



トータルブレイン
杉原禎之氏の

首都圏マンション市場

130

今回取り上げる好調物件は、西日本鉄道と長谷工不動産のJ-V物件「サンリヤン横浜鶴見マンションエラ」である。事業主の西日本鉄道は、九州の交通インフラを支える大手私鉄であり、大型の駅前開発や市街地再開発を手掛けるデベロッパー。東京進出を図り、首都圏で開発事業に取り組んでいる。もう1社の長谷工不動産は、マンション建設大手の長谷工コーポレーションのデベロッパー部門。同物件は、京浜急行本線の花月総持寺駅が最寄り駅となる。花月総持寺駅は、以前の花月園前駅だ。2010年に花月園競輪場が廃止、15年からURによる跡地の再開発が始まったことから20年に駅名が改称された。京急線の各駅停車駅で、以前の花月園競輪場のイメージが色濃く残る、ややマイナーな印象の駅が最寄りの物件だが、昨年末に販売を開始し、104戸の販売が非常に好調に進んでいる。販売好調の要因を見ていく。

●京浜急行本線の交通アクセス評価が急速に高まる
京浜急行線は京浜エリアの下町を結ぶ路線イメージで、これまで首都圏の主要幹線沿線の中では比較的割安なマーケットだったが、近年は都心方面のアクセスの良さが評価され、人気が急速に高まっている。同物件も横浜に11分、川崎に3分、品川に13分という交通アクセスの良さをアピールしているが、DINKSやDEWKSといった共働きが常識となる中、夫婦の職場への通勤時間は重要な要素だ。

●2LDK(56平方メートル) 3LDK(62.65平方メートル)で顧客の予算にマッチした

サンリヤン横浜鶴見マンションエラ
(西日本鉄道・長谷工不動産)

②駅徒歩4分の駅近立地
マルエツ徒歩1分と買い物も良好
駅徒歩4分の駅近立地で、スーパーマーケットのマルエツが徒歩1分と買い物便も良好、DINKS、DEWKS層のマンション

グロス感
50平方メートル前後の2LDKと60平方メートル前後の中盤の3LDKをメインに構成されており、いわゆるクロス住戸の商品だが、横浜・川崎エリアで利便性重視の賃貸脱出を志向する1次取得層からは、2LDKが3000万円台後半から手が届き、3LDKも4000万円台で購入できるといった絶妙の価格設定であった

好調要因

沿線・駅のイメージ上昇

選びのポイントである駅近と買い物便の両方を、立地面でしっかりとクリアしている。

横浜・川崎高騰などで割安感

と考えられる。
●横浜・川崎の市場価格が上昇する中で、相対的な割安感が増す
現在、横浜・川崎のマンション市場は価格水準が大幅に上昇している。東横線沿線や京浜東北線・根岸線の好立地物件では、坪単価300万円台後半から400万円台オーバ

事業主：西日本鉄道・長谷工不動産
●所在地：横浜市鶴見区生麦4-842-1 ●交通：京浜急行本線「花月総持寺」駅徒歩4分、京浜急行本線「京急鶴見」駅徒歩15分、JR京浜東北線「鶴見」駅徒歩16分 ●総戸数：104戸(第1・2期販売戸数67戸) ●専有面積：56.10〜71.66平方メートル(平均71.66平方メートル) ●第1・2期 ●販売価格(第1期)：3768万円〜6098万円(平均4574万円) ●平均坪単価：245万8000円 ●販売開始：2020年11月 ●竣工：21年8月

も見られるようになっており、同物件の東京都心や横浜方面への距離感と交通利便性の良さを加味する
広大な公園で、多目的広場や子供向けの遊具、大人向けの運動器具を整備し21年度中に開業が予定され、エリアのイメージアップが期待される。
同物件には1LDKがな取得層が買いやすい価格の物件が少なくない。そんな中沿線駅のイメージ・評価も急速に変化しており、「サンリヤン横浜鶴見マンションエラ」は、シングル・DINKS・DEWKSなどの小家族層にしっかりとアピールできる価格、商品としたことが成功の大きな要因だったのだ。

●花月園競輪場の跡地は防災公園街整備事業として整備中だ。開発する仮称「鶴見花月公園」は4.5分の公園への期待
花月園競輪場の跡地は防災公園街整備事業として整備中だ。開発する仮称「鶴見花月公園」は4.5分の公園への期待
●花月園競輪場の跡地の大型再開発で誕生する鶴見花月公園への期待
花月園競輪場の跡地は防災公園街整備事業として整備中だ。開発する仮称「鶴見花月公園」は4.5分の公園への期待