建通新聞2021年(令和3年) 9月28日号 掲載

トータルブレイン
杉原禎之氏の

検証 首都圏マンション市場

129

好調要因

人気駅の希少物件、一貫したコンセプト

緊急事態宣言が9月末まで延長され、自宅時間が長くなる中で住まいに対する関心が一層高まり、マンションの販売は相変らず好調をキープしつつ、郊外化が進んでいる。その一番の要因は、郊外の割安感ではないだろうか。今回取り上げる京阪電鉄不動産の「ファインレジデンス新百合ケ丘」は、小田急線新百合ケ丘駅徒歩10分の物件。川崎市麻生区なので、郊外より近郊というのが正しいが、7月に販売を開始し、1カ月強で半分以上が契約済みと絶好調だ。駅徒歩10分とやや駅遠でも好調な要因を探る。

①特急・快速急行停車駅で、小田急線の中でも人気の高い「新百合ケ丘」駅

新百合ケ丘駅は特急・快速急行停車駅で、新宿駅まで4駅23分、渋谷駅19分（下北沢乗り換え）、ほとんどのダイヤが停車する。小田急線は複々線化により運行本数が大幅増、混雑率も低下しており、沿線力もさらに向上している。駅前は商業施設が充実し、公園、文化施設（川崎アートセンター）、新百合ケ丘総合病院などが整備され利便性が高い。また、大型一戸建てが立ち並ぶ高級住宅街のイメージが強い人気の街である。

②新百合ケ丘駅10分圏の供給は10年間で4件のみ、需給・希少性が抜群

新百合ケ丘は、人気駅ではあるもののマンションの供給が非常に少ない。駅近にマンションが開発できるような土地がなく、直近10年間で10分圏の供給は4物件のみ。いずれも徒歩9～10分の駅距離のため、徒歩10分でも十分に駅近立地であり、同計画の希少性は非常に高い。

③計画地の南西は、川を挟んで緑地が広がる立地の良さ

計画地は駅北側で、麻生区役所、麻生文化センター、警察署などの公共施設や一戸建て、マンションが並ぶ住宅街だ。計画地の南西側至近には新百合ケ丘総合病院がある。また、計画地の南西は川を挟んで緑地となっており住環境も充実している。

④70平方㍍台前半・5000万円台前半～後半を中心とした商品ラインアップ

ほとんどの住戸を70平方㍍台前半に設定。販売価格は5000万円台前半～後半が中心で、商品構成がエリアのターゲットのニーズ（広さ・予算）にマッチしている。

⑤ファサードから外構計画まで、「和」を感じさせる上質なデザインポリシーで統一

建物のバルコニー面は、ガラス手摺りと縦ラインのマリオン（間柱）で縦横のグリッドを強調。バルコニーの軒天は木調仕上げ、外壁には石器質のタイルを使い日本的なファサードデザインに仕上げている。外構計画にイロハモミジやヤマザクラなどのシンボルツリーを配して四季の演出に配慮し、エントランスホールには山百合をモチーフとしたアート作品を飾って京都の美を意識させるような上質な空間づくりがなされている。設備も薄型ステンレスレンジフード、ガラストップコンロ、ディスポーザー、TES床暖房、ハンズフリーキーなど過不足のない水準だ。

◇　◇　◇

売主の京阪電鉄不動産は、大手私鉄の1社・京阪電鉄グループのデベロッパー部門。"京都といえば京阪"をキャッチフレーズに、和ごころをテーマとした住宅づくりに取り組んでいるが、同計画でも、そのモノづくりに一貫したコンセプトが反映されている。同社のように、地域性という個性を持ったモノづくりで商品を差別化していくのは、首都圏のマンションマーケットにとって良い刺激になる。

ファインレジデンス新百合ケ丘（京阪電鉄不動産）

〈物件概要〉

事業主・京阪電鉄不動産●所在地／川崎市麻生区古沢174／7●交通／小田急線「新百合ケ丘」駅徒歩10分●総戸数／68戸（第1期・販売戸数38戸）●専有面積／68・47～85・04平方㍍（平均 72・31平方㍍※第1期）●販売価格（第1期）／5268万～7698万円（平均5832万円）●平均坪単価／266万円●販売開始／2021年7月●竣工／22年8月