

新築 マンション 戸建て

2019年最大の分譲物件

HARUMI FLAGの全貌に迫る!



不動産価値ある



不動産価格は暴落するの!?
2019年の不動産市況は
こうなる



女性好み、働き方、品格、
沿線力&駅力、
資産価値と居住価値……
いま選ぶべき街の条件とは?



駅近 公園 文教地区が際立つ

公示地価ランキング

東京●神奈川●埼玉●千葉
大阪●兵庫●京都●愛知●福岡

最新調査

第24回 人気マンション

全国 **273** 物件

巻頭特集

2019年の不動産市況はこうなる

今後10年に起る
不動産の価値を左右しそうなできごと

10



経験則は通用しない立地偏重
控除拡大と五輪選手村に期待

都市発展の決め手は交通基盤
資本が循環する街に価値あり

住宅評論家 櫻井幸雄

12

2019年不動産市況に見る
注目の地域と話題の物件

「HARUMIFLAG」の全貌

不動産経済研究所
企画調査部主任研究員

松田忠司

16

東京カンテイ市場調査部
上席主任研究員

井出武

14

2019年最大の分譲物件

18



特集 価値ある不動産

働き方が変われば街選びも変わる

選択基準は「個人の趣向と感性」

不動産事業プロデューサー・オラカ総研代表取締役 牧野知弘

なぜ、女性が住みたい街には
おしゃやれなカフェが必要なのか

スタイルオプ東京代表取締役社長 藤木賀子

30

これからの価値ある不動産は
駅近とコンパクトシティにある

さくら事務所代表取締役会長 長嶋修

38

沿線力と駅力が高い街が人気
近郊物件は国道16号の内側で

トータルブレイン代表取締役社長 久光龍彦

50

column

価値ある住宅地の隣には人気の公園

36

沿線力と駅力が高い街が人気 近郊物件は国道16号の内側で

首都圏で都心の物件が高騰する中、都心への通勤圏で今後価値の上がりそうな「お買い得」なエリアはどこか。トータルブレイン代表取締役社長の久光龍彦氏に、「沿線力」「駅力」を基準にマンション立地を選ぶ際の条件を聞いた。



トータルブレイン代表取締役社長
久光龍彦 ●ひさみつ・たつひこ
1940年生まれ。長谷川工務店(現長谷工コーポレーション)専務、長谷工不動産社長などを歴任。99年、新築マンションを建設する大手デベロッパーに土地取得やプラン企画などのアドバイザー業務を手掛ける「トータルブレイン」を設立。

都心直結で「沿線力」が高く「駅力」のある街が理想

JR上野東京ラインの開通や、東京メトロ副都心線と東武東上線ほか複数路線との直通運転など、首都圏の鉄道利便性がさらに増している。マンション購入者の多くが通勤利便性を重視するようになった今、鉄道網の整備によって人気の街の条件も変わってきた。マンションの開発から販売までのコンサルティングを行っているトータルブレイン代表取締役社長の久光龍彦氏は、鉄道の利便性が大きく改善されている今こそ、マンション立地を選ぶ基準としての「沿線力」の重要性を強調する。

同氏のいう「沿線力」とは、「東京」「大手町」「日本橋」などの都心にダイレクトに乗り入れる路線の利便性を意味する。

都心へのスマートな移動が可能

や利便性が格段に向上しました。現在首都圏のマンション購入者の多数を占める共働き世帯が暮らしやすい条件がそろっているのです。

同じ城北地区では、JR京浜東北線・山手線と東京メトロ千代田線が都心に通える「西日暮里」などが、また、埼玉県では「大宮」などいたま新都心「浦和」などがJR京浜東北線や上野東京ラインの沿線力で価値が押し上げられているという。

「最近のマンション購入者は、建物はいざれ価値がなくなることを知っている。土地の値上がり期待感を基準にマンションを選ぶ傾向にあります。したがって、沿線力や駅力を備える利便性の良い立地の物件は、少々価格が高くて売れる傾向があります」

首都圏

国道16号の内側で「お買い得」な駅

国道16号の内側にあり都心にダイレクトに乗り入れる路線で、「坪単価220万円以下」「平均価格4000万円未満」の駅を抽出

路線・駅名	坪単価 (万円)	平均価格 (万円)	平均面積 (㎡)
JR常磐線			
南柏	173	3927	75.3
柏	132	2873	71.8
JR埼京線			
戸田	179	3956	72.9
東急田園都市線			
すずかけ台	174	3901	74.1
東武東上線			
朝霞台	165	3598	72.2
つくばエクスプレス			
南流山	162	3724	76.2
流山セントラルパーク	157	3407	71.9
三郷中央	152	3301	71.6
八千代緑が丘	170	3975	77.1

(出所) 不動産経済研究所

近郊物件に狙い目あり 建物の構造も要チェック

では、これらのエリアにあるマンションの価格に手が届かず購入できない場合、今比較的購入しやすく、これから価値が上がる期待が持てる街はどこなのか。久光氏が言う。

「不動産業界で『近郊』と呼ばれる、国道16号内側の沿線・駅には注目です。これより外側の街だと、人口減少の問題もあり、地価は下がりやすくなる傾向にあるからです」

国道16号沿いに位置する主な都市は、千葉県柏市、船橋市、埼玉県川越市、さいたま市、春日部市、東京都では町田市、八王子市、神奈川県は大和市や横浜市などだ。これ

になるにつれ、従来の物件選びの指標だった「ブランド立地」「自然環境」「南向きの方角」などは、「いまやマンション販売のセールストークにもならない」(久光氏)。

かつて、環境の良さやブランドで住みたい街が選ばれた時代は、都内では城南、城西エリアの人口が高かったが、今日ではこうした基準でマンションを買う人はむしろ少数派というわけだ。

「沿線力」に加え、特急や急行、快速などの優等列車が停車し、再開発で駅前の商業施設などが充実している「駅力」のある駅に、徒歩7〜8分以内というのが最も理想的な立地だと久光氏は述べる。

近年、「沿線力」が上がった路線の例としては、前述の上野東京ライン、東武東上線のほか、東京メトロ南北線と直通運転を行う埼玉高速鉄道、複々線化が完了して混雑率が下がり、利便性も向上した小田急線などがある。

また、「駅力」のある駅として、「東京」「新宿」「渋谷」へのアクセスが良い「赤羽」、「大手町」や「銀座」まで東京メトロ1本で通える「北千住」などを同氏は挙げる。両駅はいずれも駅周辺で大がかりな再開発が進み、かつての城北のイメージが一変するほど街の様子が様変わりしつつある。

らの街の内側で狙い目となる物件の条件は、①坪単価200万円〜220万円、②専有面積60〜70㎡程度、③価格は3500万円〜4000万円を少し切る程度だという。

上の表で、①〜③の条件に近い首都圏の「近郊」駅をピックアップしてみたので参考にしてほしい。これらの条件に近く、かつ、JR常磐線、つくばエクスプレスなど、「沿線力」のある路線の駅が「お買い得」といえるだろう。

「近郊」では、「70㎡で4500万円」の価格帯の物件となると売り切ることが難しくなるという状況で、そこへ来て、近年の地価上昇や建築費高騰は、何とも手痛いというのが現状だ。

そこでデベロッパー各社は、4000万円を切る価格を設定するため、坪単価220万円以下、専有面積60㎡程度の物件を、年収500万〜600万円の世帯に向けて供給し始めている。

このように、郊外物件に限らず、近年は建築費の高騰に対応するために、建物の構造自体をコストを抑えた仕様にする傾向が顕著となっている。

例えば、これまでは、リノベーションのしやすい二重床構造、居室の面積を確保するために柱を外

物件坪単価が上昇中の北千住、西日暮里

しかし、当然ながらこれらの沿線や駅はすでに人気となっており、物件価格も大幅に上昇している。

「例えば、1年半前に『北千住』駅徒歩7〜8分の物件を扱った際、販売時の坪単価は260万〜270万円でした。今なら坪340万〜350万円にはなるでしょう。」

JR常磐線(快速)、東京メトロ(日比谷線・千代田線)、東武(スカイツリーライン)、つくばエクスプレスが利用できる、東京メトロ日比谷線と千代田線は都心に直結。駅周辺の再開発も進んで、街の景観



JR、東京メトロ、東武、つくばエクスプレスの複数路線が乗り入れる「北千住」の利便性は、マンション購入者に選ばれる最大の条件



「東京」「新宿」「渋谷」へのアクセスと、大規模再開発で生活利便性も高い「赤羽」は人気上昇中の駅

に出すアウトフレーム工法、多様な間取りが可能なワイドスパン(間口8m×奥行9m程度で約70㎡)などを取り入れた物件も多かった。しかし近年では、マンションの階高を抑えるために床を直床にしたり、バルコニー側の柱だけを外に出す逆梁や、間取りが画一的になりがちなのナローズパン(間口6m×奥行11m程度で70㎡弱)を採用する物件も増えたという。

マンションを購入する際には、立地の他にも物件の構造を知り、ライフスタイルに合った居住性が確保できるかも考慮した上で、それが価格に見合うかを慎重に検討したい。