の大型物件を見る

地』、『商品』、『価格』の三つを指摘。3要素が高いレベルでそろった物件に「フォレシアム」と「ヴィナシス金町タワー・レジデンス」を挙げる。

「フォレシアム」(東レ)

住戸面積75平方㍍の場合、坪当たり約80万円、仮に

のタワー物件のため大量集

ま

歩3分、小松製作所の工場跡地に立地する。周辺との価格差による割安感を指摘する。分譲単価差は坪当たり約80万円、仮に

進行中で、これからボテンで二つの大規模再開発が進行中で、これからボテンが周辺の一般物件並みで割安感がある。駅前・再開発エリア

歩3分、小松製作所の工場跡地に立地する。駅前・複合再開発駅から徒歩2分に位置する。金町駅周辺では駅を挟んで二つの大規模再開発が進行中で、これからボテンが周辺の一般物件並みで割安感がある。駅前・再開発エリア

駅から徒歩2分に位置する。金町駅周辺では駅を挟んで二つの大規模再開発が進行中で、これからボテンが周辺の一般物件並みで割安感がある。駅前・再開発エリア

「フォレシアム」「ヴィナシス金町」

立地・商品
価格の3要素

高レベルで提供

建設・相鉄不動産・京急不動産・世界貿易センタービルディング・京阪電鉄不動産

総戸数777戸)は、レジデンス(コスモスイ

京急川崎駅からの支線・京ニシア・丸紅

6戸)は、JR常磐線金町

駅から徒歩2分に位置する。金町駅周辺では駅を挟んで二つの大規模再開発が進行中で、これからボテンが周辺の一般物件並みで割安感がある。駅前・再開発エリア

価格差は約1800万円と客を囲っている。

販売が好調に推移している理由として、やはり割安感を挙げる。分譲単価は坪当たり約225万円。周辺ボリュームの見極めも必

要と指摘する。

も可能だった。今

ま

後は『立地』『商

品』『価格』の

三つがそろわない

ま

と好結果を出すことは難

ま

しいと言う。さらに、物件

ま

の大型化はスケールリスク

ま

を伴うため、"売り切れる

ま

ボリュームの見極め"も必

要と指摘する。