

■川崎駅周辺について

駅前にはレジャー施設等が充実

川崎市では 1980 年代以降、地域全体のまちづくりの方針に基づき、駅前広場、地下街、デッキ等の整備やさらに駅周辺での民間再開発が、連鎖的に事業化されてきました。平成 18 年には「川崎駅周辺総合整備計画」が策定され、ラゾーナ川崎プラザ、東口駅前広場の再整備、地下街のリニューアルなどが実施されました。さらに平成 28 年には新たに「川崎駅周辺総合整備計画」を改定し、引き続き公共事業と民間再開発の誘導により、新たな課題に取り組んでいます。

周辺地区においては投資対象となる中規模オフィス等の優良物件の取引が散見され、積極的な取引が増加しております。

川崎駅周辺の発展への期待から不動産の取得需要は引き続き強く、取引価格はやや上昇傾向にあります。また、当地区においては、就業人口や背後商圏人口が増加傾向にあります。

JR 川崎駅東口は、駅直結している「アトレ川崎店」、JR と京急川崎駅を結んでいる地下道にある「アゼリア」、その他「ラ チッタデッラ」などレジャーやショッピング、食事までほとんど事足りてしまう人気のスポットです。

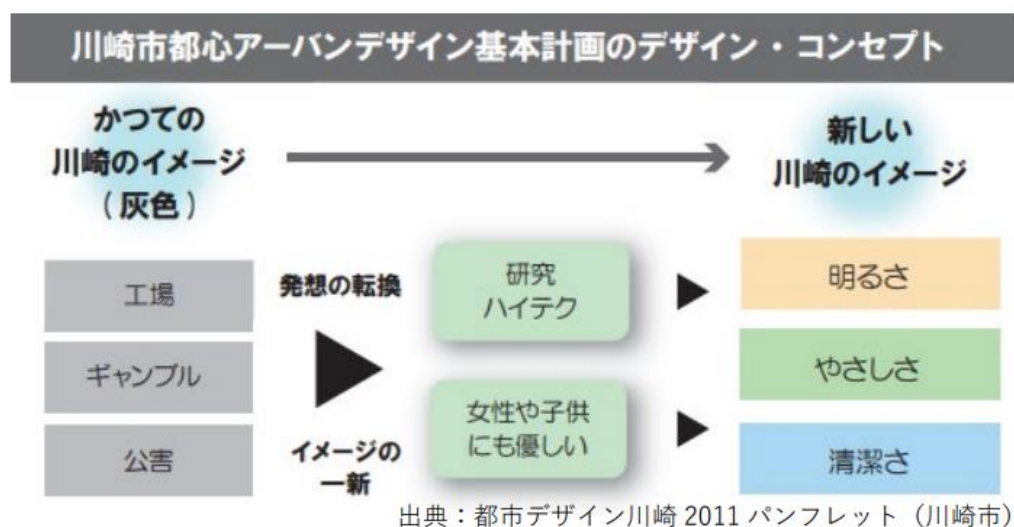
西口には全国 1 位の売上高を誇るショッピングセンター「ラゾーナ川崎」があり、JR 川崎駅周辺にはショッピングモールが充実しており、日々の生活にも事欠かないことでしょう。

羽田空港からも近い

川崎駅は東京、横浜へのアクセスだけでなく羽田空港へのアクセスもかなり使いやすい位置にあります。電車でも車でも 20 分前後で到着するため、川崎に住んでいれば旅行から仕事まで交通の便には困らず大変便利な立地です。

	車	電車
東京駅まで	約 30 分	約 25 分
横浜駅まで	約 25 分	約 10 分
渋谷駅まで	約 50 分	約 30 分

まちのイメージを変えるために都市デザインにも配慮



■ご提案1：単身者～Dinks 向けマンション

広めの1K+Dinks タイプ

高級感のある部屋であれば他のワンルームとも差別化ができ、高収入の単身者やカップルを取り込むことができます。また、広めの間取りにすることで昨今のテレワークにも対応が可能です。

川崎市では、ワンルーム形式の住戸（30㎡未満）が30戸以上の場合は管理人室等を設ける必要があります。そのため、1KとDinksタイプが混在する総戸数30戸未満にすることにより、費用を抑えることができます。

※詳細参照：川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱概要

【情報提供元：LIFULL HOME'S 2021/7/1 付】

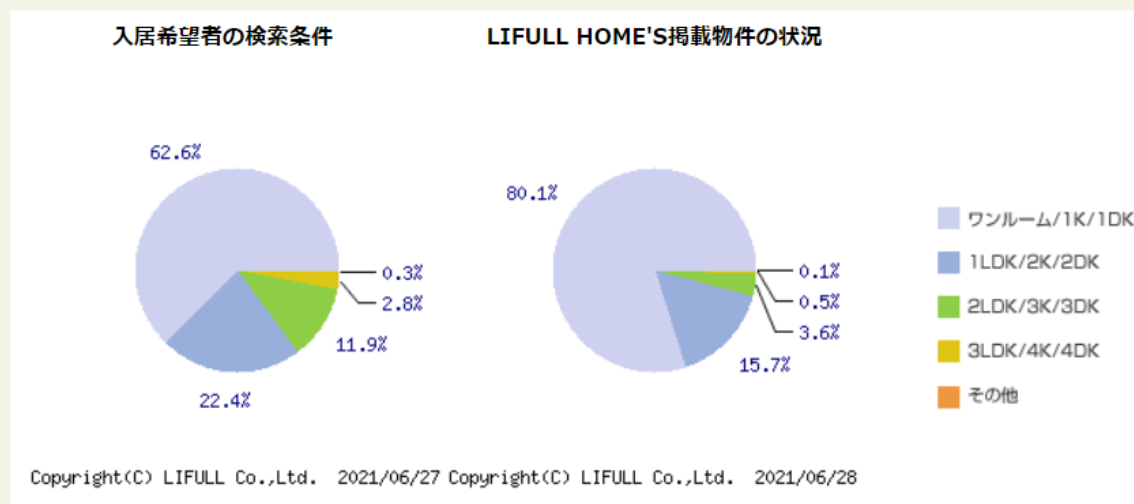
▶賃貸入居者の希望築年数

神奈川県川崎駅 の築年数に関してユーザーの検索回数とLIFULL HOME'Sに掲載されている物件を比較して、需要と供給のバランスを確認できます。

築年数	検索回数	LIFULL HOME'S掲載物件
新築	9.0%	8.5%
～3年	7.9%	15.3%
～5年	8.4%	6.1%
～10年	18.4%	17.5%
～15年	15.7%	15.1%
～20年	6.8%	7.7%
～25年	6.0%	3.2%
～30年	8.1%	9.0%
31年以上	19.7%	17.6%

▶賃貸入居者の希望間取り

神奈川県川崎駅 で賃貸物件を探すユーザーの間取りニーズとLIFULL HOME'Sに掲載されている物件をグラフ化し比較して表示しています。



上記「賃貸入居者の希望間取り」グラフから、「3LDK/4K/4DK」の希望者に対して供給数が少ないためねらい目ではあるが、家賃の㎡単価が極端に低くなるためにお薦めしておりません。

▶ 賃貸入居者の希望する駅徒歩

神奈川県川崎駅の駅徒歩に関してユーザーの検索回数とLIFULL HOME'Sに掲載されている物件を比較して、需要と供給のバランスを確認できます。

駅徒歩	検索回数	LIFULL HOME'S掲載物件
1分	0.5%	0.3%
～3分	8.7%	6.1%
～5分	15.4%	13.0%
～7分	19.1%	18.5%
～10分	27.8%	29.8%
～15分	16.2%	18.5%
～20分	8.6%	9.5%
～30分	3.3%	3.8%
31分以上	0.4%	0.4%

上記「賃貸入居者の希望する駅徒歩」グラフから、ビッグターミナル駅であっても、駅から徒歩10分以内の駅近ニーズに答えられます。

▶ 賃貸入居者の希望家賃

神奈川県川崎駅で賃貸物件を探すユーザーの家賃ニーズとLIFULL HOME'Sに掲載されている物件をグラフ化し比較して表示しています。

家賃	検索回数	LIFULL HOME'S掲載物件
～3万円	0.0%	0.1%
3万円～	0.3%	0.2%
4万円～	2.4%	2.3%
5万円～	9.4%	16.2%
6万円～	12.4%	16.0%
7万円～	24.3%	29.5%
8万円～	16.4%	16.3%
9万円～	10.4%	8.3%
10万円～	4.7%	5.1%
11万円～	6.7%	2.0%
12万円～	4.5%	1.7%
13万円～	2.3%	1.2%
14万円～	0.6%	0.1%
15万円～	3.3%	0.5%
20万円～	2.1%	0.2%
30万円～	0.2%	0.1%
50万円～	0.0%	0.0%
100万円～	0.0%	0.1%

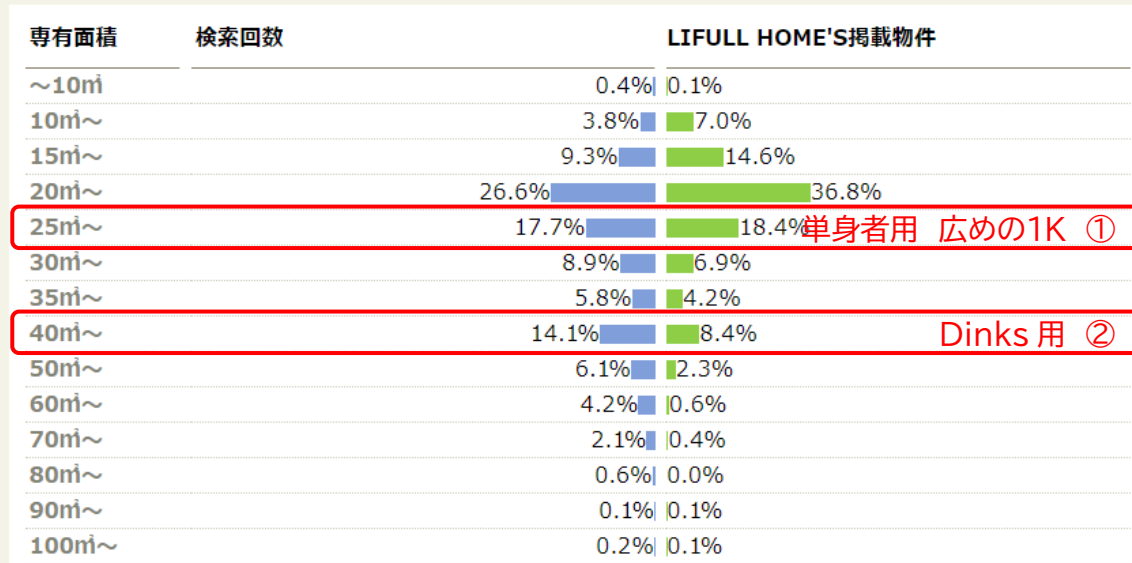
単身者用 広めの1K ①

Dinks 用 ②

上記「賃貸入居者の希望家賃」グラフから、①単身者用 広めの1Kの家賃は9～11万円、②Dinks 用の家賃は12～15万円であり、希望者に対して供給数が少ない上に家賃の㎡単価が高くなっている目となります。

▶ 賃貸入居者の希望する住戸の広さ

神奈川県川崎駅 の専有面積に関してユーザーの検索回数とLIFULL HOME'Sに掲載されている物件を比較して、需要と供給のバランスを確認できます。



※川崎駅 12 分までの広さによる募集の数 【情報提供元：レインズ】

専有面積	築 7 年まで	築 15 年まで	築 25 年まで
20～25 ㎡	129	95	41
25～30 ㎡	45	74	16
30～35 ㎡	7	3	7
35～40 ㎡	1	11	1
40～45 ㎡	0	0	1

需要と供給のバランス
このレンジで検討

川崎市川崎区 賃料㎡単価

専有面積	㎡単価	備考
～10 ㎡	5,060	属性悪く短期退去となりがち
～20 ㎡	3,255	
～30 ㎡	3,221	
～40 ㎡	2,609	単価が下がってくる
～50 ㎡	2,327	
～60 ㎡	2,148	
～70 ㎡	2,128	
～80 ㎡	2,187	
～90 ㎡	2,150	
～100 ㎡	2,228	
100 ㎡超	1,711	

このレンジで検討

【情報提供元：不動産ビジネスセンター】

■ご提案2：オフィスビル

40~70 坪程度のハイグレードオフィスの人気

小・中規模サイズでありながら大型オフィスビルと同等のスペックを備えており、グレードも申し分ない企業の移転先候補として、人気が高まっています。

<特徴・効果>

1. 採用強化や人材につながる、そこで働く人が自分を誇れるオフィスビル。
2. 社員のモチベーション・コミュニケーションを刺激し、さらに生産性・ロイヤリティを向上させる。
3. 企業イメージを高め、対外的な信用力を向上させ、取引先を増加させる。
4. ワンフロア・ワンテナントで独立性・安全性を確保し、セキュリティを向上させる。

企業業績の回復傾向が見られるなかで、今後もオフィスを中心に賃貸需要の増加及び賃料の上昇が期待できることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想されます。

サテライトオフィスとしてのニーズ

2019年までの4~5年は移転理由として「拡張移転や新規開設」が7割を超えましたが、2020年第1四半期は6割を切る状況になってきており、「アフターコロナの変化」の兆候かもしれない動きが見え始めています。

本社機能の縮小化や地方移転傾向の中、サテライトオフィスを設置する動きがあります。

サテライトオフィスやテレワークは、政府が推進する「働き方改革」のコンセプトとも親和性が高く、その意味でも注目を集めています。

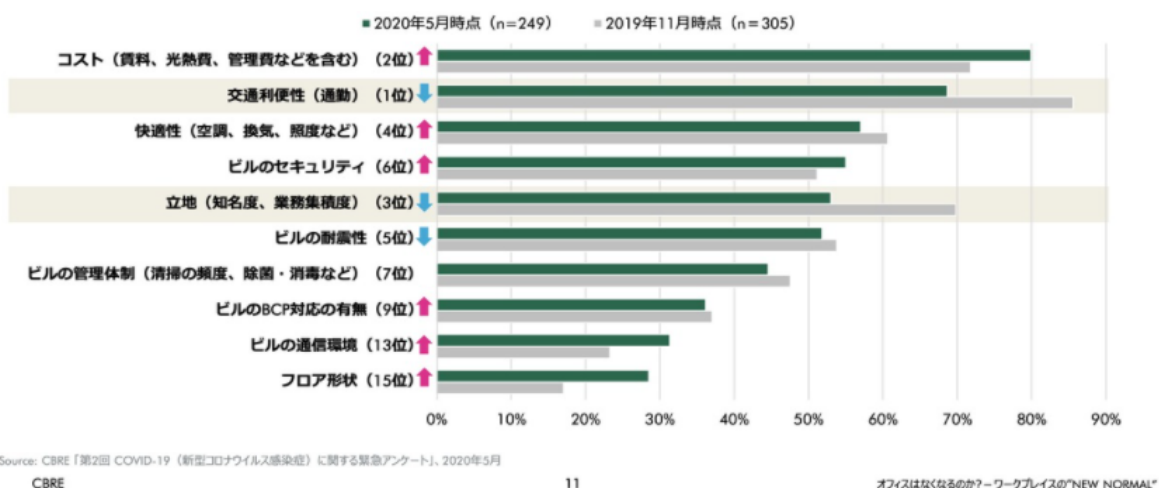
<参考：ハイグレードオフィスシリーズ>

- ・PMO シリーズ（野村不動産） 基準階面積：40 坪台から 200 坪超
- ・PREX シリーズ（住友商事） 基準階面積：40 坪台から 100 坪台
- ・S-GATE シリーズ（サンケイビル） 基準階面積：70 坪台から 300 坪超

【情報提供元：CBRE】

立地に対する価値観の変化により、より広範なエリアが選択肢となる可能性

今後、オフィスの移転を検討する際、重視する上位10項目（複数回答可、カッコ内の順位は前回2019年11月時点の順位）



CBREの2020年5月の調査より。調査対象はテナント企業。移転検討する際に重視する項目として「立地」が大きく後退し、コストや快適性の需要が上昇してきている。郊外への流出というだけでなく、移転に合わせた分散オフィス化の兆候と見ることもできる。

【情報提供元：株式会社ライヴェックス オフィス相場情報】

※賃料は3階以上の基準階で募集している坪単価です。共益費と税金は含んでおりません。

川崎					
坪数	賃料(円/坪)			預託金(円/坪)	
	平均	最高	最低	平均	最高
20坪未満	11,233円/坪	27,632円/坪	5,789円/坪	55,877円/坪	210,000円/坪
20坪以上 ～50坪未満	8,856円/坪	24,000円/坪	5,159円/坪	55,877円/坪	210,000円/坪
50坪以上 ～100坪未満	9,212円/坪	20,000円/坪	5,500円/坪	96,024円/坪	183,333円/坪
100坪以上 ～200坪未満	11,242円/坪	21,000円/坪	5,200円/坪	96,024円/坪	183,333円/坪
200坪以上	調査期間中にテナント募集をしているビルが少なかった為、算出できませんでした。			調査期間中にテナント募集をしているビルが少なかった為、算出できませんでした。	

※上記の賃料は3階以上の基準階で募集している坪単価です。共益費と税金は含んでおりません。

【情報提供元：貸事務所ドットコム オフィス相場賃料相場】

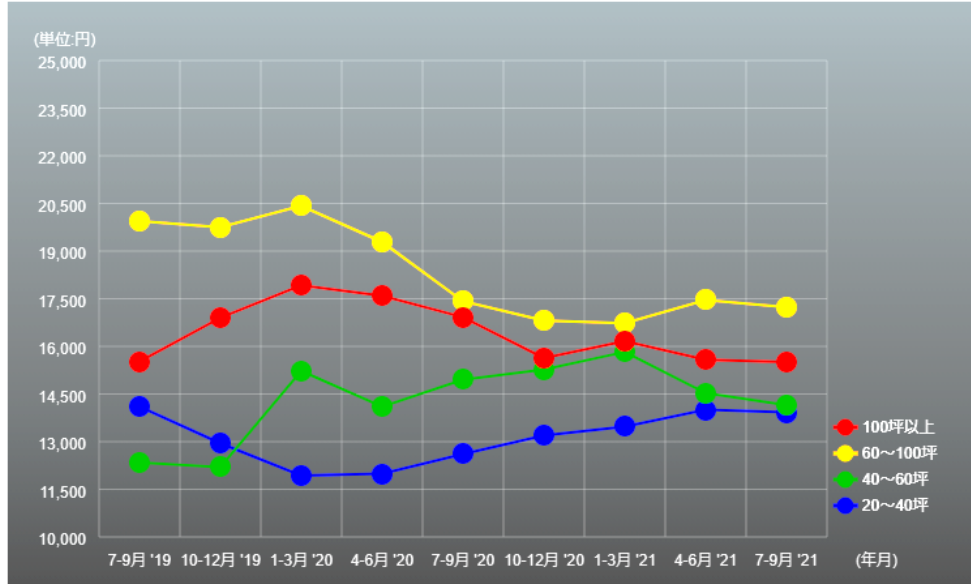
川崎の賃料相場とは

貸事務所ドットコム横浜に過去掲載した川崎駅周辺エリアの賃貸オフィス賃料相場データです。過去24カ月（2年間）の賃料相場（共益費込）の推移・動向がひと目でわかります。事務所移転の参考に是非お役立てください。

川崎の賃料相場

- 過去24カ月の平均賃料（共益費込）の推移グラフです。（3ヶ月毎）
- グラフにマウスを合わせると賃料が表示します。

相場の変遷(2019年7月～2021年7月)



※ 2019年7月から2021年7月までの平均賃料（共益費込）と、空室（募集区画数）の3ヶ月ごとの平均推移をグラフ化したものです。

※ 平均賃料（共益費込）とは、実際にテナント募集が出ていた区画の1坪あたりの賃料+共益費の金額です。

1フロア 60～100坪レンジの賃料単価が高い。

川崎市川崎区 賃料㎡単価

専有面積	㎡単価	坪単価	備考
～20 坪	4,250	14,025	
～30 坪	5,600	18,480	
～40 坪	3,750	12,375	
～50 坪	5,000	16,500	
～60 坪	6,666	21,997	
～70 坪	6,857	22,628	※広いほど、建物グレードが高い

考察

居住用は、専有部が小さいほど、賃料単価は高くなる傾向があるが、
 オフィスは、専有部が大きいほど、賃料単価が高くなる傾向がある。
 = オフィスの場合は建物グレードがポイント

■その他：

・まだデータには表れていないが、ヒアリングベースだと、コロナ以降オフィス需要が急激に減っている為、新築時のタイミングでは満室までもっていくのに1年かかる可能性もあり。

・保育園の場合、賃料単価 8000~8500 円/坪、新築で 9000 円/坪で借り上げエリア。
 (ベネッセスタイルケアへのヒアリング)

■ご提案

○賃貸マンションで、賃料単価 10,000 円/坪、新築で 12,000 円/坪エリアなので収益性と入居率 (95%) からいうと賃貸マンションがベスト。

→単身用 20 ㎡と DINKS 向け 40 ㎡弱がベスト

㎡単価が高く貸せるため収益力が高い物件となる。(上記マーケット調査参照)

○川崎市の 1R 条令に掛からない戸数配分での設計がオススメ (30 ㎡以下 30 戸未満)

- ・常駐ではなく巡回管理可能：ごみ収集日その他必要に応じて巡回して管理する
- ・管理室設置不要となる→(ワンルームのみの共同住宅と専有面積に変更できることがメリット)

○1R 条令に引っかからない戸数設計 (30 ㎡未満 15 戸未満) も検討してみる

→25 ㎡未満も入れられる、管理用の駐車場と管理室を省ける、管理体制制限がなくなる