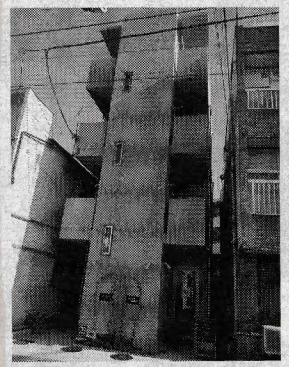
★ビルオーナーの一言★

マルセル

オーナー
加藤　貴行氏

今年2月に竣工したデザイナーズ賃貸マンション「オーバルコート町田中町」を所有しています。4階建てで1階には店舗、2～4階はシングル向けの一般住居として先月より満室となりました。町田エリアの魅力はその商圏の大きさにあります。横浜、川崎、相模原などと隣接していることは集客力に大きなプラスとなっていると思います。「オーバルコート町田中町」は、部屋の一部に土間コンクリートを採用してカフェのようなデザイン性と空間を緩やかに仕切ることで快適性を向上させていることから、日常を忙しく仕事をする女性の方からの問い合わせが多くあります。現在は満室となったこともあり、滑り出しはまずまず順調と言えそうです。



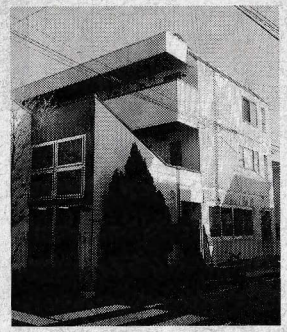
▲オーバルコート町田中町

オーバルコート町田中町
東京都町田市中町1丁目

COMMUNE BASE マチノワ

コーディネーター
山本　満氏

今年3月にシェアオフィス「COMMUNE BASE マチノワ」をオープンしました。もともとこの物件はオンザウェイ(東京都町田市)がオフィスとして利用していましたが、移転することとなったので活用したものです。1階が個室とシェアオフィス、ロフトに会議室とシェア部分があり、個室は1室の空室を残すのみとなっています。会議室は誰も利用していない時間は外部への貸し出しを実施し、一定の需要を体感しています。駅から徒歩10分ですが、閑静な住宅街に立地し落ち着いた執務環境を提供しています。



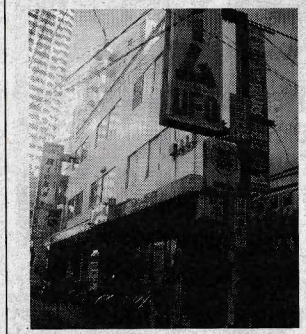
▲COMMUNE BASE マチノワ

COMMUNE BASE マチノワ
東京都町田市中町3-10-6

内藤ビル

代表取締役
内藤　太郎氏

JR「町田」駅ターミナル口から徒歩2分の場所に立地する「内藤ビル」を所有しています。長期入居のテナントがほとんどで、満室での運営を続けています。街全体を見ると動きが出ています。市内では南町田にて大規模な再開発が始まっていますが、エリアで考えると「町田」駅周辺の原町田が「町田市の中心地である」との思いが強くあります。周辺地域からの集客力も依然として強いものがあります。長期的には多摩都市モノレールの延伸も取り組まれていて、発展するのではないでしょうか。そのなかで一オーナーである私はより地域に根差して、エリアの発展に様々な形で貢献していきたいと考えています。



▲内藤ビル

内藤ビル
東京都町田市原町田4-7-3

エリア現況

多摩地域においては優位の商圏となっている町田エリア。小田急線とJR横浜線が接続し、横浜・川崎・相模原などの自治体が隣接。来街者も多い。

駅周辺は大型商業施設が林立し、路面店には飲食店が入居し街に賑わいを作り出している。一方で「仲見世商店街」のような古くからのエリアの集客力も強い。そのため空中階はともかく路面店の空室は少ない。地場の仲介業者クラウン興業の木口正社長によると「店舗賃料のトップレントで坪7万円」と話す。

現状の開発に関して、数は多くない。大規模マンションが2棟、またJR「町田」駅から徒歩3分ほどの場所で旭化成不動産レジデンス(東京都新宿区)が事業主となっている「(仮称)原町田6丁目商業ビル建替え計画」の開発を行う。延床面積5000㎡超の店舗ビルを計画していて、完了すればエリア内では一定規模を誇る店舗ビルとなる。

一方、このエリアの特長としてはオフィスビルが少ないことも挙げられる。右面の代表ビルにも挙げられている「東京建物町田ビル」や「日本生命町田ビル」はエリアを代表するオフィスビルとえられるが確にオフィて区切られはない。またるとわかるルには主だ

仲介会社の目

クラウン興業
代表取締役
木口　正氏

町田エリアは大型商業施設から大手・中小の飲食店を中心として形成されています。現在のエリア内の稼働率は高い水準にあり、路面店はほとんど空室が出ていません。出店需要も高いものがありますので、駅前や人気エリアですと空室が発生しても次のテナントが決まるまでさほど時間はかからないでしょう。ただし賃料に関しては上がっていません。ある物販店の社長が「近年は正月でも売上が少ない」と嘆いていたことが特徴的ですが、店舗の売上が伸びていないのが原因しています。この理由には近隣での商圏の形成が進んできていることが挙げられます。また大学の都心回帰もマイナス要因として懸念しています。不動産仲介にとって春先は学生の引っ越しや転入などでかきいれ時となるのが通年に関してべて仲介減ったとしてあり性化を考はテナン目を配りす。一時期きチェー、たことも短い期間なったこと今後、近隣にもなる魅力を出はより求ことになる

のひとつに数
その周囲が明
スエリアとし
ているわけで
テナントを見
か、これらのビ
った企業の支

▲商業と住宅が密集

も要因だが、徒歩10分ほどで住宅エリアになること、加えて近隣の「柿生」駅には進学校の「桐蔭学園」が立地していることなども集積する理由となっていそうだ。

そのようなエリアだが今年3月にオープンした「COMMUNE BASE マチノワ」は注目を集める。「町田」駅から徒歩10分の場に立地、開業から1年未満だが、既に法人は9社が登録している。コーディネーターの山本満氏はかつてシェアオフィスの運営管理を行っていたことがある人物で、「このペースでの入居は順調ではないか」と言う。

室内は木材をふんだんに使用されたデザインだが特段リノベーションなどはしていない。特長的なため、「愛着を持って利用して頂いている」という。

エリアの今後はどうか。マルセル(横浜市青葉区)の加藤貴行氏は「今後も地域の一大商圏として発展を続けるのでは」と話す。地域へ根差すことをモットーに掲げる内藤ビルの内藤太郎氏は「地域活性化に向けた貢献をしていきたい」と意気込む。山本氏も『マチノワ』のイベントスペースを利用して、地域に向けたイベントを充実させていきたい」と話す。一方で木口氏は現在の町田の商圏に関して懸念を示す。周辺の小田急線沿線である「相模大野」駅や「新百合ヶ丘」駅などの発展によって「とても『200万商圏』とは言えず、体感としては『50万商圏』と言い「知り合いの物販店の社長も『売上が伸びない』と話していて、賃料の上昇は見込みづらい」と指摘する。モノレール延伸に関しても見方は分かれていて、「多摩方面からの来街者の呼び水となるのでは」という期待もあれば、「立川に来街者が奪われる可能性もある」という不安も交錯する。2016年4月に国土交通省の交通政策審議会がまとめた答申のなかで「『東京圏の都市鉄道が目指すべき姿』を実現する上で意義のあるプロジェクト」とされているが、具体的な調整はこれからだ。

▲昔ながらの店舗も強い集客力

木口氏が指摘するように近隣の相模大野や新百合ヶ丘などの発展によって「絶対優位」とは言いがたい状況にはある。ただ駅前に商圏が固まる新百合ヶ丘などと比べると、町田は規模で頭ひとつ抜ける。折しも旭化成不動産レジデンスが「町田」駅近くに店舗ビルの新築工事を進めている。そのテナントが街の「らしさ」につながるか。一等地なだけに、その経過は注目したいところだ。

例ですが、今
は例年に比
件はかなり
うのが実感
ます。街の活
ていく上で
の業種にも
いところで
有名たこ焼
店が出店し
りましたが、
での退去と
もあります。
商圏との競争
かで、町田の
ていくこと
られていく
でしょう。

賃料相場分析

町田エリアは小田急線とJR横浜線の2路線が乗り入れ、その間には「小田急百貨店」、「町田モディ」、「町田東急ツインズ」、「町田マルイ」、「ルミネ町田」など各種の商業施設が集積している。小田急線とJR線まではデッキで結ばれているが、地上の回遊性も高い。そこに中小ビルや店舗などが並ぶことで、ひとつの繁華街をつくり、賑わいも大きい。

供給数は少ないものの、オフィス賃料は相場観として坪1万円弱で推移しているという。一方、店舗賃料に関しては路面店で少なく見積もっても坪2万円以上、高いところでは坪7万円前後をつけることもある。それでも多摩エリアでは最大級の繁華街であるだけに出店需要も旺盛で、空室が出ても次の入居テナントが決まるまでに時間はかからない。今年2月竣工の「オーバルコート町田中町」は駅から徒歩6分、繁華街からは外れているものの約10坪ほどで「賃料は10万円台半ば」(加藤氏)。業種にもよるが、商圏の広さを感じさせる。賃貸住宅ではワンルームで5万円以上が多くを占める。単身者に人気のあるエリアだが、最近では子育て世帯も多くなっているとの指摘もあり、新規開発でも徒歩10分圏内の距離で大規模マンションの建設が予定されている。

今後の賃料での注目は新築する店舗ビルの賃料動向だろう。ここでの坪単価次第で、商業エリアとしての町田の力が試されるのではないか。

エリアデータ

町田市の範囲は広く、西は城山湖付近まで伸びていて、東は鶴川を超える。多摩ニュータウンを構成している地域でもあるため、東京都住宅供給公社ならびに都市再生機構が賃貸している大規模住宅も多くある。

町田市市民部市民課が発表している人口推移をみると、今でも人口流入を続けている。2016年は世帯数19万100世帯、人口42万6937人、前年比で0.07%の微増となっている。微増ペースではあるが、この流入は2020年頃にピークを迎えるとされている。市が発表している「将来人口推計」を見ると、その後は徐々に減少し、2030年以降は減少傾向が拡大。2060年には34万2428人、「2015年と比較して20%減となる見込み」だという。

現在、この傾向が先行して出ているのが団地だ。ある商店街の店舗オーナーは「昔に比べて子どもや若い人が減っている。スーパーマーケットや惣菜店でも経営は厳しいのでは」と話す。

これは多摩ニュータウン共通の課題だ。多摩市においても高齢化が進む。地域の商店街では商店主の高齢化や売上不振からの撤退が相次ぐ。一部では建替えを選択したケースもある。

ただ先の店舗オーナーは「コミュニティを形成している場所であるだけに、単純に建替えるのはどうか」とも話す。町田の「一丁目一番地」は「町田」駅周辺。その活力をどのように市内に広げていくかも課題だ。

賑いの指標として見る「乗降客数」

一大繁華街を形成する町田。このエリアを形成するだけの力となった背景のひとつには、小田急線とJR横浜線が乗り入れが関係していそうだ。

ひとつはオフィスやショッピングに繰り出すときの「足」が多彩であり、住みやすさに直結している。東京の副都心、オフィスと商業施設が集中する「新宿」駅まで小田急線快速急行で30分程度、一方、神奈川の中心部である「横浜」駅まではJR横浜線でやはり30分程度とともに乗り換えいらずで向かうことができる。

住宅エリアとしても好まれてきた背景が見えてくる。加藤氏によれば居住者は単身者だけではなく「ファミリー層、子育て世帯も多い」と指摘する。

▲通勤・通学からショッピングまで人は絶えない

駅としての「力」を表す数値として「乗降客数」がある。小田急電鉄が発表している1日平均乗降人員は全駅で「新宿」駅に次ぐ29万1802人、この数は近隣商圏である「相模大野」駅(12万9096人)や「新百合ヶ丘」駅(12万5659人)から一歩抜け出ている。またJR東日本の「乗車人員」でも東日本管内全体で28位の11万2447人、前年比でも微増となっている。

これはエリア発展を考える上でメリットだろう。