



トータルブレイン  
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

115

デベロッパーに 最近の販売状況をヒアリングすると、5〜6月はあまり良くなかったという声が多い。不振の原因はやはり高水準の販売価格だろう。そんな中でも好調な物件の一つが阪急阪神不動産の「ジオ新丸子」である。武蔵小杉エリアは大型タワー物件を中心に長期間にわたって供給激戦が続き、需給バランスも決して良くないが、3月に販売を開始し3カ月で既に5割以上の販売が進捗している。

早速好調要因を見ていきたい。

ジオ新丸子(阪急阪神不動産)

## 好調要因 激戦地で マーケット住み分け

①多摩川の眺望を楽しめる総合力の高い立地  
新丸子駅の東側で多摩川が近い。眺望を生かすため敷地形状に對してあえて斜めに建物を配棟し、全戸が多摩川向きとなるよう計画。中層階以上の住戸はリビングから多摩川が一望できる開放感

②武蔵小杉との差別化  
武蔵小杉がタワーマンションが林立するニュータウンイメージの街なら、新丸子は、昔ながらの商店街と二戸建てや中低層のマンションを中心とした落ち着いた住環境の街。エリアイメージの住み分けができていたと考えられる。

③50〜60平方メートルのクロス感  
ファミリーターゲットの商品だが、50平方メートルの2LDKや60平方メートルの3LDKを中心に面積を

④需給バランスの良さ  
武蔵小杉エリアは供給激戦のイメージが強いが、現在はタワー物件以外は供給が少なく、当物件のよつな手ごろなクロス価格帯商品の需給バランスは、意外に良かったと考えられる。

⑤充実の設備やグレード感のある  
阪急阪神不動産は関西ではトップ

最大の好調要因は武蔵小杉マーケットとの住み分けをしっかりと図った結果、激戦に巻き込まれることなく順調に進行しているということなのではないだろうか。

▲物件概要／事業主：阪急阪神不動産株式会社(本店：大阪市北区)所在地：神奈川県川崎市中原区丸子通1-610-1 ●交通：東急東横線 自黒線 新丸子駅徒歩7分 東急東横線 自黒線 武蔵小杉駅徒歩14分 JR横須賀線 南武線「武蔵小杉」駅徒歩13分 ●総戸数：112戸 ●専有面積：56.34〜70.93平方メートル(平均65.12平方メートル) ●販売価格：48900万円〜69600万円(平均60800万円) ●平均坪単価：308.7万円 ●販売代理：長谷工アーベスト ●販売開始：2019年3月 ●竣工：2020年3月

### デザイン

リバーサイド側と駅からのアプローチ側の両面にエントランスアプローチを設定。外観も雁行がんとこう型のバルコニーデザインやガラスと木目調ルーバーで手摺りをデザインしたり、メインエントランスにシンボリックのシタレザクラを配したりと二手間かけた。住戸内の仕様設備レベルも高い。

▲物件概要／事業主：阪急阪神不動産株式会社(本店：大阪市北区)所在地：神奈川県川崎市中原区丸子通1-610-1 ●交通：東急東横線 自黒線 新丸子駅徒歩7分 東急東横線 自黒線 武蔵小杉駅徒歩14分 JR横須賀線 南武線「武蔵小杉」駅徒歩13分 ●総戸数：112戸 ●専有面積：56.34〜70.93平方メートル(平均65.12平方メートル) ●販売価格：48900万円〜69600万円(平均60800万円) ●平均坪単価：308.7万円 ●販売代理：長谷工アーベスト ●販売開始：2019年3月 ●竣工：2020年3月