

## 失敗しないマンション選びに大切な資産性……その②

[ Resale Value ]

THE  
WORLD  
TOKYO



Image Photo

### 「駅近」という資産価値

マンションを資産性という観点から見ると、希少性が極めて重要なファクターとなります。2013年に東京都23区内に発売されたマンションは558棟ですが駅1分以内に建設されたマンションはわずか21棟(3.7%)しかありませんでした。2014年は442棟中23棟(販売継続物件含む)と5.2%となっています。マンションは立地と利便性が極めて大切です。都心までの距離、駅までの距離は経年変化によりその価値は劣化しません。今回の物件は「東京駅」まで徒歩16分となっています。16分というと電車に乗らなくても勤務地が東京駅周辺であれば、徒歩通勤ができます。徒歩通勤をするということは、災害時や終電車が終わっても帰ることができ、また健康にもプラス要因となるでしょう。東京駅近辺は大型商業施設が多数存在しているので、平日・土・日昼夜問わず生活が楽しめます。また、銀座や茅場町、日本橋などの伝統的なビジネス街も周辺にあり、距離的に1駅程度の徒歩圏です。マンションの建物や設備は年月とともに

劣化していきますが、「山手線東京駅徒歩圏」「駅から1分」といった立地は不変な資産価値を持ちます。将来大型ビルや商業施設が建設されれば日当たりや眺望に変化があることが予想されますが、総合設計制度によってマンションに緑地帯を多く作ることにより環境の保全になります。また都心駅近にマンションを保有していると、もし将来転勤があった場合でも貸しやすく賃料も安定します。なぜなら都心に近いマンションの場合、借り手は法人賃貸契約や家賃を経費化できる方が主流だからです。例えば六本木ヒルズ辺りのタワーマンションは100平方メートルで家賃120万円します。これも家賃を経費化できることから高額な家賃設定が可能となっています。駅近になればなるほど、規模が大きくなればなるほど資産価値が落ちづらいというデータ(P-24参照)もあります。アベノミクスによりデフレからインフレに向かう中で建築費は上昇しています。都心の駅近のマンションはますます値段が上がるのが予測されます。

### 周辺の再開発も加速、ビジネス街にかこまれた八丁堀



Image Photo

もともと八丁堀には江戸時代に与力や同心たちが住み、江戸の各地に徒歩で通っており利便性の高い場所であったと思われます。現在は、周辺にビジネス街が多くなっています。茅場町は東京証券取引場があることから証券の街「兜町」として栄え世界有数の金融街のひとつとしても知られています。花王、エスビー食品や日本IBMの本社などもあります。証券取引所周辺の大型ビル建設等の再開発計画も進んでいます。日本橋は「COREDO日本橋」などのビジネスビルが立ち並び、また室町地区には「日本橋三井タワー」「COREDO室町」や「YUITO(ユイト)」「福德神社」などを始め「日本橋室町東地区開発」で街の開発が行われています。銀座は古くからのビジネス・商業地であり世界的に知名度のある街。銀座6丁目や銀座5丁目などで再開発が計画され

ています。このように日本有数のビジネス街に近くさらに新・旧の生活文化圏を享受できることも八丁堀エリアに居住するメリットです。

八丁堀周辺はビジネス街が多い(ビジネス街の位置関係)

