

再開発・商業施設と周辺相場調査

ららぽーと湘南平塚：平塚駅

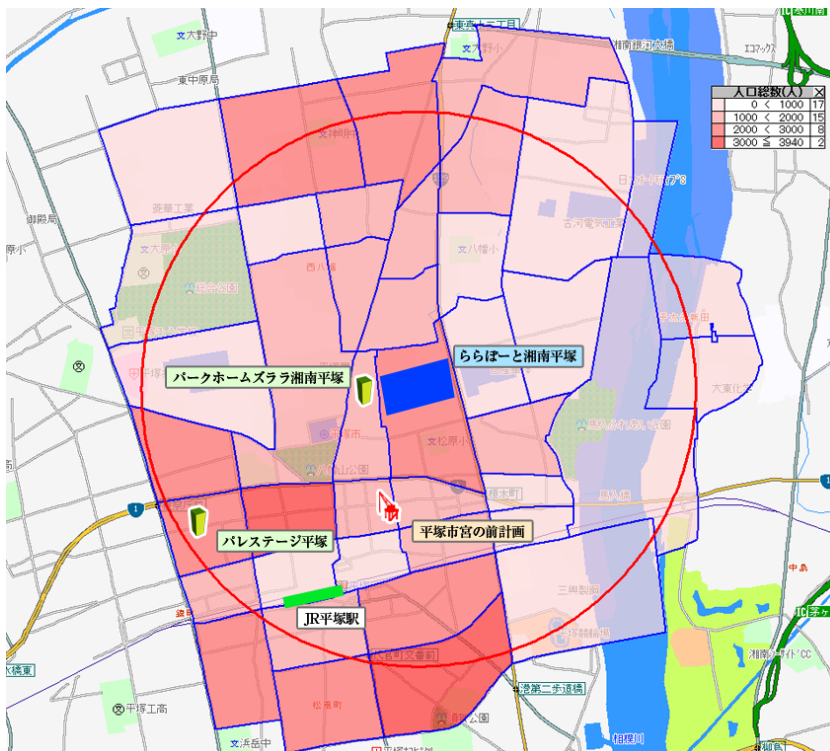


※2016年10月の取材調査を基にしたデータとなります。

再開発などで生まれ変わる街並み。新しい商業施設ができ、その街へ訪れる人や流れも変わります。そういった再開発や商業施設によって新築マンションや、賃貸住宅、中古住宅の相場も変わるのでしょいか。今回の MERCURY REPORT のシリーズでは再開発・商業施設とその周辺の不動産価格相場を調査していきます。第9回目となる今回のレポートはJR東海道本線の平塚駅より徒歩12分の場所にあるららぽーと湘南平塚です。日産車体湘南工場第1地区跡地に16年10月6日にオープンしました。国道129号線を北上した地に2018年にイオンモール平塚もオープン予定となっており、商業施設が建ち並ぶ形になり、平塚市の活性化につながるのではと見られています。今後も目が離せない平塚周辺を不動産相場視点でチェックします。 小山



街の背景 商業施設周辺人口総数



※統計サマリーより2016年10月に抽出したデータを基に作成しました。

神奈川県ほぼ中央に位置する平塚市。平塚駅より北北東の場所にあるららぽーと湘南平塚より1.5km圏内の町丁目単位での人口総数を4段階にて色分けした統計データが左図になります。東側にある相模川周辺の人口は1000名以下になりますが西側では段々と色濃くなっており、人口の集中度合いがわかります。ららぽーと湘南平塚の計画と同時に進められた新築分譲マンションパークホームズ湘南平塚はららぽーとのすぐ隣に位置し、初月申込率も95.3%という人気。来年1月に竣工すべく工事が進められていました。平塚駅より北西の商店街内にあるパレステージは今年9月に分譲され、現在先着順で販売中となっています。またららぽーとより南にある平塚市宮の前計画は建築主サジェストで来年8月に完成予定のマンションです。

商業施設の背景 ららぽーと湘南平塚



2016年10月6日にオープンしたららぽーと湘南平塚は全247店舗で3フロア構成の商業施設です。JR東海道本線平塚駅より徒歩圏という立地と国道1号・129号などの主幹道路にも近く利便性も高い。すぐ隣にある平塚市役所をはじめ、平塚市美術館や平塚市総合公園などの施設が近隣に集まっており、中核エリアに位置しています。

コンセプトは”ひらつかりビンダ〜 My Third Place〜”となっており、ショッピングや食事だけでなく、新しいつながりや出逢い、交流などを生み出す場所を目指しています。

1階にあるレストランゾーン「湘南 Kitchen Street」には神奈川県初出店6店、そのうち商業施設初出店が3店舗あります。なかでも目玉の一つとして神奈川県、商業施設初出店となるカールスジュニアがあります。その他注目すべき点は、イギリスプレミアムカジュアルの「オールセイント（ALLSAINTS）」やイタリアンレグウェア&ビーチウェアの「カルツェドニア（CALZEDONIA）」なども神奈川県初出店となっています。



商業施設初出店となったカールスジュニアららぽーと湘南平塚店



イギリスのプレミアムカジュアルブランド ALLSAINTS は国内2号店目

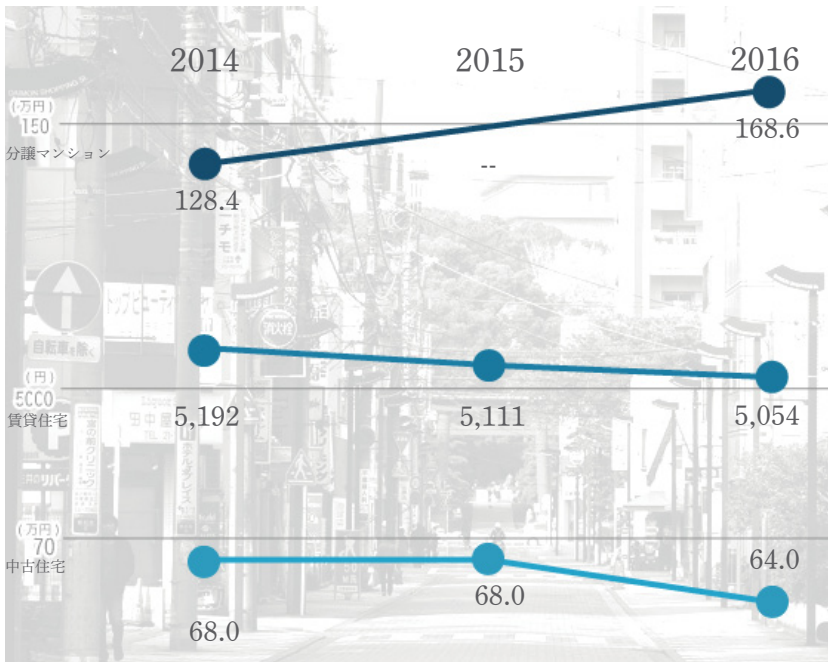


イタリアのレグウェアとビーチウェアの CALZEDONIA は神奈川初出店



近隣の不動産相場推移

平塚駅近隣における新築マンション・賃貸住宅・中古住宅の平均坪単価



2014年から今年にかけての平塚周辺の新築マンション・賃貸・中古での平均坪単価になります。新築マンションは販売戸数減少の煽りを受けているため15年は0戸となっております。16年の新築マンションのトピックとして、パークホームズ LaLa 湘南平塚が総戸数185戸で販売されています。平均初月申込率は95.3%となっており注目度の高い物件と言えます。しかし、平塚全体として考慮した場合は14年から分譲された5棟の平均初月申込率が53.2%と下落傾向になっており、街全体の活性化が望まれます。今後分譲予定となっている総戸数49戸で竣工が17年8月予定の平塚市宮の前計画（サジェスト）の動向に注目したいです。



施設周辺の賃貸物件相場比較



施設周辺の売買物件相場比較



施設周辺の 2016 年分譲マンション及び開発物件



パークホームズ LaLa 湘南平塚
 神奈川県平塚市宮松町 150-111
 事業主：三井不動産レジデンシャル
 総戸数：185 戸 竣工日：2017/01/31



パレストージ平塚
 神奈川県平塚市見附町 27-1
 事業主：日神不動産
 総戸数：50 戸 竣工日：2017/03/15



パークホームズ LaLa 湘南平塚
 神奈川県平塚市宮松町 150-111
 事業主：三井不動産レジデンシャル
 総戸数：185 戸 竣工日：2017/01/31

郊外型の商業施設にある特徴の一つとして、大型の駐車場を設けており、車での来場を多く見込んでいる。この「ららぽーと湘南平塚」も国道 129 号線に隣接してあるという立地の意味合いもあり、平塚駅から徒歩やバスでの来場よりも車での来場が遥かに多く感じた。その影響なのか否か、平塚駅の周辺は平日の昼間という点を加味した上でも閑散とした雰囲気となっていた。もちろん平塚はベッドタウンとしての意味合いも強い街なので夕方には周辺にある学校や主婦の買い物客などで賑わいを取り戻していたが、昼夜問わずオープンよりまだ日も浅い「ららぽーと湘南平塚」に一歩でも踏み入れれば活況な雰囲気にギャップを感じざるを得なかった。平塚駅周辺に限らず郊外の街の新築マンション状況は苦しい。この商業施設が街全体をも潤すような効果があればと祈らずにはいらなかった。