

将来価値で選ぶ首都圏マンション

日経産業新聞は首都圏新築マンションの「将来価値格付け調査」のトップ30をまとめた。新型コロナウイルスの感染拡大により供給戸数が減少し、価格はバブル期をしのぐ水準にまで上昇している。見えてきた高騰下の人気物件の共通項は「売らずに住み続けられるマンション」だ。

「ザ・パークハウス グラン」――。三菱地所レジデンスの宮島正治社長が「あまりマーケット（市場）に出てこないが、これが当社の理想型」と言うマンションブランドだ。パークハウスシリーズの一つだが、供給戸数は累計で8棟、戸数で608戸と小規模だ。

三菱地所レジデンスのマンション事業は「ザ・パークハウス」ブランドを3シリーズに分けて販売しており、中でも「グラン」を冠するマンションは年間に1棟あるかどうかだ。202

周辺の環境整備計画を重視

1年に全国で2万14戸を販売した同社だが、立地やデザインなど社内で審査する。価格は高くねればなるほどマンション選びは失敗でずす、消費者は将来の資産価値を慎重に見定めている。

（宮島社長）ため、新築も強気の値段設定だ。

不動産経済研究所（東京・新宿）によると、2021年の首都圏新築マンション購入理由では「資産を持ち



首都圏の新築マンション価格は上昇が続いている

ヨンの平均価格は6260万円。バブル期（1990年）の6123万円を上回った。価格が高くなればなるほどマンション選びは失敗でずす、消費者は将来の資産価値を慎重に見定めている。

リクルートの「2021年首都圏新築マンション契約者動向調査」によると、購入理由では「資産を持ち

たい、資産として有利だと思ったから」との回答が29・1％と03年以降で最高だった。

モデルルームに訪問する消費者の行動も変化し始めた。住友不動産が東京都江東区の湾岸エリアで手がける3棟建てのタワーマンション「シティタワーズ東京ベイ」は2017年8月から販売を始めた。「コロナ禍以降、モデルルームへの来場者数は1割以上減った」（吉野秀邦・首都圏南

第一営業所長）ものの、来場者が購入を決める契約率は高い。コロナ禍前に比べると5割近く上昇した月もあるという。

「オンライン案内会なども活用しながら緻密に情報を収集してから来場する。相当研究している場合が多く、資産性も納得のいく水準かをよく考えている」（吉野所長）

今回の調査でも長い目で

入が早い「パワーカップル」を含めた30歳代が50％程度を占める。その多くが「住み続けることを前提にしている」（同）。周辺エリアで板橋区などが大型再開発を進めており、周辺の環境整備が進んでいて、資産価値の向上を期待して購入に踏み切る人が多かった。

ただ、新築マンション価格の上昇スピードのあまりの早さから、このまま引き合いが強まるか疑問視する声も出ている。

販売価格がバブル期を超えてもマンション市場が好調だったのはパワーカップルがけん引してきたためだ。東急不動産の販売担当者「今でも1億5000万円くらいまでならパワーカップルはついてきてくれる」とみている。

しかし、円安の影響もあり建築資材が高騰し、販売価格はさらに上昇する可能性が高い。食品や燃料などの価格上昇で家計も厳しさを増す中、旺盛な購入意欲が継続するかは不透明な面もある。

（前野雅弥）

長く住めるか見極め

首都圏の新築マンションTOP30 将来格付け							
物件名		所在地	事業主（1位）	主要沿線	駅	徒歩 分数	総戸数
THE YOKOHAMA FRONT TOWER	★★★	横浜市神奈川区	相鉄不動産	東海道本線	横浜	3	459
パークコート神宮北参道 ザ タワー	★★★	渋谷区	三井不動産レジデンシャル	副都心線	北参道	1	471
ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン	★★	目黒区	三菱地所レジデンス	東急東横線	自由が丘	9	44
ドレッセタワー新綱島	★★	横浜市港北区	東急	東急新横浜線	新綱島	1	252
ドレッセタワー武蔵小杉	★★	川崎市中原区	東急	東急東横線	武蔵小杉	3	160
ブラウドタワー小岩ファースト	★★	江戸川区	野村不動産	総武線	小岩	1	233
宮益坂ビルディング ザ・渋谷レジデンス	★★	渋谷区	旭化成不動産レジデンス	銀座線	渋谷	1	128
Brillia Tower 浜離宮	★	港区	東京建物	山手線	浜松町	5	420
THE ASAKUSA RESIDENCE	★	台東区	住友不動産	銀座線	田原町	4	113
アトラスタワー白金レジデンシャル	★	港区	旭化成不動産レジデンス	南北線	白金高輪	3	96
エクセレント ザタワー	★	千葉市中央区	新日本建設	総武線	千葉	9	397
グレーシア横浜十日市場	★	横浜市緑区	相鉄不動産	横浜線	十日市場	5	256
ザ・パークハウス 板橋大山大楠ノ杜	★	板橋区	三菱地所レジデンス	東武東上線	大山	7	187
ザ・パークハウス 御苑内藤町	★	新宿区	三菱地所レジデンス	大江戸線	国立競技場	7	34
ザ・パークハウス グラン 神山町	★	渋谷区	三菱地所レジデンス	千代田線	代々木公園	9	55
ザ・パークハウス 高輪松ヶ丘	★	港区	三菱地所レジデンス	南北線	白金高輪	4	73
ザ・パークハウス 川越タワー	★	埼玉県川越市	三菱地所レジデンス	川越線	川越	1	173
シティハウス二子玉川 ザ・グランド	★	世田谷区	住友不動産	田園都市線	二子玉川	4	31
ディアナコート池田山公園	★	品川区	モリモト	南北線	白金台	8	81
パークコート白金長者丸	★	品川区	三井不動産レジデンシャル	山手線	目黒	8	34
パークコート千代田一番町	★	千代田区	三井不動産レジデンシャル	半蔵門線	半蔵門	3	97
パークホームズ文京小石川 ヒルテラス	★	文京区	三井不動産レジデンシャル	丸ノ内線	後楽園	3	130
パーク レ・ジェイド白金レジデンス	★	港区	日本エスコン	南北線	白金台	6	55
ブラウド浦和	★	さいたま市浦和区	野村不動産	京浜東北線	浦和	6	152
ブラウドタワー芝浦	★	港区	野村不動産	山手線	田町	11	421
ブラウドタワー川口クロス	★	埼玉県川口市	野村不動産	京浜東北線	川口	3	481
ブラウドタワー目黒MARC	★	品川区	野村不動産	山手線	目黒	9	301
ブランズ上目黒諏訪山	★	目黒区	東急不動産	日比谷線	中目黒	6	19
レーベン東川口 GRANDEST	★	埼玉県川口市	タカラレーベン	武蔵野線	東川口	1	143
幕張ベイパーク ミッドスクエアタワー	★	千葉市美浜区	三井不動産レジデンシャル	京葉線	海浜幕張	13	749

(注)住宅・不動産ジャーナリストの目黒孝一氏と不動産コンサルタントの岡本郁雄氏が作成

将来価値を7項目で評価

▼2021年4月1日から22年3月31日までに発売、または発売予定のもの。

▼「将来価値」はマンションの快適性、将来性、購入者の満足度などが今後（5〜10年後）にわたり、どの程度保たれ、価格が維持できるかの可能性がどれだけあるかを評価したもの。

▼評価項目は以下の7つ。

（1）ワークプレイス（主要ターミナル駅へのアクセス、沿線の遅延率など）

（2）ライフスタイルの充実度（最寄り駅の商業施設の規模や内容、美術館や劇場、ホテルの数や質など）

（3）マルチ世代への適応（保育園や学校など教育施設の充実度合い、日経実力病院調査を基に推定したエリアの診療体制など）

（4）オリジナリティー（駅直結型など企画の希少性、長期優良住宅の認定の有無など）

（5）将来需要（日経調査による大型オフィスの供給量の多寡、人口増加率や世帯増加率など）

（6）マンションの共用部外観のデザイン性、エレベーターの設置率など）

（7）マンションの専有部（二重床、防音性、採光、収納性など）

格付けは上記の方法で評価した「将来価値」の目安であり、転売価格の上昇などを保証するものではありません。