



トータルブレイン  
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

14

JR横須賀線はJR湘南・新宿ライン線と同路線で東京から千葉方面への総武線とも相互乗り入れのため、非常に利便性の良い路線である。新川崎駅は品川・東京・渋谷・新宿などのビッグターミナルへ直結しており、品川へ10分、東京へ20分、横浜へ8分と抜群のアクセスとなっている。

駅周辺を見ると、線路を挟んで東側のJR南武線鹿島田駅方面は商業施設やタワーマンションなどがあるため、地位は比較的高い。西側エリアは何もなく閑散としたイメ

シンカシティステーションスイート

名鉄不動産・三洋ホームズ・新日本建設・京急不動産・中央コーポレーション・平和不動産・セントラル総合開発・長谷工コーポレーション

13で評価も低いが、商業施設、大型マンションなどが建

好調要因

売れる4要素で広域集客

200万円以上の高値供給発エリアに位置している駅近は難しいと考えられていた。しかし、2006年秋にシンカシティレジデンスナルスクエアが坪当たり200万円と予想を上回る高値で供給された。411戸と大規模で、この規模のリスクがやや懸念材料だったが、結果は供給開始から約半年かからずに完売した。絶対調の要因は、駅前

〈概要〉所在地：川崎市幸区新川崎760ノ7外(地番)交通：JR横須賀線新川崎駅徒歩5分、JR南武線鹿島田駅徒歩10分 総戸数：356戸 単価：坪当たり228万円 平均面積：70平方メートル 平均価格：4000万円 台後半

設されることにより、今後は大規模物件で希少性が高かったこと、同時期にJR川崎駅で坪当たり240万〜250万円の前次タワーが供給されたこと、比較割安感が出たこと、川崎駅最寄りの供給は徒歩15分以上の駅遠物件が多く、駅近物件は希少性が高いが、基本的には民力が低く、予算は3000万円台まで、坪当た

このシンカシティは、再開

弾の分譲単価は2年前より約14%上昇し、坪当たり230万円となった。前回は06年後半の供給時期と市場が右肩上がりでの好調に推移したと考えられる。今回は、市場が一気に下落に転じた08年後半の供給時期となった。分譲単価は70平方メートル台前半で4000円

だったが、今回はメインクロス路を、エリアの上限と考える。広域集客を図れることで、地元エリアよりも高い予算層を取り込めるだけの力が十分にある。価格を再認識した物件である。

（トータルブレイン取締役 武蔵小杉、川崎 社長） ※毎月1回掲載します

その要因は、前回は80平方メートル、坪当たり228万円、やはり、このご時世でも、近立地、再開発、商業施設近接の物件は、以前の大規模物件は売