

PIAS

ピアース 渋谷

PERSONAL & INTELLECTUAL ARCHITECTURE SPACE

PIAS SHIBUYA

# ピアース渋谷 物件概要

物件所在地：東京都渋谷区桜丘10番6号

最寄り駅：JR山手線・埼京線・東京メトロ銀座線 渋谷駅徒歩7分

- 敷地面積:594.86 m<sup>2</sup>
- 総戸数:67戸
- 住戸面積:27.66 m<sup>2</sup>～69.33 m<sup>2</sup>
- 階数:地上15階建 駐車場:5台
- 竣工:2022年11月22日
- 土地仕入時期:2018年10月(1回目)2020年8月(2回目買い増し)

## 販売概要

- ・ 販売時期：2019年11月～2020年4月（6か月完売）
- ・ 販売価格：5,190万～17,000万
- ・ 坪単価：620万～810万、平均坪単価644万円
  
- ・ 当時周辺相場：600万程度 比較検討物件として広域エリアに点在。
- ・ タワー物件から多様な物件との比較。
- ・ 資料請求：2,171件
- ・ 来場：499件 歩留13.4%
- ・ 販売方法：新聞紙面広告、投函チラシ、ネット広告、海外販売（JLL様、信義房屋様等）

渋谷の未来を近くにしなが  
ら、ゆとりの日々を愉しむ。

POSITION

CENTER  
OF  
FUTURE

*It is comfortable to live in, and  
a peaceful living environment has been.*

**PIAS**  
ピアース渋谷

CERULEAN TOWER

SHIBUYA MARK CITY

SHIBUYA SCRAMBLE SQUARE

ネクスト渋谷桜丘地区  
再開発準備組合

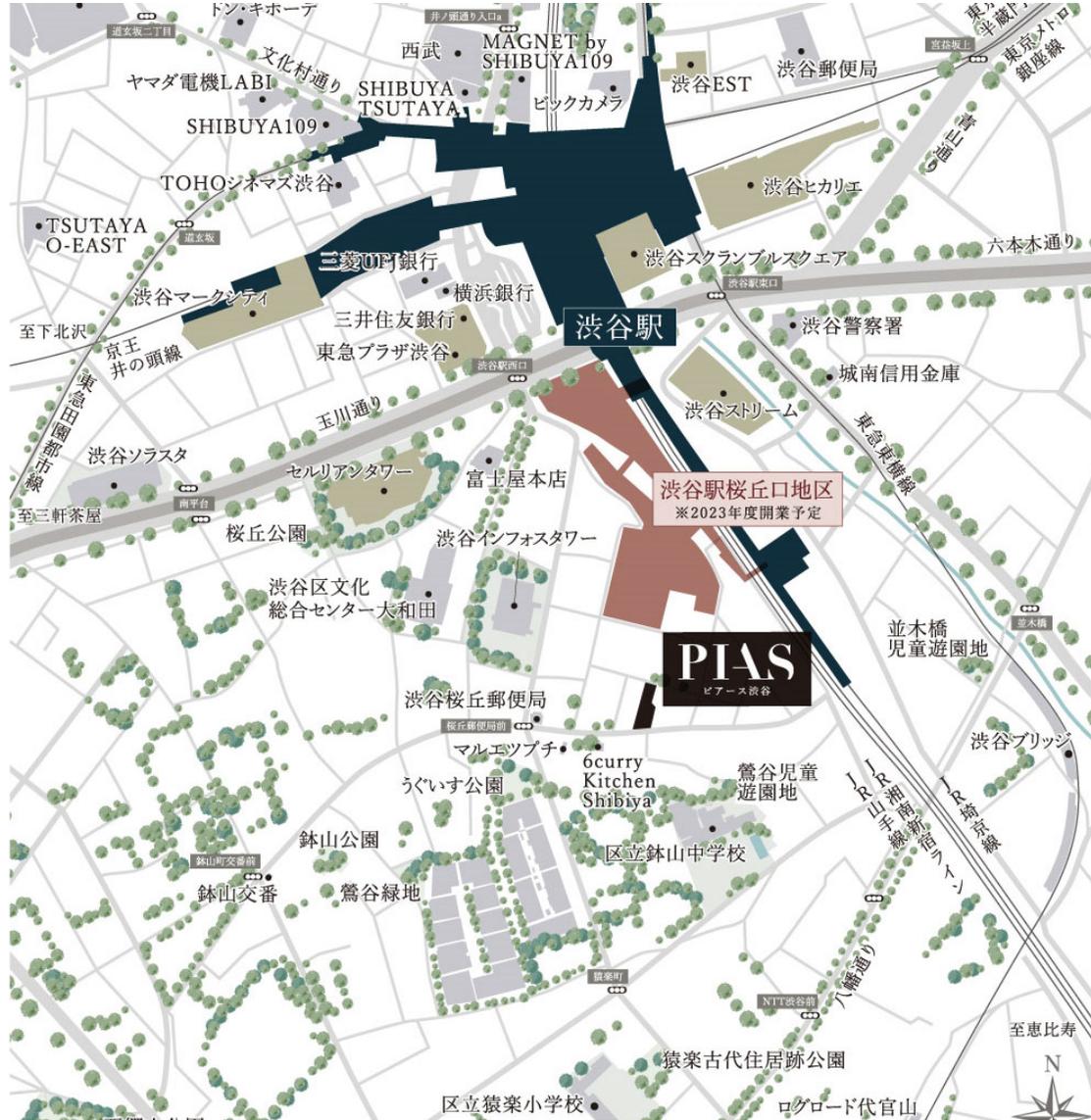
SHIBUYA STREAM

渋谷駅桜丘地区  
※2023年開業予定

SHIBUYA STA.

SHIBUYA HIKARIE



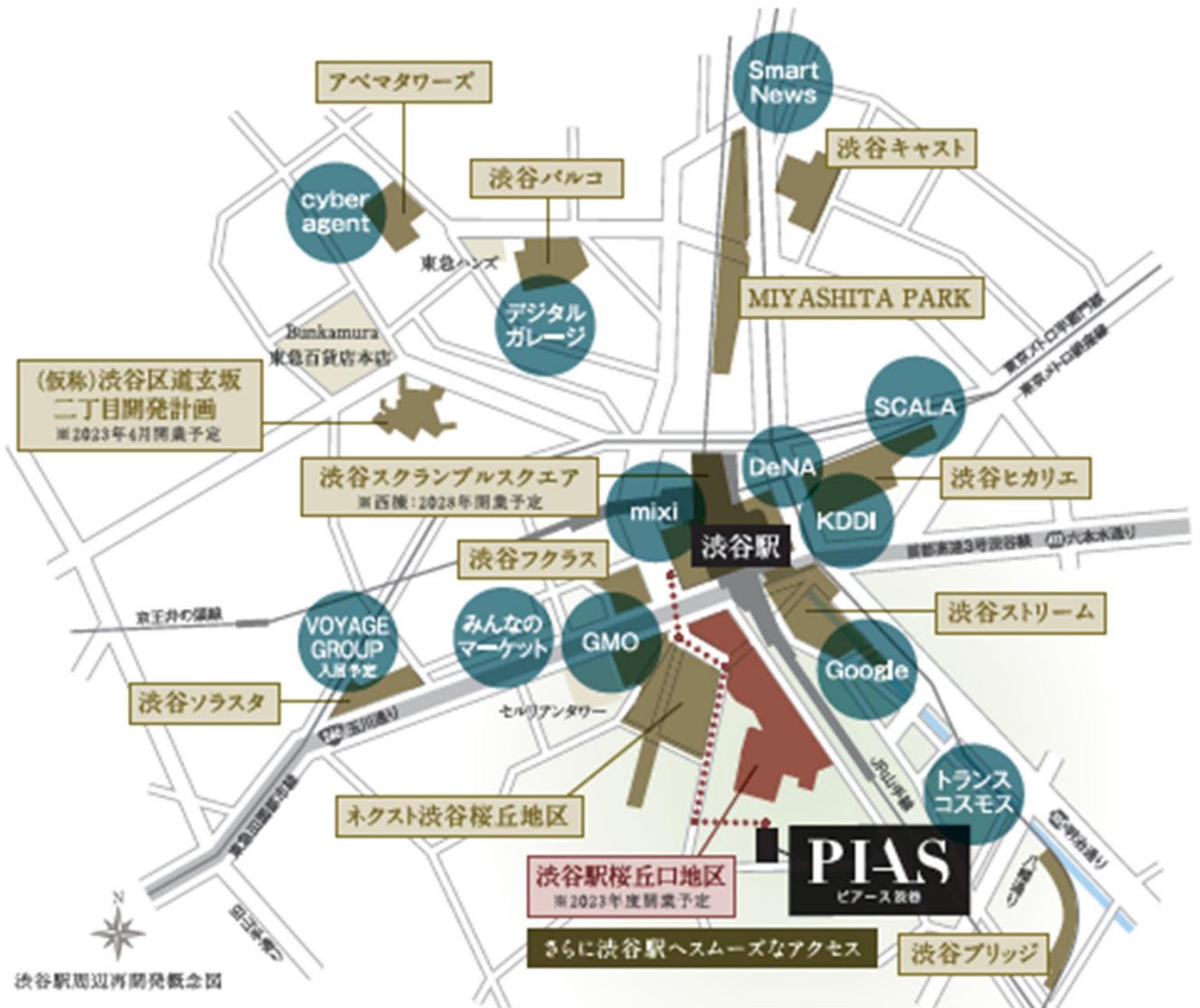


・ 他に類を見ないほどのスケールで進む、未来を築く一大再開発。

至るところで再開発が行われ、いくつもの新しい顔を見せはじめている東京。

そのなかでも、エリア数やスケールの大きさに群を抜くのが渋谷の大規模再開発です。

行政と民間が連携した一大事業は、渋谷の未来にさらなる可能性をもたらします。



渋谷駅桜丘口地区  
工事状況  
(販売当時)



・躍動の近くで、  
落ち着いた日々を堪能する。

桜丘町、大規模再開発が行われているこのエリアは新しい渋谷の躍動を間近にしながらも、上質感にあふれた落ち着いた雰囲気が漂っています。渋谷駅からゆるやかな坂を上った高台の地にここからは住宅や緑が目につきはじめる、心地のいい、住むための場所となっています。スクランブル交差点にあるような都市のノイズが届かない、ゆったりとした空気が漂う街並み、そんなくつろぎが得られるポジションとなります。



# 高低差イメージ図



敷地南側  
代官山エリア  
眺望  
イメージCG



敷地北側  
渋谷駅  
眺望  
イメージCG







イプセ恵比寿(実績例)  
GOOD DESIGN受賞



イプセ大塚(実績例)  
GOOD DESIGN受賞

## ARCHITECT

有限会社A.A.E一級建築士事務所

下吹越武人 氏

GOOD DESIGN多数受賞した下吹越氏を招聘。

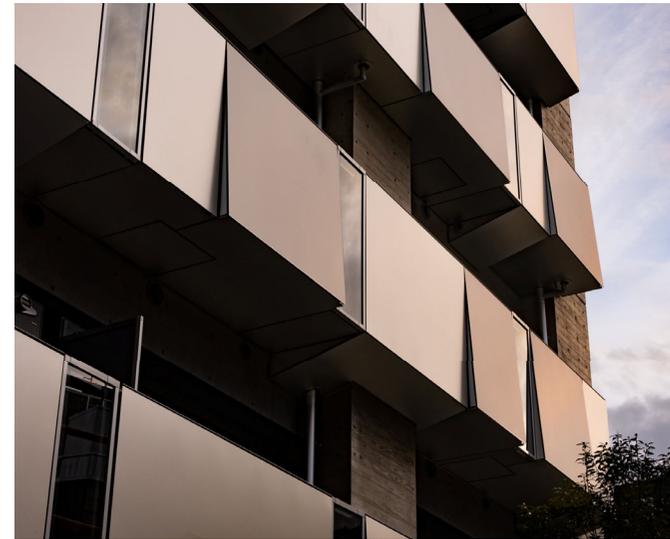
本プロジェクトピース渋谷もGOODDESIGN受賞。



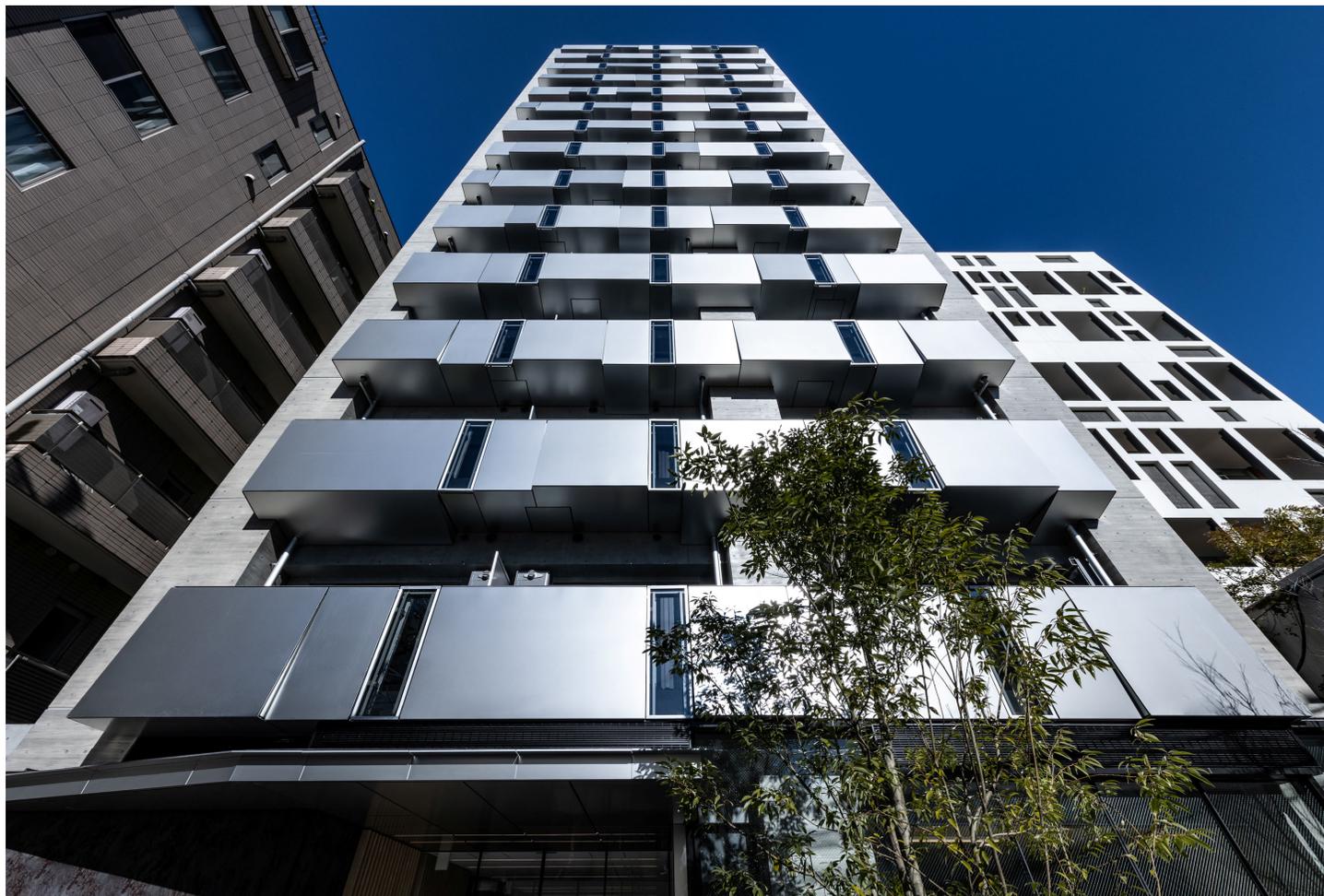
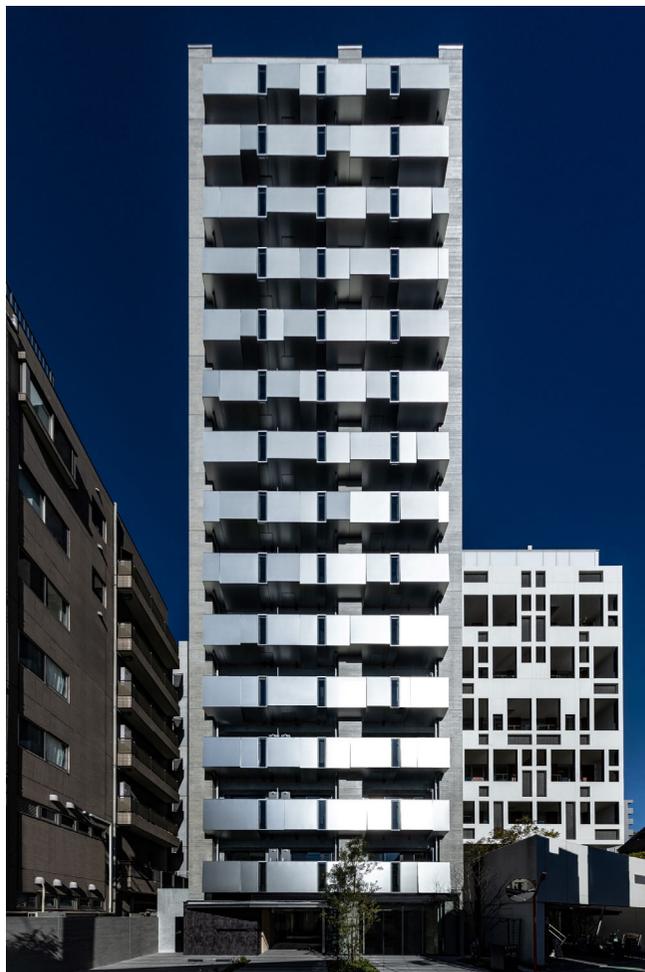


## 外観南面

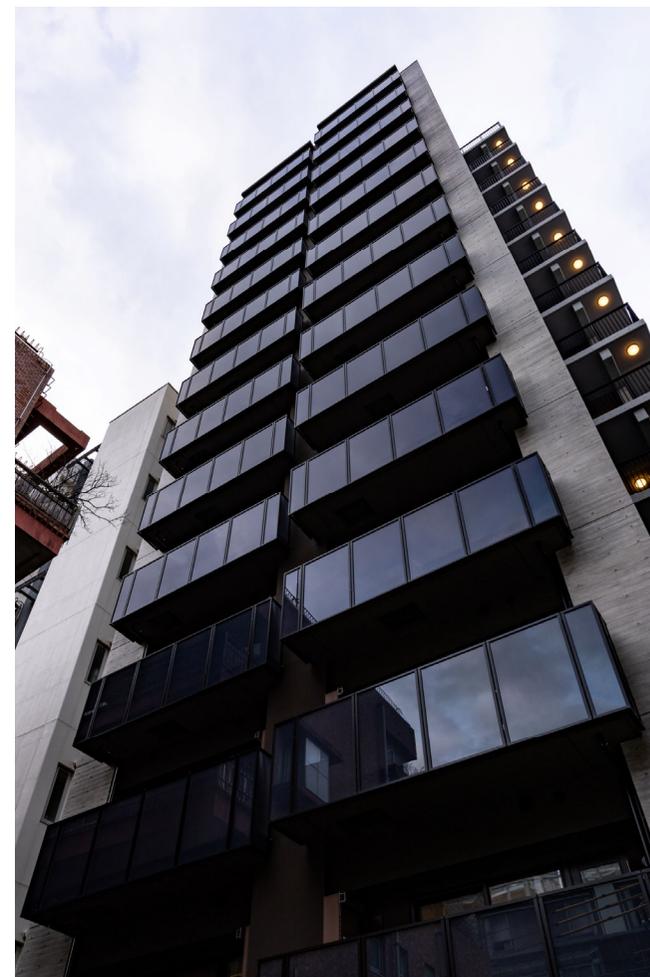
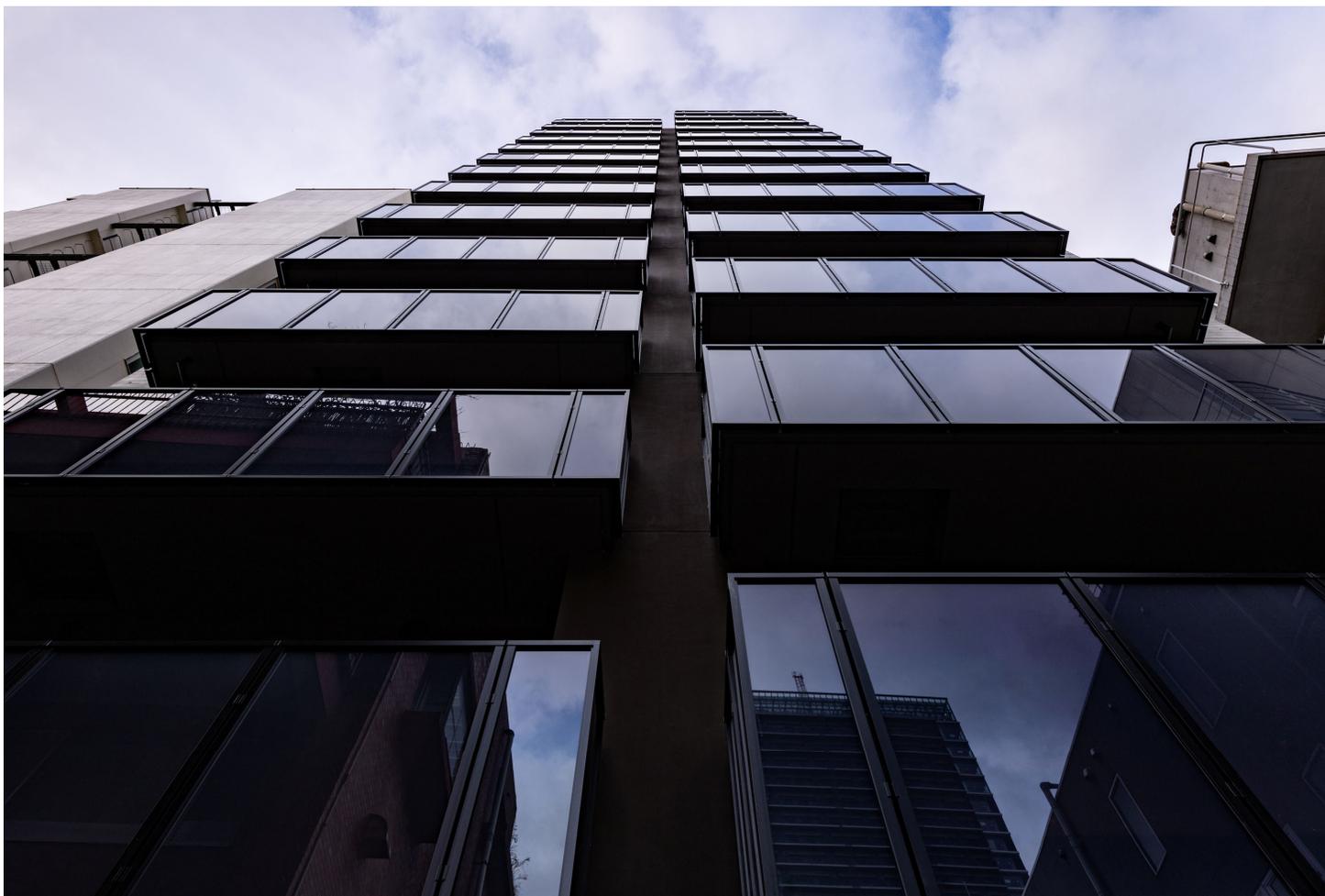
「高輝アルミパネル」を採用し、光を受けて表情が変わる素材にチャレンジ。時間帯、天気などにより空の色がアルミパネルに写し込まれ、街の環境とともに表情も変化していきます。アルミパネルとガラスで分節して傾き3種類設定。さまざまな角度で光が反射する工夫を施した。



# 外觀南面



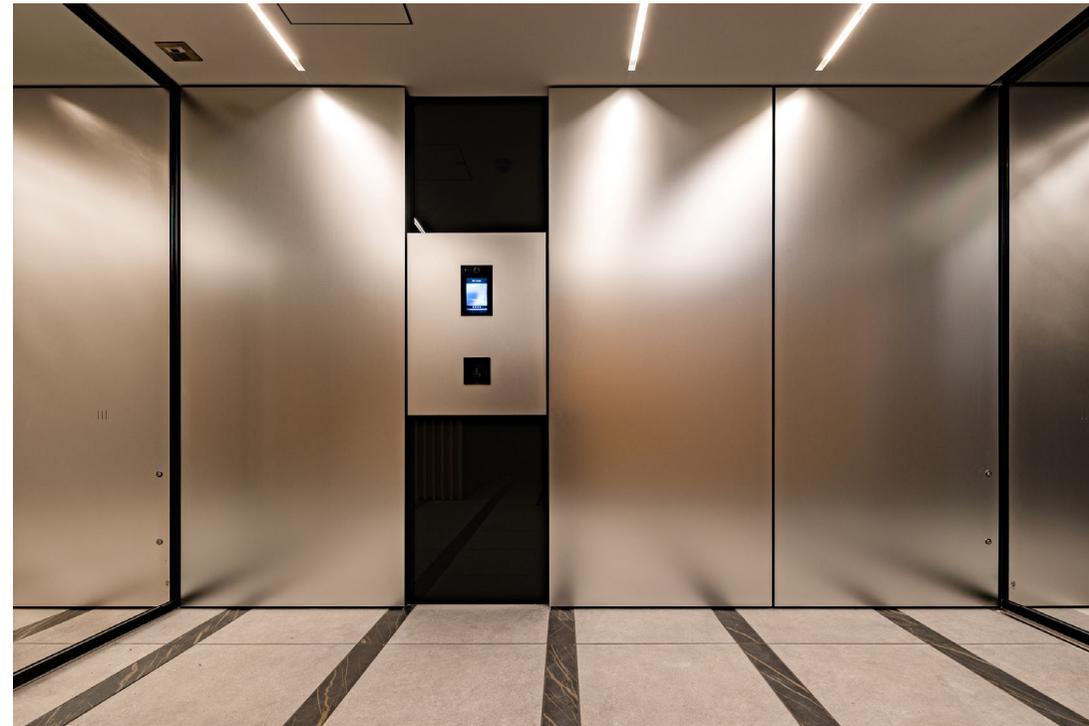
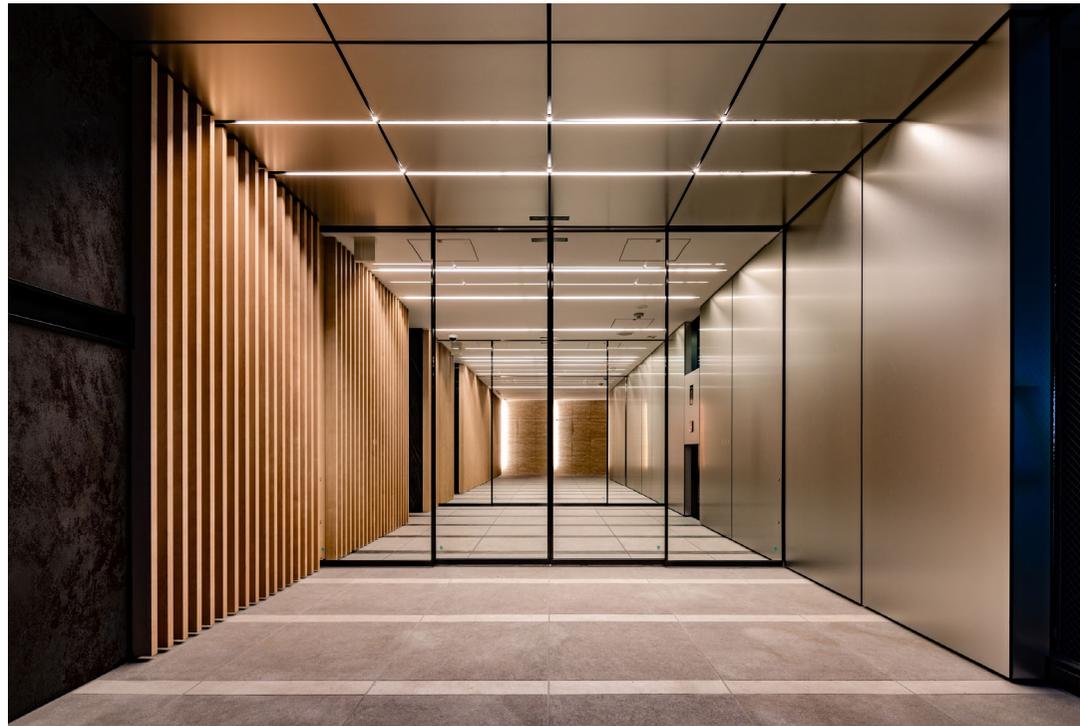
# 外觀北面

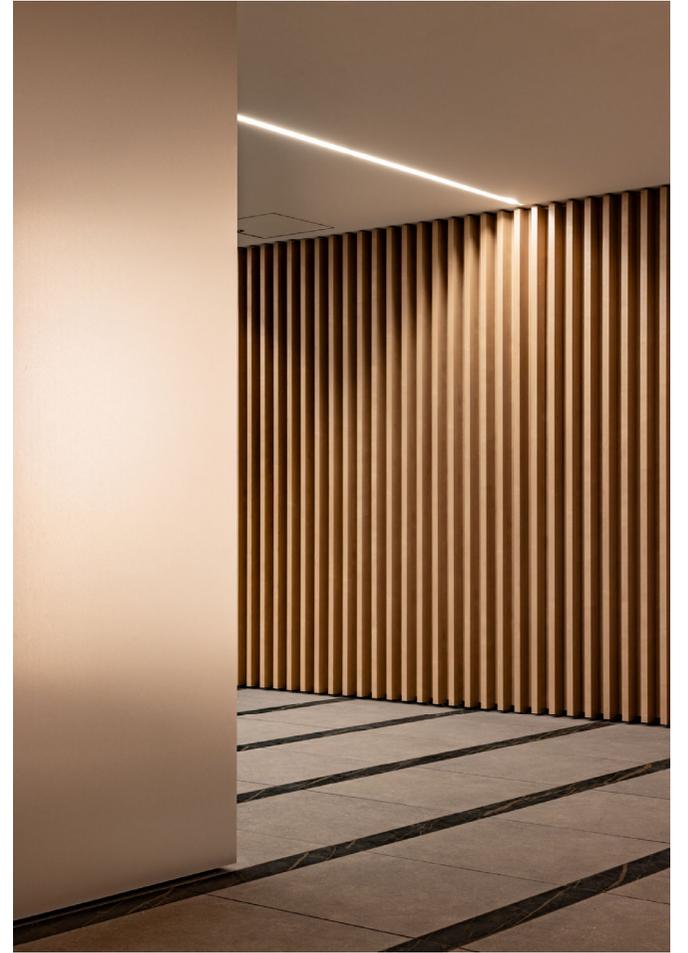


entrance



entrance











## 事業成果

- ・当プロジェクトは仕入れ当初は「ホテル事業」→「分譲マンション事業」へ新型コロナの影響のためやむを得ず事業転換。
- ・販売当時の周辺相場からは高単価、高グロスのため、事業リスクがある中の市場エントリー。
- ・渋谷駅徒歩圏の桜丘エリアは物件供給が希少で、タワー物件以外では供給がほぼ存在していないことに活路を見出しました。
- ・購入者としての半分以上は【投資・セカンドハウス】需要を多く、自己資金オールキャッシュも半分以上あり高属性が購入。
- ・来場数・反響数が多く、来場歩留まりも高く地方、インバウンドまで広い範囲から反響が獲得でき予想より早く完売。
- ・成功要因は投資家層が上手く取り込み、今まで高グロス以外での高単価が成功してない中、絶妙なロット割のプランニングと商品力で市場に高評価獲得。
- ・新しいニーズを創造、収益は予想を上回る結果。