



トータルプラン
久光龍彦氏の
首都圏マンシオン市場

JR根岸線は、ややマイナー路線で横浜駅から大船駅まで臨海部から丘陵地帯を通り12駅から成り立っている。新杉田駅まで海岸部、それ以遠は山側を走っている。その路線のちょうど中間に位置するのが磯子駅である。高速湾岸線が走っている海側は、ガスタンクをはじめ大手工場が立ち並び、旧磯子プリンスが見える丘陵地帯の山側とは全く異なった顔を見せる。

トワイシア横濱磯子

三菱地所・野村不動産

21

好調要因

駅前・複合で需給バランスも

の市場になることが考えられた。

マンシオンの市場相場は、旧価格相場で坪当たり1550万~1600万円程度の3000万円の相場は徒歩圏立地が3000万円台後半からとなっていて、そのため、マンシオン事業は4000万円以上の高値供給は難しいと考える。

希少性が高いことが分かる。

この物件は、磯子駅から徒歩1分の駅前立地。しかも駅とはペダストリアンデッキで直結しており、利便性は良好。きつと住むほどにその便利を実感できるであろう。徒歩1分の駅前立地は2000年以降、横浜市内の供給全体のうち4%程度と少なく、磯子区内では2物件のみである。希少性が高いことが分かる。

概要 事業主 三菱地所、野村不動産 所在地 横浜
市磯子区森1丁目 交通 JR根岸線磯子駅徒歩1分
総戸数 50戸 単価 坪当たり約238万円 平均面積 64
・06平方メートル 平均価格 4615万円

アは徒歩圏立地が多く、特に駅近物件が約半分と意外に多い。

その理由としては、京急線に近接していること、海と山と旧価格相場よりも50%以上に挟まれて土地がないため、もともと商圏が狭いこと、駅もともと1000万円以上高い遠立地になると二戸建て住宅

「トワイシア横濱磯子」は坪当たり約238万円、50平方メートルの駅近物件の供給は5年ぶりに4000万円前後、70平方メートルで需給バランスも良かった。さらに、磯子・新杉田エリアの駅近物件の供給は5年ぶりに4000万円前後、70平方メートルで需給バランスも良かった。加えて、マンシオンの1戸建ては、3階まではスーパーや銀行が誘致され、生活利便性も良好である。生活する上で商業施設

き、ワンランク上の層の取り込みが成功した。このように、交通と生活の利便性が高レベルで備わった物件は、横浜市内でも多く考えられる。

近年、好調物件の多くが、駅前・複合再開発・タワー ※毎月1回掲載します

好調の要素
結 商業施設との複合物件という

で駅前直結 商業施設との複合物件という

好調の要素
結 商業施設との複合物件という

好調の要素
結 商業施設との複合物件という