

週刊 **ダイヤモンド**
http://dw.diamond.ne.jp/
2015 7.25

平成 27 年 7 月 25 日 発行

定価 **600 円**

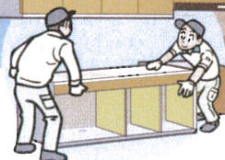
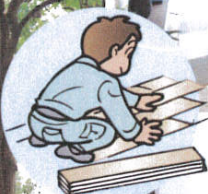
中古 マンション 戸建て

はじめての

中古



**失敗しない
自分だけの住宅取得術**



三大都市圏
432 駅

中古住宅相場

旧耐震マンションの
賞味期限

リノベで実現！ オンリーワンの家づくり

首都圏 これから



右/JR山手線新駅が予定されている品川車両基地周辺
下/その近隣の狙い目駅として石澤氏が挙げた大森
左/櫻井氏は天王洲アイルをはじめとする品川から南の
運河沿いの街を推す



業界の識者に聞く、イチ推しの街選び 価値が上がる街

都心の人気が高まり、物件価格も上がる一方、郊外の人気は落ちて、価格も低迷という状況が続いている。こんな時には、どこに目を付けて中古住宅を選ばいいのか。不動産市場をよく知る8人に、「今、イチ推しの街」を聞いてみた。

山手線新駅のそばは狙い目だが高過ぎる

これから価値が上がる駅はどこか。その見分け方は何にあるのか。不動産市場に詳しい8人に聞き、浮上してきた駅を紹介している。まず、圧倒的な支持が集まったのが、JR山手線に40年ぶりにできる新駅。品川駅から0・9km、田町駅から約1・3kmのところに位置する品川車両基地跡が駅となり、世界中から企業と人材が集う、国際的な交流拠点が形成される。新駅は2020年の東京オリンピック・パラリンピックに合わせて暫定開業される予定だ。「品川駅は上野東京ラインの開業によりJR宇都宮線・高崎線・常磐線が乗り入れ、従来に増して利便性が高まった。田町駅前は大規模な再開発が進行中だ。品川・田町間の新駅効果と車両基地跡地再開発があるわけで、とにかく注目度が高い」(久光龍彦氏)

「将来の品川駅リニア開業も考慮し、品川駅港南口から田町にかけたエリアの再開発で街のポテンシャルは向上。浜松町の貿易センタービル建て替えも決まっております。広域でオーブンピック効果の象徴になるエリア」(中山登志朗氏)

「再開発は単なる商業施設メインの開発ではなく、愛育病院の移転など、子育て・福祉面でも充実している」(目黒孝一氏)

「再開発は単なる商業施設メインの開発ではなく、愛育病院の移転など、子育て・福祉面でも充実している」(目黒孝一氏)

「品川から京浜急行で1駅北品川駅なら、価格はぐっと低くなる。品川や大崎エリアに通勤する人なら職住近接が図れ、夜遅くてもタクシーのワンメーターで帰宅できる。そのため将来にわたり賃貸需要が見込める」(堂坂朋代氏)

狙い目は北品川、大森、天王洲アイル

品川・田町間に近く、利便性が高い駅は幾つもある。「品川から京浜急行で1駅北品川駅なら、価格はぐっと低くなる。品川や大崎エリアに通勤する人なら職住近接が図れ、夜遅くてもタクシーのワンメーターで帰宅できる。そのため将来にわたり賃貸需要が見込める」(堂坂朋代氏)

「品川駅周辺は陸・海・空の交通拠点で、発展可能性は高い。そこからJR京浜東北線で2駅の大森駅周辺は、生活利便施設が集積しているほか、一定のビジネス機能も備わっている。最近では投資物件も増加している」(石澤卓志氏)

「品川駅周辺は陸・海・空の交通拠点で、発展可能性は高い。そこからJR京浜東北線で2駅の大森駅周辺は、生活利便施設が集積しているほか、一定のビジネス機能も備わっている。最近では投資物件も増加している」(石澤卓志氏)

「品川駅周辺は陸・海・空の交通拠点で、発展可能性は高い。そこからJR京浜東北線で2駅の大森駅周辺は、生活利便施設が集積しているほか、一定のビジネス機能も備わっている。最近では投資物件も増加している」(石澤卓志氏)

狙い目の駅を選出した

不動産市場をよく知る8人

<p>堂坂朋代 どうさか・ともよ</p> <p>マンション価格および評価を提供する住まいサーフィンでビッグデータ解析に基づく、最新のマーケット分析を手掛ける。</p>	<p>藤木質子 ふじき・よしこ</p> <p>スタイルオブ東京代表取締役。不動産の仲介、リノベーション、マネープランなどワンストップサービスを扱う。</p>	<p>長嶋 修 ながしま・おさむ</p> <p>不動産コンサルタント。さくら事務所会長。ホームインスペクション(住宅診断)の普及にも取り組んでいる。</p>	<p>目黒孝一 めぐろ・こういち</p> <p>不動産ジャーナリスト。不動産経済研究所で長く市場分析に携わり、退任後はフリージャーナリストとして活躍。</p>	<p>櫻井幸雄 さくらい・ゆきお</p> <p>住宅評論家。年間200物件以上を全国で取材。正確な分析、分かりやすい解説と文章の面白さに定評がある。</p>	<p>中山登志朗 なかやま・としあき</p> <p>HOME'S総合研究所副所長兼チーフアナリスト。新聞、テレビ、Webサイトで不動産マーケット分析を行う。</p>	<p>久光龍彦 ひさみつ・たつひこ</p> <p>トータルブレイン取締役社長。長谷工グループ各社の経営トップを歴任。マンション業界を熟知している。</p>	<p>石澤卓志 いしざわ・たくし</p> <p>みずほ証券経営調査部上級研究員。国土交通省、経団連ほかの公務も歴任。精緻な市場分析に定評がある。</p>
--	---	---	--	---	---	--	---



「JR池袋駅から、東京メトロ有楽町線の東池袋駅に至るグリーン街」を開催するなど、事態改善に向けて知恵を絞っている。

JR池袋駅から、東京メトロ有楽町線の東池袋駅に至るグリーン街

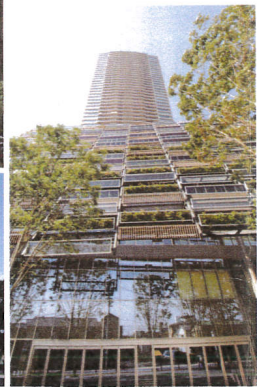
東京23区で唯一の消滅可能性都市

14年5月、日本創成会議(座長・増田寛也元総務相)が発表した報告書が大きな話題を呼んだ。少子高齢化の進展とともに日本の人口が年々減少していく中、40年までに全国1800の市区町村のうち半分が、若い女性の人口減少に伴い消滅する可能性があると言ったのだ。

東京23区のうち、唯一「消滅可能性都市」に区分された豊島区は、空き家率も15・8%と23区内でも高い。

危機感を抱いた豊島区は、古い賃貸マンションをリノベーションして若い世代を呼び込もうと、「リノベーションスクール@豊島区」を開催するなど、事態改善に向けて知恵を絞っている。

JR池袋駅から、東京メトロ有楽町線の東池袋駅に至るグリーン街



左上/池袋グリーン大通りで開催されたオープンカフェには多くの人が集まった
左下/東京メトロ有楽町線・東池袋駅周辺。近くにサンシャインシティがある
右上/2015年5月にオープンしたばかりの豊島区新庁舎。旧庁舎跡地は文化にぎわい拠点となる
右下/古い街並みが人気上昇中の清澄白河

「不動産の価値向上の鍵を握るのが人口増加。その引き金を引くのが行政の取り組みで、住みやすい、住みたいと思わせる取り組みを、いかに目に見える形で示せるかで結果が違ってくる。再開発で駅が新しくなるのは目に見える変化だが、池袋・東池袋で起きているのはソフト面のアクションであり、それに再開発が伴っていることが面白い」(藤木氏)

確かにパリのシャンゼリゼ大通

若者や女性を集める街は伸びる

「不動産の価値向上の鍵を握るのが人口増加。その引き金を引くのが行政の取り組みで、住みやすい、住みたいと思わせる取り組みを、いかに目に見える形で示せるかで結果が違ってくる。再開発で駅が新しくなるのは目に見える変化だが、池袋・東池袋で起きているのはソフト面のアクションであり、それに再開発が伴っていることが面白い」(藤木氏)

大通りでは、昨年に続き今年5月から6月にかけてオープンカフェの社会実験が実施された。区が発信する「国際アート・カルチャー都市」として、構想の二環で、沿道がカフェになり、仮設店舗もできて多くの人でにぎわった。「消滅可能性都市」ショックが、いい意味で街を変える原動力になっている。

女性好みの感度のいい街の新たな候補として、今、堂坂氏が注目しているのが東池袋である。駅周辺で再開発も進んでおり、物件数も豊富なので探しやすい。これからの発展に期待が持てる。

もう一つ、感性のセカンドラインに堂坂氏が挙げたのが、コーヒーションが集まる街として、最近話題の、東京メトロ半蔵門線・都営大江戸線の清澄白河駅。女性誌や街のガイドブックに露出頻度が高い街も、若い世代を呼び込むという意味で、街の価値が高まる可能性がある。



「再開発により、街のイメージが変わるエリアの代表が西新宿。東京メトロ丸ノ内線の西新宿駅や都営大江戸線の都庁前駅、西新宿五丁目駅がある。」

再開発により、街のイメージが変わるエリアの代表が西新宿。東京メトロ丸ノ内線の西新宿駅や都営大江戸線の都庁前駅、西新宿五丁目駅がある。

新築タワーマンションが街のイメージを変える

再開発により、街のイメージが変わるエリアの代表が西新宿。東京メトロ丸ノ内線の西新宿駅や都営大江戸線の都庁前駅、西新宿五丁目駅がある。



新宿中央公園は、この地に働く人、住む人、双方の憩いの場

左/十二社通りと熊野神社前交番。この一帯のイメージがガラリと変わりつつある
中/江戸近郊の景勝地であった西新宿一帯を見守り続けてきた熊野神社
右/都庁から西新宿方面を望む。古いマンションが多いことが分かる

これからの価値向上が楽しみな街

住む街を選ぶとき、注目すべきは街の「従来のイメージ」と相場価格のギャップだ。

「都心への距離が短いのに、これまでのイメージの悪さから、新築分譲マンションの相場価格が低い場所が、都内には点在している。西新宿もそんなエリアの一つ(櫻井氏)

「かつて東新宿が、再開発によるイメージアップにより不動産価値をかなり高めた。西新宿も同じ効

既に十分整っている。西新宿駅は、東京医大病院前という併称がある。高度先進医療を受けるにも便利な立地だという点は、シニア層に高く評価される要素でもある。

果が期待でき、価値上昇という意味では西新宿の方がかなり好条件だと思われる」(藤木氏)

都営大江戸線と東京メトロ副都心線がクロスする東新宿駅は2000年に開設され、その後周囲に新築マンションが増えて、12年には駅直結のビル「新宿イーストサイドスクエア」も開業し、利便性が高まった。

同じ効果が出るなら、大久保から歌舞伎町にまたがる東野神社エリアより、新宿総領守の熊野神社が見守る西新宿エリアの方が価値上昇の度合いが高いと見込まれるわけだ。

ちなみに、西新宿一帯は地盤が強固で標高も高いため、都市型水害の恐れも小さい。何より都庁が間近にそびえる安心感があり、防災力が高いのも魅力だ。





交通と生活の利便性が共に高い街に注目

埼玉では浦和、大宮両駅とその周辺が、マンション供給の多さで知られる。新築も増えている一方で、中古も多く出回っている。いずれも交通利便性が高い。

「中でも大宮は、JRの宇都宮線、高崎線、埼京線、京浜東北線、湘南新宿ライン、新幹線が乗り入れられている。上野東京ラインの開業で東京、品川と直結したことで、利便性がさらに向上した(久光氏)

上野東京ラインの開業以降、神奈川方面の利用者からは、「座りづらくなった」「混むようになった」との不満も出ているが、埼玉方面の利用者からは「便利になった」「都心に出やすい」と好評だ。

「価値が上がる街とは、交通便利性と生活利便性が向上することが基本条件。上野東京ラインが活用できる埼玉エリアで相応の人口集



右/赤羽駅前の雑踏。いつ訪れても活気あふれる街だ
左/商店街が多く、物価も安い。連続テレビ番組も商店街人気に一役買った



物価が安くて利便性が高い街

若者の流入が著しい街は、人口減少社会においても活気を失わない。その意味で注目されるのがJR常磐線、東武スカイツリーラインなどが使える北千住駅だ。

「北千住は東京藝術大学、東京米来大学、帝京科学大学、東京電機大学など複数の大学誘致に成功。おしゃれなカフェなどが増え、昭和風の飲み屋横丁も復権。物価が安く、不動産価格水準に比して利便性が高い(長嶋修氏)

「この10年でJRの乗降客数だけでも2万人以上増加している。産学協同の街として発展する可能性が高い(中山氏)

大学が集まり、若者が多く、ショッピング環境が良く庶民的という意味で、吉祥寺に通じるものがあるという指摘も出た。もちろん、



右/多くの人出でにぎわう北千住の商店街。物価が安いことで定評がある
左/大型複合商業施設が並ぶ北千住駅前

積があるベッドタウンは、今後も発展可能性が高い。都心寄りとはもっぱらマンション、郊外に延伸すると戸建てエリアとして注目できる(中山氏)

同路線の東京都内圏で、中山氏が特に推すのが赤羽駅「都心への乗り入れ口であり、駅前再開発で利便性も向上。知名度は高くないので相場は安く、伸び代に期待できる」

連続テレビ番組「山田孝之の東京北区赤羽」も話題になった。街の個性は折り紙つきだ。

吉祥寺より相場はずっと低い。隣駅の南千住駅の方を推すのは久光氏だ。「JR常磐線、東京メトロ日比谷線、つくばエクスプレスのターミナル。駅前も整備され複合商業施設が入り、都内最大級の沙人公園も整っている、街の印象や評判が一軒していい」

両駅に近いJR常磐線の金町駅を推すのは石澤氏。「東京理科大学の進出でイメージが向上。駅周辺で多数の再開発が進行。地下鉄も乗り入れ、交通利便性が高い」



価格高騰期に入ると近くて安い駅が人気に

今後、人口が減っていく中で、都市部でも人が集まる街と寂れていく街が二極化すると見られている。相場が低く比較的求めやすい千葉東方面で、今後価値が上がる駅はどこだろうか。

「本八幡は、市川市の中心エリアで公共施設などが集積。交通アクセスもJR総武線の本八幡駅、都営新宿線の本八幡駅、京成本線の本八幡駅が近くに位置し、ターミナル駅の機能も担っている(目黒氏)

「市川市は、千葉東の中ではブランド力のある自治体。東日本震災後、浦安の相場が下がり、回復しきれていないのと対照的に、人気が上昇中(堂坂氏)

目黒氏は、近郊外に目を向ける際は「周辺エリアの中核で、複数路線が使える駅に注目するとよ



右/3路線がクロスする JR 総武線・本八幡駅前周辺のにぎわい
左/京成本線・京成八幡駅そばには京成電鉄本社がある

い」と指摘。

「不動産価格が上昇期にある今、平仮名の『の』の字をなぞるよう価格が上がっていく中で、千葉方面はまだほとんど上がっていない。市況が動いて都心、準都心と価格が上がっていく中で、千葉の中でも東京直結の、近くで安い駅が目まされるようになる。本八幡はその好例(櫻井氏)

地味な駅だが、京成電鉄の本社もあり、複合再開発で生活利便性が高まっていることも評価されているようだ。

今回、神奈川方面の駅が挙がらなかった理由

これから価値の上がる街を見分けるコツはどこにあるのか。

石澤氏は「主要ターミナル駅から20〜30分圏。面的な整備が行われていること、自治体の条例などで開発規制が少ないこと」を発展の条件に挙げる。

東は船橋(東京駅から22km)、北は大宮(東京駅から30km)、南は藤沢(横浜駅から24km)、西は立川(新宿駅から27km)の範囲内で、複数路線が使える、急行・快速停車駅を探していくとよい。

「理由は、『の』の字をなぞるよう相場価格が上がっている中で、今、神奈川方面に価格上昇の波が押し寄せているためだ。価値が激しく、「ここなら割安」と指摘できる駅がほとんどなくなっているのである。

「郊外まで目を向けると、小田急小田原線など3路線が使える海老名駅が挙がっている。「海老名駅西口では住宅・商業・業務の複合施設による街づくりが進行中。15年秋には「ららぽーと海老名」も開業し、19年には相鉄

線と東急横線との相互乗り入れで都心にも直結する(目黒氏)

そのほか、名前の挙がった駅を列記すると、JR山手線と都営三田線の果鴨駅。「果鴨には補助金を受け取らず、自力で頑張る実力を持つ商店街がある(長嶋氏)

あるいは東急目黒線の武蔵小山駅。「商業施設が充実、新築は少ないが中古を安く買おう有望(石澤氏)」。商店街が元気の武蔵小山駅は女性に人気が高い。公園も充実している(堂坂氏)。

「郊外で勢いがある駅を推す声もあった。「子育て世帯を誘致し人口増加中のつくばエクスプレスの流山おおたかの森駅(長嶋氏)や、「行政・企業・大学が連携した先進的な街づくりが進むつくばエクスプレスの柏の葉キャンパス駅(目黒氏)などだ。

「利便性が向上している割にまだ割安感があるのは日暮里・舎人ライナー沿線(久光氏)という意見もある。こうした発展途上の駅や路線は新築物件も多いので、中古物件は価格をよく吟味してから選んだ。