



トータルブレイン  
久光龍彦氏の

インプレストコア  
武蔵小山(品川区)

この連載は2007年12月にスタートし、とうとう今回で100回目となった。連載がスタートした10年前、07年は、新々価格と呼ばれる価格高騰の時期で、好調物件が非常に少なく、好調事例探しに苦労したことが思い出される。10年たった現在もその状況に近いが、10年前と違つのは、売れ行きが立地によって二極化しているため全部がダメなのではなく、好調物件が意外にあるということである。

今年も販売の年になると話したが、今のところ販売価格の高止まりがマンション販売のブレーキになって

## 好調要因

# 好立地物件の「料理方法」好事例

いことは否めない。郊外を中心とした販売価格の下方修正が、販売好転への大きな転換点になると考えているが、販売価格の調整は、もう待たないのと同じくらいできていないのではないだろうか。

分りやすい事例が、今回取り上げる双日新都市開発の「インプレストコア武蔵小山」である。品川区の下町で坪単価400万円オーバーの販売価格だが、立ち

上がりから半年足らずで7割を超える好調な進捗となっている。

では好調要因を見ていこう。

①3線3駅が使える立地

東急目黒線「武蔵小山駅」、東急池上線「戸越銀座駅」、都営浅草線「戸越座駅」の3線3駅が使い、山手線からも1〜2駅しか離れていないため、JR山手

線「目黒」駅に直通2分、「五反田」駅に直通4分、「渋谷」駅7分、「日本橋」駅18分と都心へのアクセスが抜群。タクシー利用でも品川駅や渋谷駅から1000〜2000円台で帰れる

都心至近の立地が都心勤務のシングル・DINKS層から評価されている。

②武蔵小山商店街PALM内の立地、駅からのアプローチはPALMのアーケード

駅前から続く「武蔵小山商店街PALM」内に位置しているため、駅からのアプローチはにぎやかなアーケードを徒歩7分。アーケードインのエントランスの

ため雨にぬれず、買い物便も良い。戸越銀座商店街も至近で、立地の希少性は群を抜いている。

また、武蔵小山駅は駅前二つの市街地再開発事業が行われているためエリア

100

〈物件概要〉事業主・双日新都市開発●所在地/品川区荏原3ノ149ノ8●交通/東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩7分他●総戸数・販売戸数72戸・64戸●専有面積31・70・54・84平方メートル(平均36・05平方メートル)●販売価格3498〜7398万円(平均4423万円)●坪単価/405・6万円●竣工/2018年2月末

コジヨース、床暖房、LED照明など標準の仕様設備も、水周りを中心にファミリーマンションと遜色のない高い水準となっている。

総戸数72戸のコンパクトマンション。グロスの張る3LDKを作らず、1LDKが31〜32平方メートル、2LDKが54平方メートルと「買える価格」を意識した商品構成としたことも、好調の大きな要因であったと考えられる。

当エリアの分譲単価は、これまでは東横線の学芸大学から歩いても坪単価300万円台中盤という水準であったが、この物件の坪単価400万円オーバーは適切な単価設定であったと判断される。