

日刊不動産経済通信

株式会社 不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目15番9号 さわだビル7階
電話 03-3225-5301(代表) FAX 03-3225-5330
URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>
購読料／月額10,000円(税別) 送料／月額800円(税別)

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可
日刊(土日・祝日休刊)

第14042号

〔無断複写・転載・頒布を禁じます〕

2017年(平成29年)1月17日 火曜日 発行

§ 目 次 §

頁

- ◎ 断熱改修、室温上昇し居住者の健康維持：1
| 国交省、スマートウェルネス事業で調査
- ◎ 地所レジ、1棟リノベーション立上げ：2
| 第1号は白金台、全戸が200m²超

〔トップに聞く／事業と展望〕①

- ◎ 外部成長はスパンサーセンター・国内物件で：3
| 海外の交渉権、投資家懸念考慮し返上
- 積水ハウス投資顧問社長 井上 順一氏

- | | |
|---|--|
| ◎ リーウェイズ、非公開の投資案件紹介：5
 個別コンサルで、大型案件中心に展開 | ◎ 山手線の強い沿線力は生活利便性の高さ：6
 トータル、大型再開発多く期待値も高い |
| ◎ 虎ノ門駅前再開発が権利変換計画認可：7
 レオパレス、銀座や難波でホテル開発 | ◎ トーセイ、神田でホテルを17年冬開業：7
 三栄建築、ベトナムのホテル開発参画 |
| ◎ 原弘産、本社を下関市内で移転：9
 東日本レインズ、中古マンション成約17%増 | ◎ 大手住宅受注、12月は多くでマイナス：9
 リート指数、6ヶ月下落の18.31% |

◎ ブラックロック・ジャパン……………

10

人事異動

〔第102回不動産経営者講座2/27・28〕

◎ 20年五輪迄とその後のマーケットをどう見据えるか
——どうなる、トランプノミクスの影響も踏まえて

10

◎山手線の強い沿線力は生活利便性の高さ

—トータル、大型再開発多く期待値も高い

トータルブレインはこのほど、山手線の沿線力とマーケットの強さの理由を探ったレポートをまとめた。沿線の商業施設や公共施設等の生活利便性をみると、他路線と比較して整備されており、マンションの分譲価格も10年で60%以上上昇。市場相場からも人気上昇を裏付けており、沿線力は高い。人口や借家世帯のボリューム、年収等も高いため、マーケットの広がりも非常に大きい。また、大型再開発が多く大量の開発資金が沿線の各駅に投下されており、将来にわたって期待値が高い沿線マーケットになるとしている。

山手線各駅における分譲マンション単価について、00～05年平均と15～16年9月平均の上昇率を比べると、首都圏の通勤路線14線ではトップ。44.9・4万円へ63%上昇。山手線沿線は下町から山の手、超都心部まで満遍なく価格が上昇しており、レポートでは、エリアの評価基準が交通利便性重視に変化したためと分析している。デパートやスーパー・マーケットなど商業施設、コンビニ、医療施設、保育園・幼稚園のいずれもトップの数を誇り、生活利便施設が充実していることが単価上昇を支えている。駅徒歩圏（0・8km）の人口と世帯数は人口が3位、世帯数はトップ、借家世帯数は2位で、特に城北の下町エリアで借家が多く、マーケットも大きいとした。

レポートでは、近年、職住近接のニーズが高いが、山手線は利便性の高さでニーズを独占する象徴的な路線と指摘。「通勤地」というイメージから「居住地」というイメージに大きく転換しており、「マンションは利便性重視」という原点回帰の動きを受けて、供給エリアとして最適な沿線になっていくと結んでいる。