



トータルブレイン
久光龍彦氏の



117

V事業が多かった。最近「ハウス」というシリーズ名を冠した分譲マンション事業を本格化。ハウス品川戸越は7月に販売を開始し、わずか1カ月で約7割の進捗と非常に好調だ。

①エリア評価急上昇の戸越銀座、高台住宅街

②単価に適正感

③需給バランス良好な広めの逆張り商品企画

④高水準の仕様設備グレード

好調要因

日土地 マンション事業でもメジャーへ

マンション市場はこの夏も盛り上がり欠け、一部の話題物件を除けば集客が伸びず、販売ペースがもつ一段低下している。公表された販売率は昨年とほぼ同水準だが、供給戸数が昨年1~7月に比べて約3000戸(16.9%)減少。予定通り売り出せず、実質販売状況が昨年比べて悪化している。年間供給も3万户前半という1995年以降最少となりかねない状況である。昨年からの販売価格がさらに4.5%上昇し、エンドユーザーもついてこれられないのではないだろうか。

ハウス品川戸越(日本土地建物)

このような中、今回は日本土地建物の「ハウス品川戸越」を取り上げる。同社は旧勧業銀行(みずほ銀行)系として1950年代の創業と歴史がある。都市再開発やオフィス・商業ビル開発、宅地開発が中心で、マンション分譲はJ

品川区は住宅が密集した下町が多く、グレードの面でもや損をしていたが、城南では円前後と40%上昇し、再開発最も再開発が多くイメージが向上したエリアの一つ。当物件は池上線・浅草線・目黒線

① エリア評価急上昇の戸越銀座、高台住宅街

② 単価に適正感

③ 需給バランス良好な広めの逆張り商品企画

④ 高水準の仕様設備グレード

〈物件概要〉事業主・日本土地建物株式会社(三代目区) ●所在地/品川区荏原1-29-1/16 ●交通/東急池上線「戸越銀座」駅徒歩6分、都営浅草線「戸越」駅徒歩8分、東急目黒線「不動前」駅徒歩12分、「武蔵小山」駅徒歩14分、JR山手線「五反田」駅徒歩16分 ●総戸数・47戸(販売戸数第1期34戸) ●専有面積/70.06㎡・84.25平方メートル(平均75.38平方メートル) ●販売価格/第1期7568万円~1億0598万円(全体平均8353万円) ●平均坪単価/370万円 ●販売開始/2019年7月 ●竣工/2020年4月

価格の上昇に伴い商品グレードレベルも高まっている。当物件も販売単価は比較的割安な設定だが、二重床二重天井、床暖房、ディスプレイ等、周辺物件と比較して決して見劣りしない高いグレードをキープしている。

* 日本土地建物は分譲マンション事業の本格始動からまだ数年のため、マンションデベロッパーとしての知名度はそれほど高くないが、都市開発に関してはオフィス・商業ビルの開発・保有・管理・運営、AM・PM業務、流通仲介までこなす総合不動産会社。特にCRE(企業不動産)戦略の分野ではメジャーな存在だ。事業範囲の広さやノウハウの蓄積を考えれば、分譲マンション事業でもメジャーになるのにそれほど多くの時間はかからないのではないだろうか。