



トータルブレイン 杉原禎之氏の「命」 首都圏マンション市場

142

2024年も年明けからもう既に1カ月が過ぎようとしているが、今年は能登半島地震と羽田空港の衝突事故という大変な災害・事故で幕を開けた。まずは被災地の早期の復興と、被災者の方々が一刻も早く日常を取り戻されることを祈るばかりである。

プランズ自由が丘(東急不動産、東急)

今回取り上げる東急不動産と東急の1V物件「プランズ自由が丘」も、城南地区で坪単価800万円・価格2億円オーバーのハイグレード物件である。目黒区自由が丘ではなく世田谷区奥沢アドレステッドが、全く関係なく絶好調で売れている。好調要因を細かく見ていきた。

好調要因
希少性・グレード・環境意識に対応

1・自由が丘駅徒歩5分圏、圧倒的希少性の高さ
自由が丘駅は人気の東急東横線の中でも別格の駅。大井町線との乗り換え駅で特急・急行停車駅、東横線は日比谷線・副都心線も乗り入れてい

2・平均面積113㎡、100㎡超が中心の大型の間取りの希少価値
自由が丘は、駅近のマンション供給が少ない上に、そのほとんどが30〜60平方メートルのコンパクトクロス圧縮ファミリー商品、広め商品の供給が非常に少なく、駅5分

3・価格に見合う最高グレードの仕様設備と先進的環境性能
第一種低層住居専用地域の敷地に中庭や車寄せを設け、駐車場も100%以上の25台

23年は、港・千代田・渋谷などの都心を中心に坪単価1000万円超・2億円超のスーパーマンションが多数供給され好調に売れていた。今回取り上げた「プランズ自由が丘」は城南エリアのスーパーマンションだが、高価格にこだわりの立地の希少性や共用部・専有部のプラン、仕様設備・グレードのみならず、ターゲットであるアッパー層・富裕層の高い環境意識にもシカリと対応した環境先進

マンションとしてのしつくり込みがなされている。今年からの東急不動産のテーマは「環境創造」で、「Wellness Green」をスローカンに取り組んでおり、早速そのフラッグシップマンションでもマーケットにアピールしている。デベロッパーにとって、サステナビリティ(持続可能性)がこれからのモノ造り・街創りの大きなテーマになっていくのではないだろうか。

るため都心アクセス力も抜群に高い。おしゃれなカフェ・レストランやスイーツ店、インテリアショップ、高級スーパーなどの商業集積度も高く、休日はショッピングや食事、散策に訪れる沿線の住民も多いなど、中央線の吉祥寺

度しか行われていない(投資用1R商品を除く)。自由が丘駅近立地の希少性は想像以上に高い。当計画地は駅から学園通り

周辺の富裕層・アッパー層が多く住むエリアであり、広め商品ニーズが高いにもかかわらず、広め商品の供給がほとんどないなど、立地・商品の両面で需給バランスが庄

分を設備。エントランスにはラウンジスペースも確保、内廊下の住戸アプローチで、各住戸玄関脇には個別宅配ボックスを設けるなど、共用スペースもしっかりとつくり込まれている。専有部もミストサウナ・全熱交換式24時間換気、ミール社製食洗機、天カセ式エアコン、LED洋室1にガス床暖房、ガス衣類乾燥機、ディスプレイなどを設置。さらにZEH、Oriented認証と低炭素建築物認証を同時取得、さらには電気カーボンニュートラル都市ガスによりCO₂排出量実質ゼロ、屋上・壁面緑化で緑化率20%以上、植栽管理「GREEN AGENDA」を導入するなど、本格マンションにふさわしい最新の高い環境性能と仕様設備グレードでつくり込まれている。

<物件概要>

事業主/東急不動産、東急
●所在地/世田谷区奥沢7-85-2 ●交通/東急東横線・東急大井町線「自由が丘」駅徒歩5分 ●給戸数/24戸 ●専有面積(第1期)/91.72〜116.5㎡ ●坪単価(平均)113.93平方メートル ●販売価格(第1期)/1億8000万円〜4億1000万円(平均)2億0068万円 ●平均坪単価/814万4000円 ●販売開始/2023年7月 ●竣工/24年1月