

東京カンテイ、「武蔵小杉」における中古マンション坪単価&新築マンション供給の変化を分析
大規模再開発&アクセス性向上の相乗作用で“新駅開業以上の効果”を創出
隣接する4駅とマンション市場の変化を比較、効果は武蔵小杉駅周辺のみで波及は限定的

◆JR横須賀線/湘南新宿ラインの乗り入れ前後に中古マンション坪単価が急上昇

JR 南武線・東急東横線「武蔵小杉」の中古マンション坪単価は、JR 横須賀線/湘南新宿ライン乗り入れ前後1年間で+14.2%(203.3万円→232.2万円)上昇し、同じ期間の駅所在地行政区である川崎市中原区の変動率(+10.3%)を上回った。駅勢圏における新築マンション分譲は大規模再開発が本格始動した2005年~2007年の間に開始され、その後一時はリーマン・ショックによるマンション市場の冷え込みでストップしていたが、乗り入れ1年前の2009年頃から再び分譲戸数が増え始め、直近にかけてもコンスタントな供給を維持している。

「武蔵小杉」に隣接する周辺4駅(「武蔵中原」「向河原」「新丸子」「元住吉」)も、乗り入れ前後1年間で+4.9%(154.6万円→162.2万円)と上昇していたものの、川崎市中原区の変動率は下回っており、また駅勢圏での新規分譲戸数が「武蔵小杉」周辺における大規模再開発の時期やJR横須賀線/湘南新宿ライン乗り入れの時期にも有意性が認められるような変化は生じていない。

2010年3月のJR横須賀線/湘南新宿ラインのプラットフォーム新設は、地域特性とホーム新設前から始まっていた大規模な再開発事業によって、結果的に“新駅が開業する以上”の効果は駅周辺のマンション市場に及ぼしていることがわかる。また、「武蔵小杉」に隣接する4駅ではその効果が波及しておらず、駅の利便性向上の効果は「武蔵小杉」だけに特有の現象であることも明らかになった。

