

川崎市の武蔵小杉周辺エリア（JR南武線の向河原〜武蔵新城・東横線・横須賀線の武蔵小杉）は、首都圏マンションにおける激変市場の1つだ。00年代以降、供給戸数が増加すると同時に、分譲単価には大幅な上昇がみられる。トータルブレインは、「工場街」というイメージが駅前の大型再開発に伴い一新したほか、JR横須賀線の新駅「武蔵小杉」の開業による交通便利性の高まりでエリアのポテンシャルが向上した」と指摘。そのうえで、「大量供給かつ高騰した価格水準だが、販売は絶好調エリア」と説明する。

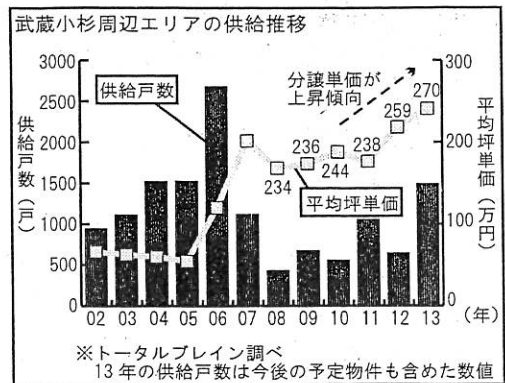
タワー物件が牽引

武蔵小杉周辺エリアのマンション供給は、大型タワー物件に牽引されている。05〜07年は600戸を超える物件などを中心に大量供給があった。08〜10年はやや減少したものの、11年以降は復活。今後も800戸、1000戸超規模の供給が控えているとい

⑧ 首都圏マンション

激戦地に行く

トータルブレインの分析



12年以降販売物件の販売状況

販売状況		要因	
販売好調	13物件	立地	9
		価格	6
		商品	3
まずまず	8物件	-	-
販売苦戦	0物件	-	-
不明・これから	11物件	-	-

※トータルブレインの事業者ヒアリングより

大量供給の中でも、分譲単価の上昇は続いている。00年代前半の平均坪単価180万円前後から、07年以降は230万〜250万円台。近年は更に上昇して、270万円台だという。

この傾向は、武蔵小杉駅前単体で見るとより激しい。ト

川崎市・武蔵小杉周辺エリア

大量供給かつ価格上昇も 販売好調が継続

この状況下で、販売好調をキープしているのが、このエリアの最大のポイントだろう。トータルブレインが12年以降に販売された物件について、事業者ヒアリングを

「これからが11物件」。

「好調要因を聞くと、「立地」が9件で最多。それに「価格」が6件で続いた。

「トータルブレインは、「好立地を挙げた物件の多くが駅

徒歩5分前後。駅近立地の強さを感じられる。一方で、武蔵小杉駅近くのタワーが坪280万〜290万円のため、同駅徒歩10〜15分で坪200万円前半や、それ以外の駅徒歩10分圏での180万〜200万円の単価設定では、割安感で支持されている」と分析する。

一方で、今後の市場に懸念材料はないか。トータルブレインは居住面積と価格のバランスを1つの問題点に挙げ

現状、「単価水準が高いためか、ほとんどの物件が60〜70㎡前後と子育てファミリーエリアの割に、面積の圧縮傾向が強い（トータルブレイン）」と説明。そのうえで、「今の商品が顧客ニーズに対するギリギリの広さ。これ以上の単価水準になると、グロスのミスマッチか面積ニーズのミスマッチを起す可能性が高い」（同）と指摘している。

グロス圧縮に限界か