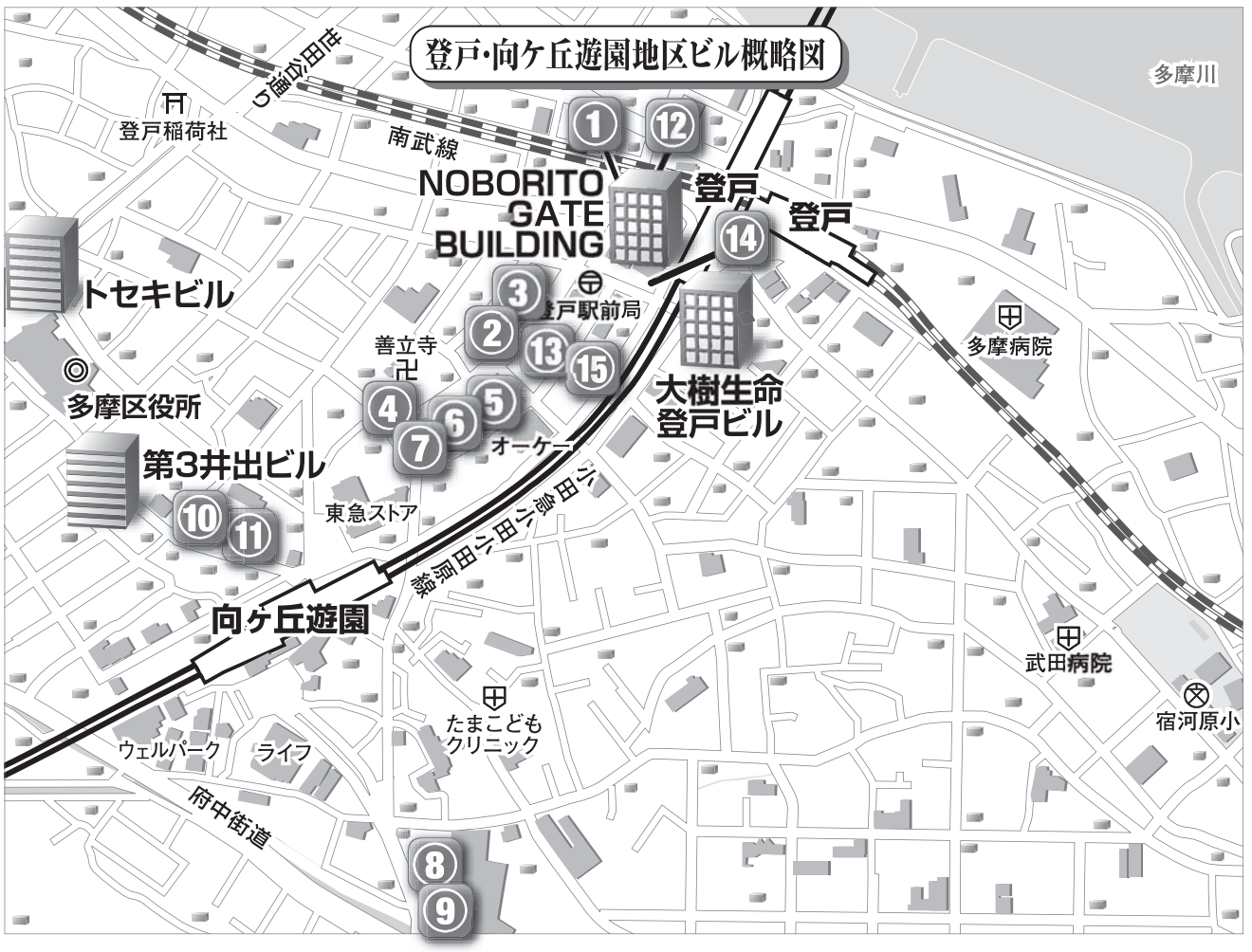
市場動向完全網羅　エリア別　貸ビル街探訪

# 区画整理に伴うまちづくり進行中 住宅偏重と高騰した賃料が課題に

## 貸ビル街探訪 part 2

第486回　登戸・向ケ丘遊園編




「登戸」駅は小田急線とJR南武線が交差。2020年度の小田急線の乗降客数は約11万8000人、JRの乗車人員は約5万9000人。周辺には明治大学、専修大学、聖マリアンナ医科大学など文教機関も多い。登戸から向ケ丘遊園にかけて区画整理に伴った不動産開発が進んでいる。エリア活性が期待されるが、その一方で新築物件の用途や賃料設定で課題も出ている。

▲「登戸」駅前

▲「向ケ丘遊園」駅周辺

### NOBORITO GATE BUILDING

★建物概要
●竣工:2021年10月●オーナー:手塚商事●延床面積:約3899㎡●敷地面積:約903㎡●規模:地上6階

★テナント
ALBA歯科&矯正歯科、川崎・多摩アイクリニック、なかむら　こども　クリニック、登戸ハナミズキ内科、はなまる薬局、マルエツ、ほか

★所在地
神奈川県川崎市多摩区登戸2428

### 第3井出ビル

★建物概要
●竣工:2020年4月●オーナー:井出ビルディング●管理:井出コーポレーション●延床面積:2608.98㎡●敷地面積:904.87㎡●規模:地上4階

★テナント
Bedford Ave Café、Odakyu OX、アーバン企画開発、アーバン企画開発管理、井出コーポレーション、川崎市多摩区社会福祉協議会、スカイウェーブ、たま訪問介護支援事業所、登戸地域包括支援センター、福祉パルたま

★所在地
神奈川県川崎市多摩区登戸1891

### トセキビル

★建物概要
●竣工:1988年11月●オーナー:登戸石油●延床面積:3574.16㎡●基準階面積:364.19㎡●規模:地上8階地下1階

★テナント
PAZ Coffee Shop、アイ・メディカルフィットネス、朝日生命保険、多摩向ヶ丘腎クリニック、ナイスコミュニティー、ほか

★所在地
神奈川県川崎市多摩区登戸1780

### 大樹生命登戸ビル

★建物概要
●竣工:1986年9月●オーナー:大樹生命保険●管理:三井不動産ビルマネジメント●延床面積:3752.59㎡●基準階面積:約631㎡●規模:地上7階

★テナント
Solo Time登戸、アスコット、アセンド、アメニティーハウジング、インプレッション、川崎北合同法律事務所、関越、関越ソフトウェア、ケアプランサービス川崎、広和システム、心酔会、住吉書房、ゼロソフト、東京個別指導学院、日広管理、日本ソフト技研、ひのき進学教室、ワークスタイリングSOLO

★所在地
神奈川県川崎市多摩区登戸3398−1

### このエリアの代表ビル

## テナントニーズに応えるかがビル稼働率を左右 新築大型物件のなかにはリーシング苦戦する例も

### 開発中の主なプロジェクト

| 名　称 | 建築敷地の地名地番 | 建築主・発注者／施工 | 延床面積・敷地面積/規模 | 用　途 | 完了予定 |
|---|---|---|---|---|---|
| ①(仮称)神奈川県川崎市多摩区登戸68街区計画　新築工事 | 神奈川県川崎市多摩区登戸2421−1、2407−1、2407−2の一部、2408−1の一部 | 三井不動産レジデンシャル／東洋建設 | 4310.8㎡・973㎡／地上15階 | 共同住宅 | 2023年1月31日 |
| ②(仮称)多摩区登戸2号線沿道新築計画 | 神奈川県川崎市多摩区登戸字己耕地2437−1の一部、ほか6筆の一部 | 東伸建設／東伸建設 | 1294.88㎡・604㎡／地上4階 | 店舗、事務所 | 2022年12月31日 |
| ③(仮称)阿部マンション新築工事 | 神奈川県川崎市多摩区登戸2437−1、2441の各一部 | 個人／田中建設 | 557.53㎡・256㎡／地上5階 | 物販店舗、事務所、共同住宅 | 2022年8月31日 |
| ④(仮称)Mマンション新築工事 | 神奈川県川崎市多摩区登戸2493、2494、2495−1の各一部(登戸区画整理地内59街区12画地) | 個人／平成建設 | 1969.26㎡・479㎡／地上11階 | 店舗併用共同住宅 | 2024年2月29日 |
| ⑤(仮称)Tマンション新築工事 | 神奈川県川崎市多摩区登戸字乙耕地2499の一部、ほか6筆の各一部(仮換地71街区5,6) | 個人／三京建設 | 2522.36㎡・859.45㎡／地上7階 | 共同住宅、店舗 | 2023年11月30日 |
| ⑥(仮称)登戸71街区ビル新築工事 | 神奈川県川崎市多摩区登戸2498、2499、2502−3の一部 | ツカサホーム／小川組 | 853.6㎡・199.29㎡／地上7階 | 飲食店舗 | 2023年4月28日 |
| ⑦(仮称)向ケ丘遊園・吉澤マンション　新築工事 | 神奈川県川崎市多摩区登戸2498(仮換地:71街区2画地の一部) | 個人／高松建設 | 2050㎡・486.59㎡／地上10階 | 共同住宅、物販店舗 | 2022年9月30日 |
| ⑧(仮称)向ケ丘遊園商業施設計画 | 神奈川県川崎市多摩区登戸2779−1の一部 | 野村不動産／イチケン | 9850㎡・5653.4㎡／地上3階 | 店舗 | 2023年11月30日 |
| ⑨(仮称)向ケ丘遊園集合住宅計画 | 神奈川県川崎市多摩区登戸2779−1の一部 | 野村不動産／長谷工コーポレーション | 1万4387.01㎡・5578.39㎡／地上6階 | 共同住宅 | 2024年2月15日 |
| ⑩(仮称)向ケ丘遊園GH複合施設 | 神奈川県川崎市多摩区登戸字戌耕地2121−1、ほか | 銀座ホールディングス、銀座ふれ愛パーク／イチケン | 1万3162.9㎡・2932.77㎡／地上7階地下1階 | 物販、飲食店、スポーツジム、遊技場、事務所、共同住宅、駐車場 | 2023年2月下旬 |
| ⑪蝶商ビル | 神奈川県川崎市多摩区登戸2085−5、2121−2の一部 | 蝶商／未定 | 602.47㎡・157.89㎡／地上6階 | 共同住宅、事務所、店舗 | 2023年1月31日 |
| ⑫多摩区登戸80街区3計画　新築工事 | 神奈川県川崎市多摩区登戸80−3 | 三毛猫／スターツCAM | 534.4㎡・148.99㎡／地上7階 | 共同住宅、店舗 | 2023年1月27日 |
| ⑬登戸Oマンション新築工事 | 神奈川県川崎市多摩区登戸74街区4区画 | 個人／生和コーポレーション | 1118.38㎡・241.19㎡／地上7階 | 共同住宅、店舗 | 2022年8月26日 |
| ⑭(仮称)登戸Gプロジェクト | 神奈川県川崎市多摩区登戸2558−1、2428−1、2の各一部 | 原田管理商会／ハヤカワ | 571.07㎡・98.16㎡／地上10階 | 飲食店 | 2023年3月15日 |
| ⑮(仮称)登戸75街区飲食ビル計画 | 神奈川県川崎市多摩区登戸75街区 | 井出ビルディング／田中建設 | 382.01㎡・193.53㎡／地上3階 | 飲食店 | 2022年11月30日 |

▲開発ラッシュを迎えている

## ★ビルオーナーの一言★

### エムズコーポレーション

代表取締役
松澤 雅之氏

「向ケ丘遊園」駅から徒歩3分の場所にある、昨年4月竣工の9階建て店舗ビル「AMZA(アムザ)」を所有しています。現在は満室で稼働中です。2019年頃に知己のある地主の方からお声がけ頂き土地を購入。地域の発展及び「賑わいの場をつくっていきたい」という想いからビル開発を企画してました。テナントには洋菓子販売店舗や和食料理屋からバーまでの飲食店、シミュレーションゴルフ店舗などにもご入居いただいております。4~6階は2区画に分割し、それ以外はフロア貸しです。階高は3・4mを確保していて、店内からの眺望も確保できるようテラスはガラス張りとしています。日没から12時頃までの間は、ビル全体がライトアップされ、1時間ごとに青、赤、緑、紫と変わっていきます。来街者や利用者の方々にとって印象的な空間を提供しています。坪当たりの賃料は周辺の新築ビルの相場と比べ安価に設定しました。テナント様に長くご入居いただくためにも、「どれくらいの賃料なら店舗に利益がしっかりと残るか」を最優先に考えた施策です。エリアの街並みも大きく変化していきます。「AMZA」が街に来て頂くきっかけになればと考えております。

AMZA
神奈川県川崎市多摩区登戸1831−1

▲AMZA

### オーソリティー空調

代表取締役
立花 信一氏

昨年2月、「登戸」駅から徒歩5分の場所に「OHANA Bldg」を竣工しました。ビルは3階建てで、1階には自社運営のカフェとフィットネススタジオ、2階には当社と関連会社のコラボオフィスを置き、3階は賃貸住宅としました。ビル建設に至ったきっかけは、自身の負った怪我でした。この怪我の経験から、空調機の設置などを行う現場で働くには「体が資本である」ことを再認識し、社員にはそういう思いをさせたくない、社員が働きながら福利厚生として体づくりや食事を提供する場をつくりたいと考えました。ビルづくりにもこだわり、正面はガラス張りのカーテンウォールにして開放感を演出。空調換気の設備施工は全て自社で行い、高機能換気設備を導入することで15分に1回は室内の空気が入れ替わるようにするなど、エアロゾル対策は万全です。今後はこのビルを通じ、地域社会との繋がりもつくっていきたいと考えています。まずは1階のカフェやフィットネススタジオを地域の皆様にご利用いただいて、快適にお過ごしいただける空間として喜んでいただけるよう、精進してまいります。

OHANA Bldg
神奈川県川崎市多摩区登戸3282−1

▲OHANA Bldg

## エリア現況

登戸・向ケ丘遊園はいずれも新宿まで20分ほどでアクセスすることができる立地。昔は多摩川が近く、江戸へモノを運ぶ交通の要衝となった地だ。

このエリアでは1988年から「登戸土地区画整理事業」が進んできた。完了は2025年頃を予定し、ゴールが見えてきている段階。面積は約37・2ha(東京ドーム8個分)にも及んでいる。エリアでまちづくり事業を展開している井出コーポレーションのHPでは区画整理事業について「人口が急激に増え始めたことで、都市インフラなどの整備が追い付かず、1980年頃から生活環境の悪化や災害の危険性などが指摘されるようになります。こうした課題解決のために始められたと紹介されている。

それに伴って不動産市況にも変化が現れてきた。区画整理に伴って、民間企業による土地開発が進行。開発ラッシュを迎えている。右に主な開発プロジェクトについてまとめているが、これだけではない。たとえば開発が進んでいる、「登戸」駅から「向ケ丘遊園」駅の中間地点、「善立寺」付近には他にも新築計画があるが、詳細が不明だったため記載から除外している。開発用途は共同住宅から店舗ビルなど多岐にわたる。「登戸駅西側まちづくり方針」では一部の主要道路沿いでは建物の1階の用途を「店舗・オフィス等に限定」することが挙げられており、実際に開発案件の用途では共同住宅の場合でも「店舗」などがついているケースが多くある。既に開発されている物件でも低層をテナント部分に、高層を住居にしたものも見られた。

▲区役所通り

集客できる店舗や施設を揃えていくことが賑わいづくりや面での活性化に向けては必須となってくる。まちづくりの将来像として掲げられているのが、「魅力やにぎわいがある地域の核」だ。エリア内で開発進行中の案件では野村不動産が手掛ける開発、またプロジェクト一覧には掲載していないが、小田急電鉄が向ヶ丘遊園跡地で手掛ける開発にも期待がかかる。このような開発は今後も断続的に行われていく予定で、駅前などでも大型の案件が計画される。ただメーンとなってくるのは地主や地元関係者による開発。先の井出コーポレーションではこういった人たちに向けて、賑わいある商業ビルづくりのコンサルティングを行っている。その取り組みの一端がユニークだ。

同社が昨年2月に「向ケ丘遊園」駅、区役所通り入口近くのビルにオープンした「NOBORIT OARCH(ノボリトアーチ)」。カフェバー営業をしながら、エリアの情報発信やまちづくりの拠点としても活動している。テナントや来街者などに「この街に何が必要か」などといったことをリサーチ。そういった街やテナントの声をビルづくりに生かす。また自らカフェ営業を行って売上・利益構造を把握。これらかリーシングを行っていく上での賃料設定の指標にもしている。

その成果はオーナーや地主向けのコンサルティングで発揮されている。井出喜文社長は「当社が参画した商業ビル開発では満室での稼働を継続しています」と明かす。なかには着工前にリーシングを完了した物件もあるという。

エリアでのまちづくりはこれからが本番だ。区画整理事業は2025年に完了する予定だが、民間のビル開発は27年頃まで継続していくと予想されている。今後のポイントについて、井出氏はどのように見ているか。

「登戸は都心まで20分ほどでアクセスできる近さがポイントになっています。しかし、これは今後相対化されていき、都心への近さで得られる得点は少なくなるのではと考えています。昨今、湘南エリアが街として注目されている背景は、都心への近さではなくその街ならではの特徴に需要が集まっていると見ています。まちづくりの事業を通じて、エリアの特徴づくりを行っていきたい」

引き続き注目したい。

▲適正な賃料設定できれば優良テナント入居も

## まちづくりの目

### 井出コーポレーション

代表取締役
井出 喜文氏

川崎市の区画整理事業に伴い多くの不動産開発プロジェクトが進んでいます。当社では商業ビルを中心にこれまでに10棟の開発に参画。今後、年5棟ペースを目標に取り組み、合計で30棟のビルを供給していきたいと考えています。

当社が商業ビル供給に注力している背景は住宅開発への偏重が挙げられます。商業ビルにすることで、一般的に賃料と建築費のバランスから、オーナーや地主の事業性が高まるのは勿論のこと、賑わいあるまちづくりを考えていく上で、住宅と商業のバランスを取ることは必須です。集客力のある、良質なテナントの誘致は街の回遊性を高め、面で発展していくためのポイントです。加えて、新築ビルで提示されている賃料設定も重要です。活性化への期待感はあるものの、エリアの実体経済に基づき、テナントの賃料負担力を見極めながら、適切な賃料設定を行う必要があります。当社が供給していく商業ビルでは経費の適正化を通じ、入居しやすい賃料に設定すること、またテナント目線のビル設計を行い、エリア内の賑わいづくりや活性化に寄与するテナント誘致を行っています。

## 賃料相場分析

登戸・向ケ丘遊園エリアでは新築物件の供給が続いている。高層は住宅・低層はテナントといった形も多い。エリア内のテナントは飲食店舗や物販、薬局、あるいは不動産仲介業者の営業店舗などがメーンとなっているが、オフィスも供給されている。

賃料は高い水準をつけている。路面店で坪4万円、空中階で坪2万円超という新築物件もある。この水準は近年の新築物件竣工が始まる以前と比べて倍額だという。ただしテナント側も入居するのを躊躇しているようだ。そのため、エリア内の新築物件のなかにはテナントリーシングに苦戦している様子もうかがえる。

一方で成功例もある。たとえば「向ケ丘遊園」駅近くに店舗ビル「AMZA」。エムズコーポレーションが保有しており、満室で稼働している。松澤社長は「坪当たりの賃料は周辺の新築ビルの相場と比べ安価に設定しました。テナント様に長くご入居いただくためにも、『どれくらの賃料なら店舗に利益がしっかりと残るか』を最優先に考えた施策です」と明かす。井出コーポレーションの井出社長も「建築経費の適正化を通じ、入居しやすい賃料に設定すること、またテナント目線のビル設計を行うこと」が肝要であることを指摘する。

今後の不動産開発のなかで、このような前例が参考にされていけば、エリア内の賃料も適正な水準へ落ち着いていくのではないだろうか。

## エリアデータ

登戸は江戸と相模などを結ぶ交通の要衝として発展。宿場町として賑わいがあり、魚料理などで親しまれてきた。現在でも江戸時代から続く店舗が営業しているなど、当時の雰囲気を楽しむことできる。そのような歴史のある街だけに地権者も多数にのぼる。これまでの歴史のなかで街づくりが一筋縄でいかなかった背景のひとつにあるようだ。25年度の完了が見えてきた区画整理が始まったのは1988年だった。

こういったことは不動産開発でも同様だった。近隣の新百合ヶ丘や、川崎市内で近年開発され活性化した武蔵小杉などと比べても、複合商業施設など集客施設は少ない。1927年に開業、小田急電鉄が運営していた遊園地「向ケ丘遊園」は2002年に閉園。集客施設とは異なるが、「ダイエー向ヶ丘店」も2020年に閉鎖している。ただそれぞれ、小田急電鉄と野村不動産が新たなエリアの顔となる施設の開発に取り掛かっている。エリア全体でも商業ビル開発に取り組む事例や、テナントや街のニーズを丹念に聞き出して、街の回遊を促進したり来街者を呼び寄せる店舗の誘致に成功しているケースもある。

かつて宿場町として栄えた登戸。再び来街者を集客できる街をつくっていけるかどうか。居住人口や文教機関の多さなど、素地はある。そのポテンシャルを生かせるまちづくりが必要となってくる。

## 商業施設開発も活発に

不動産開発プロジェクトのなかには大型の商業施設が計画されている。野村不動産(東京都新宿区)が手掛ける「(仮称)向ヶ丘遊園商業施設計画」。「(仮称)向ヶ丘遊園集合住宅計画」にて同社の住宅ブランド「プラウド」が計画されており、それと隣接する商業施設の開発も並行して進めている。商業施設は同社が展開する地域密着型商業施設「SOCOLA」ブランドとみられる。竣工は2023年11月を予定していてテナント名称などの話はまだ出てこない。

一方、先んじて23年2月に竣工を予定するのが地元事業者の進める「(仮称)向ヶ丘遊園GH複合施設」。用途には物販、飲食店、スポーツジム、遊技場、事務所、共同住宅と並ぶ。延床面積が1万3000㎡超と大規模なだけに、オープンするとエリア内へのインパクトは強そうだ。

このような大型物件のテナント構成も注目される一方、既に竣工済みの物件についても「AZMA」などのように優良テナントを集め賑わいづくりや来街者の集客に寄与している。今後どのようなテナントが各ビルで誘致されていくかもエリアの賑わいづくりへ向けてポイントとなる。

▲野村不動産も開発着手