

住宅コンサルタント 野中清志氏

## 失敗しないマンション選びに大切な資産性……その①

## 今後の東京はますます発展

東京はこれから、日本のみならずアジアの中核都市として様々なインフラ整備や再開発がされていきます。都市の国際競争力を高めるために国と民間企業が共同で再開発をする都市再生緊急整備地域の

面積のうち3割以上は東京です。さらにアベノミクスによる国家戦略特区・アジアヘッドクォーター構想で国や都は優遇税制や規制緩和で外国企業を誘致するプロジェクトを推進していきます。

## 開発の進む東京駅周辺

東京では様々な再開発が進められていますが、その中でも東京駅周辺エリアに注目が集まっています。今後、東京駅周辺は「日本橋二丁目地区北地区」「八重洲一丁目東再開発」等の再開発計画、オフィス等から国際交流・情報発信を促進させる「カンファレンスセンター」や国際水準の医療サービスを提供する「国際医療施設」を導入し、国際競争力を高めるなどの計画があります。



【MICE】イメージ図

※1  
 このように「MICE」が推進されることにより、世界中から人が集まり、国際会議や展示場などで様々なイベントが開催されることが予想されます。さらに中央区を始めとする都心部においては外資系ホテルの需要がますます増えると考えられます。2014年12月にも大手町に「アマン東京」が進出しました。かつて品川駅港南口に「ストリングスホテル」が出現した後もそうでしたが、外資系ホテルができるとその周辺エリアのブランドバリューを高めることになり周辺不動産価値にも波及する可能性が高くなります。東京駅という従来はビジネスゾーンというイメージが強かったですが、JPタワーの出現によりショッピングモールも増え、東京駅全体の賑わいにも貢献しています。2016年には星野リゾートが大手町に「星のや東京」を開業する予定です。これは2020年に向けた、

街としてのおもてなしも視野に入れています。舛添知事によって東京都は国際金融都市をめざし特に中央区には外資系企業が数多く集積。今後さらに外資系金融機関が増えてくると思われます。すると職住接近を目指す方も増え、都心のマンション需要はますます増えてゆくと推察されます。



【東京駅八重洲口グランルーフ】

## 地価上昇・人口増加で注目される中央区



Image Photo

このように再開発が促進されると、就業人口も格段と増えその周辺に住宅を求める人も自動的に増えます。総務省は昨年東京23区への転入超過を発表しましたが、とりわけ中央区は高い伸び率を示しています。地域の活力や人気はそのエリアの人口に比例します。今後日本は人口が減っていきますが、都心に住みたい人は逆に増えていくと思われます。全国的

に見ても子供が増えている地域は限られています。その中で中央区は人口が一貫して増えておりそれとともに学習塾の数も増えています。今後は再開発が進み、さらに老若男女問わず幅広い年代層が生活しやすい街となるでしょう。2014年の基準地価を見ると、中央区は住宅地・商業地とも23区中地価上昇率がトップとなりました。このように大規模な開発が続き、生活利便性向上がさらに見込まれるという期待感が地価を押し上げたといえます。また国土交通省の発表した最新の「地価LOOKレポート(H26.10.1～H27.1.1)」によると、全国150地区における主要都市の高度利用地の地価動向は上昇が125地区(前回124)となり過去最高となりました。東京都中央区では、4地区<佃・月島銀座中央、八重洲、日本橋>のうちすべてが四半期連続の上昇となっています。今後もさらに駅近の土地ほど上昇する可能性が高いと思われます。

## 東京都の世帯増加率(平成16年～平成26年)



## 地価公示価格

	全用途(住宅地+商業地+工業地)	順位
中央区	5,467,000円	1位
千代田区	5,091,700円	2位
港区	2,733,300円	3位
渋谷区	2,712,300円	4位
新宿区	2,480,000円	5位
台東区	1,162,800円	6位
豊島区	1,133,400円	7位
目黒区	1,004,500円	8位
品川区	940,000円	9位
文京区	926,400円	10位

出典元:財務局財産運用部管理課地価調査担当データより。(東京都分、円/m)