

★ビルオーナーの一言★

原マネージメント



代表取締役社長 原 正人氏
「10年ひと昔」と言いますが、今では1年前の再開発の規模が大きい。現在の再開発の進捗具合は綱島街道の東側にあたる「小杉駅前」の再開発が完了し、現在は駅前周辺一帯で再開発が行われている。



KAHALA小杉駅前ビル
神奈川県川崎市中原区小杉町3-441-29

橋商事



代表取締役 齋木 貴氏

当社が管理・運営する「レイロービル」は、武蔵小杉駅北口の目の前という好立地にあるため、大手仲介業者から定期的に空室の確認連絡があるのですが、



レイロービル
神奈川県川崎市中原区新丸子町922

大谷商事



専務取締役 菅原 政志氏

当社は武蔵小杉を中心に6棟のビルを所有しています。近年、武蔵小杉エリアは大規模再開発が行われ、大型マンションが次々に竣工しているため、定住人口



▲大谷ビル

エリア現況

成28年度までに、約37haが開発される予定であり、これは汐留の再開発よりも事業規模が大きい。現在の再開発の進捗具合は綱島街道の東側にあたる「小杉駅前」の再開発が完了し、現在は駅前周辺一帯で再開発が行われている。



▲駅南口西街区の再開発

仲介会社の目

尾木 孫三郎氏
代表取締役

武蔵小杉エリアにはNECの玉川事業所や富士通の川崎工場が存在し、オフィスニーズが豊富である。この2社関連の企業が大半を占めます。その傾向は現在も強く、大規模ビル「武蔵小杉タワープレイス」や「武蔵小杉S.T.Mビル」が、野村不動産武蔵小杉ビルN棟には、NEC、富士通の関連会社が入居しています。武蔵小杉には、こうした大規模ビルが増え、高稼働を維持しているが、既存の小規模店舗と新しく誕生する大型商業施設が共存できるかが、ビル市況におけるひとつの鍵になる。また、マンション開発によって新たな定住者層が大量に誘致される。このように、武蔵小杉エリアは、新築ビルの供給不足と定住人口の増加という2つの要素によって、市況は非常に安定している。特に、中小規模ビルの大規模再開発は、今後商業施設が増えるため、既存の小規模店舗と新しく誕生する大型商業施設が共存できるかが、ビル市況におけるひとつの鍵になる。

賃料相場分析

武蔵小杉エリアを含む川崎市中原区の人口増加率は国内屈指。平成18年から昨までの5年間で2万人以上も人口が増加した。その背景にあるのは武蔵小杉エリアで行われている大規模再開発による大規模マンションの竣工ラッシュの影響に他ならない。平成22年にJR横須賀線が開通し、東京へ至便になったことも大きな要因だ。そして、住居賃料に関しては上昇傾向にあり、分譲マンションも引き続き高値が続くといわれている。定住人口の増加は、そのまま商圏人口の拡大に繋がる。そのため、同エリアには商業ビルが多く、飲食店、物販店、学習塾等のニーズが高い。好立地のビルは空室が出て、瞬く間に後継テナントが決まり、更新時には賃料アップの交渉に応じるテナントも少なくない。総体的に賃料相場も上昇傾向にあり、路面店では「都心部に匹敵する賃料を確保できる」(地元オーナー)ほどだ。一方、同エリアには純粋なオフィスビルは数えるほどしかなく、上層階が住居フロアという複合ビルが多いのが特長だ。「武蔵小杉エリアはビル自体が少ないので、賃料相場を求めるのは難しい」と前置きしながらも、ある地元仲介業者の話では「大規模ビルで坪単価1万6000円前後、中小規模ビルは坪1万2000円ほど」とのこと。こちらも空室率は極めて低い。

エリアデータ

武蔵小杉駅 JR南武線・横須賀線・湘南新宿ライン、東急東横線・目黒線といった計5路線がまたがる「武蔵小杉」駅は、充実した鉄道網を生かして駅を中心に都市機能を集積した街づくりが計画されている。さらに現在は計画がストップしているが、川崎市営地下鉄の乗り入れ計画まで存在し、再開発に合わせて更なる発展が予想されている。しかし、かつての武蔵小杉駅は乗換駅に過ぎず、駅周辺には工場、グラウンド、住宅、変電所しかなく、脚光を浴びることはなかった。ただ、現在のような大規模な再開発が駅前で行えるのも廃工場や住宅、グラウンドといった低未利用の土地が多分あったからだ。現在の東急「武蔵小杉」駅の東側は、かつて銀行が所有していたグラウンドであり、その南側には工場地帯が広がっていた。そのため、昭和初期の駅名は「グラウンド前停留場」。さらに、東急は「工業都市」駅という名称であり、当時の様子が垣間見える。



▲工場跡地が大型複合商業施設に

地域待望の大型複合商業施設が誕生

定住者は急増する武蔵小杉エリアだが、その誕生し、念願の大型商業施設の建設計画「株式会社東京機械製作所 玉川製造所再開発計画」が打ち出された。建設される複合商業施設はショッピングセンター「アリオ」の予定。延床面積は約10万6000㎡、規模は地上4階地下2階。地域が待ち望んだ大型複合商業施設の完成は平成27年末を予定している。西に渡る大規模再開発が進行している。そして、駅周辺すべて連携した商業エリアが形成されるのにも合わせて、東急東横線「武蔵小杉」駅の南に当たる東京機械製作所も千葉県津市への工場を移転。総敷地面積約4・



▲古い住宅が多く、事業用地として活用