



135

定で6月に第1期販売をスタート。わずかに2カ月で総戸数357戸中3分の1以上を契約し、販売絶好調となっている。

日吉(東急線乗り入れ)となり、新幹線停車駅「新横浜」駅の隣駅となる。武蔵小杉に10分台、新宿渋谷へ30分台と交通利便性が飛躍的に向上する。

やや殺風景だが、23階タワーの低層部(1~4階)に商業施設、医療施設、子育て支援施設などが計画されており、入居後の生活利便性は確保される。

眺望が期待できる。建物はホテルタイプの内廊下で地震に強い制振構造を採用、個室アース・WiFi完全備などのテレワーク対応、パーティーキッチンも備えたアクティブラウンジや各階ごみ置き場・防災備蓄倉庫の共用付加価値スペース

を生かし、多彩なニーズに応えられるよう1K~4LDKまでバリエーション豊かな商品計画となっている。ただし80平方メートル以下は、クロス価格は意識した商品構成としている。3~4LDKのファミリータイプは8~11坪のワイドスペン、アウトドレーン・ハイサッシとし、仕様設備もキッチンや化粧台のカウンターは御影石、タンクレストイレに床暖房、食洗器、デイスボ―ザーとグレードは高い。

概要) ●所在地/横浜市神奈川区羽沢南2-508 ●交通/相鉄JR直通線「羽沢横浜国大」駅徒歩1分 ●総戸数/357戸 ●専有面積(全体)/36.26㎡ ●3958万円~9698万円(平均6007.1万円) ●平均坪単価/3388万2000円 ●販売開始/2022年6月 ●竣工/2023年11月

9月に入り、秋の商戦にあまり大きな盛り上がりは感じられない。販売状況が悪いわけではないが、話題性のある大型物件が少ないのか、または、じっくり時間を掛け販売に移っていくので、昔のように販売の大きなヤマ場を占めない売り方が大勢になったからか、肃々と販売が進んでいる感じだ。

この物件は、相鉄JR直通線(埼京線乗り入れ・開業済)、相鉄東急直通線(東横線乗り入れ・2023年3月開業予定)の新駅となる「羽沢横浜国大」の駅前タワーである。

①新しく開業する新線で、新宿駅直通30分、渋谷駅直通33分の良好な通勤利便性

羽沢横浜国大駅は、相鉄線の西谷駅から分岐するJR(埼京線・東急(東横線)直通線)で、現状はJR埼京線との相互運転が開業済み、23年3月からは東急東横線・目黒線とも相互運転を開始するため、羽沢横浜国大→新横浜→新綱島→

②駅徒歩1分の駅前立地、商業施設や医療施設などを併設する複合タワー物件

当物件は駅1分の駅前立地。駅と敷地がつながっており、立地の希少価値は非常に高い。駅前といったも現状はドラッグストア(他

の商業施設があるのみで、

から20%程度の来場があり、イメージとしてはかなりの広域集客となっている。30~40歳代の二次取得者から50~60歳代のシニア層まで、想定通り多彩な購入者層となっている。家族数も2人が最多で40%、続いて1人、3人が20%ずつという感じで、多彩な商品構成とマッチしている。現況は駅前もまだ整備中、東急線の直通運転が開業前の急ぎの段階ではないだろうか。

そんな中で、インパクトのあるデビューとなったのが、今回取り上げる日鉄興和不動産と三菱地所レジデンスのJ-V物件「リビオタワー羽沢横浜国大」である。

現状は環状二号线やJR貨物引込線、畑一戸建て住宅が点在する郊外イメージが強いが、坪単価340万円・価格8000万~1000万円台中心の価格設定

リビオタワー羽沢横浜国大(日鉄興和不動産・三菱地所レジデンス)

エリア・物件の将来価値に評価

③遮るものない高台の立地、シンボリックな23階建てのタワーのステイタス性

④1K~4LDKの多彩な間取りで多様な世帯ニーズに対応

購入者の50%が横浜市在住だが、地元神奈川区は10%程度と少なく、横浜市でも広域からの集客となっている。また、神奈川県内の広域や23区などの東京方面

ため、電車の運行本数も少ないなど、やや寂しい印象の立地だが、住宅購入を検討しているユーザーは、現在のイメージよりエリアのこれから先の未来・将来性への期待(未来志向)が強い。エリア・物件が描く将来の価値にユーザーがお金を払うというところを、「リビオタワー羽沢横浜国大」の成功が証明しているのではないだろうか。