

## ■中高層分譲住宅部門(中規模)■

# ピアース渋谷

(株)モリモト

### ●事業コンセプト

スケールの大きさを群を抜く渋谷大規模再開発エリアと代官山エリア高級住宅街に二面性がある希少立地。

当プロジェクトのピン立地は北側が渋谷桜丘エリアの再開発に近く、渋谷らしい賑わいから程よく距離をおいた喧噪があまりない立地、南側は「南平台」「猿楽町」「鶯谷」アドレスに隣接した低層マンションが多い高級住宅街で落ち着いた住環境です。

コンパクト主体の多様なニーズに応えられるマンションプロジェクトを計画しました。

### ●商品企画

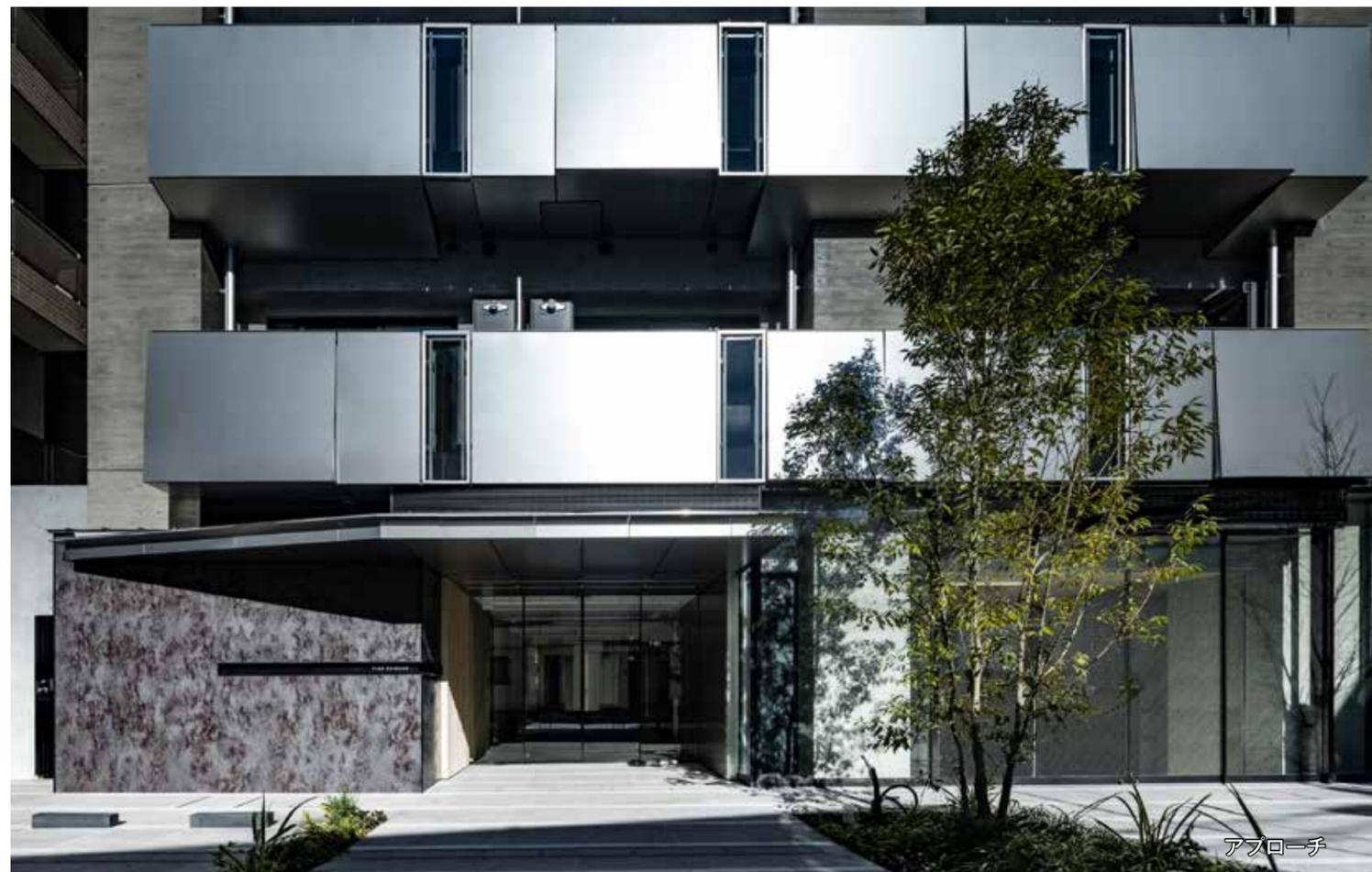
デザイン監修に「有限会社 AAE 一級建築事務所」下吹越武人氏を招聘。弊社イブセシリーズは数多くのグッドデザイン賞を受賞。ピアース渋谷におきましても令和5年グッドデザイン賞を受賞いたしました。

新しい渋谷のエネルギーに呼応するデザインをコンセプトとし、南側面には「高輝アルミパネル」を採用、光を受けて表情が変わる素材にチャレンジしました。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を3種類設定。様々な角度で光が反射する工夫を施しました。

共有空間についてもアプローチを大事にして、そのアプローチが歩きながら変化していく工夫をしております。共用部のマテリアルはトラバーチン大理石で温かみのある光壁、アルミパネルなど多くの素材を使用。共用部のアプローチとロビーを一体に考えるのではなく、シーンが変わっていくことを重視しております。



南側外観



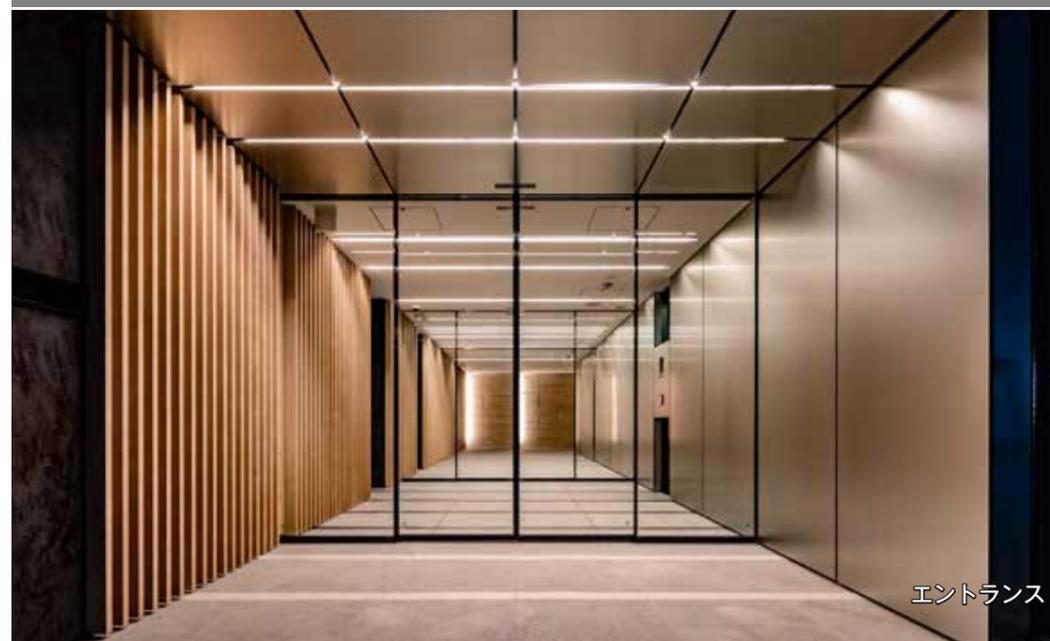
アプローチ

# PIAS

ピアース渋谷

### ●物件概要

事業主名	株式会社モリモト
現場住所	東京都渋谷区桜丘町 10-6
企画設計	株式会社 IAO 竹田設計
施工者名	日本国土開発株式会社
工事竣工	令和4年12月7日



エントランス



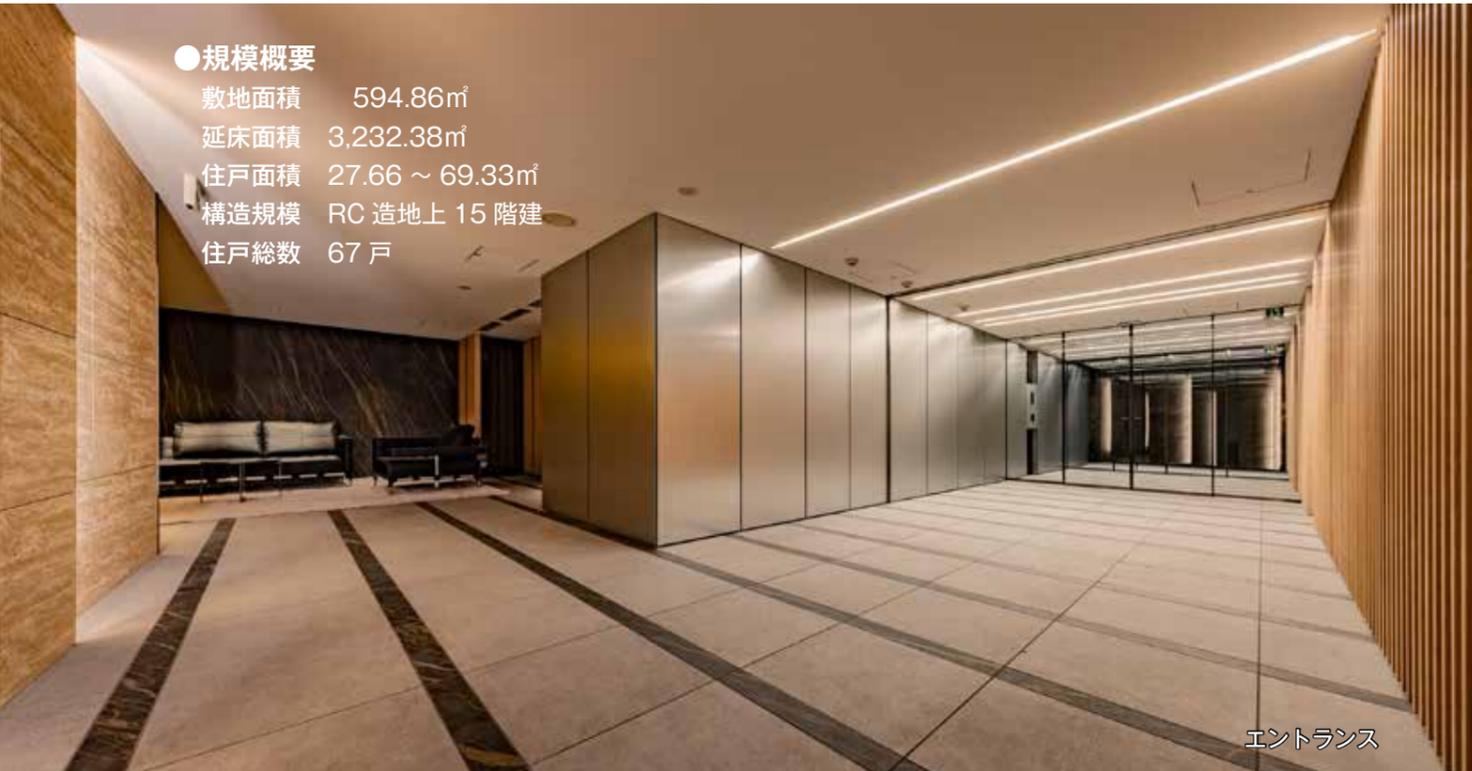
外観夕景

# 優良事業賞

ピアース渋谷

## ●規模概要

- 敷地面積 594.86㎡
- 延床面積 3,232.38㎡
- 住戸面積 27.66 ~ 69.33㎡
- 構造規模 RC 造地上 15 階建
- 住戸総数 67 戸



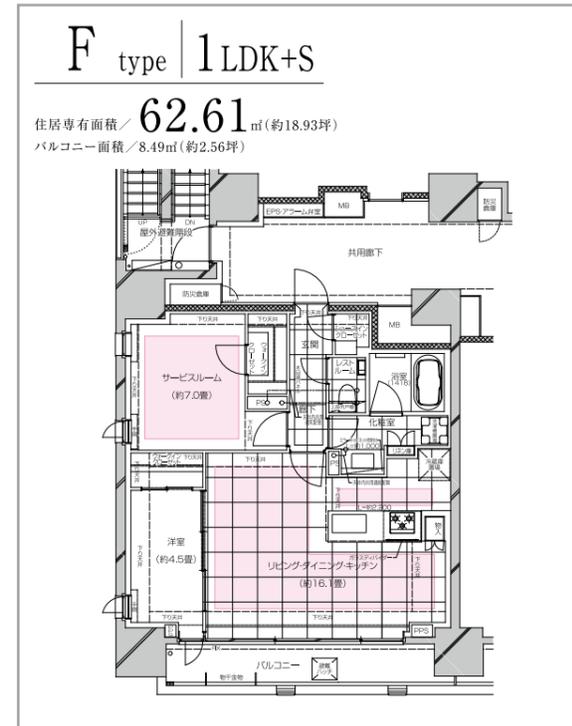
エントランス

## ●事業成果

当プロジェクトの仕入れ当初は「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での市場エントリーでした。

「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いだしました。購入者としての半分以上は【投資・セカンドハウス】需要が多く、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しました。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を獲得でき予想より早く完売しました。

今回の成功要因として投資家層を上手く取り込み、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く評価されました。事業転換はしましたが新しいニーズを創造し、収益は予想を上回る結果に至りました。



FタイプLDK



LD



LD



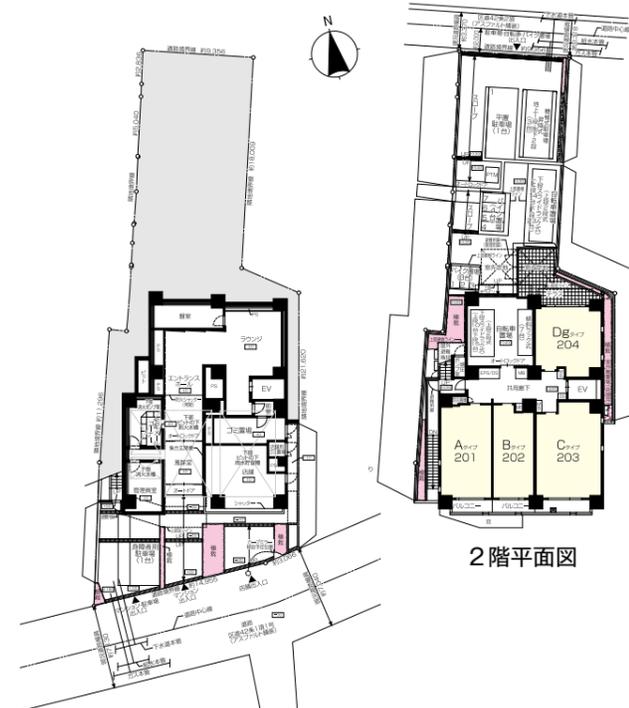
ラウンジ



3～14階平面図



15階平面図

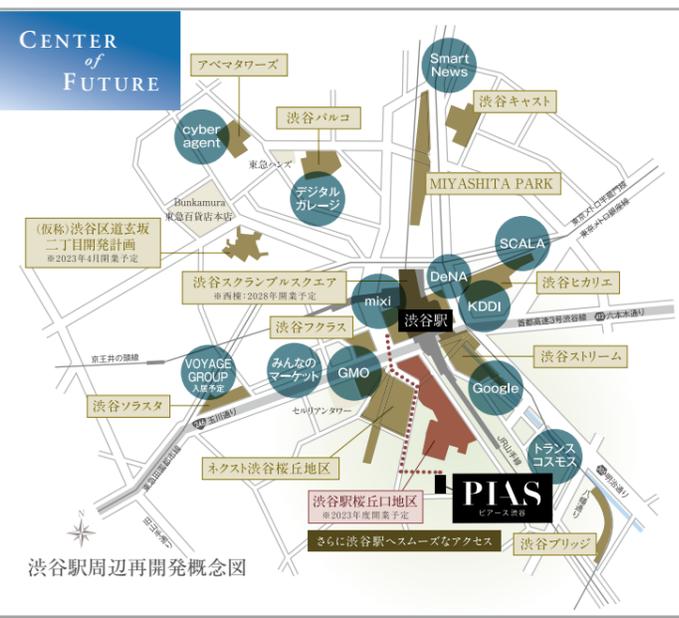


2階平面図

敷地配置図・1階平面図



南側外観



渋谷駅周辺再開発概念図



バルコニー