

徒歩1分「駅直」が欲しい

エキチヨク

日経産業新聞の首都圏「新築マンショントップ30」が25日、まとまった。価格高騰を背景に消費者が選別を厳しくするなかで「選ばれる物件」のハードルが上がりつつある。いったい消費者はどういったマンションを選ぶのか。見えてくるのは究極の「機動性」。駅まで徒歩で1分。駅直結（エキチヨク）だ。



「育つマンション」は施設も充実

不動産 Insight

53・9%。不動産経済研究所（東京・新宿）がまとめた11月の月間契約率（消費者が購入した割合）だ。好不調の目安の70%を大きく下回り、2008年7月（53・5%）以来、約10年ぶりの低水準となった。トータルブレイン（東京・港）専務執行役員の杉原禎之氏は首都圏の新築マンションの供給戸数を「当初は2018年は4万戸台と予想してい

大手の強さ鮮明に

た」という。しかし、蓋を開けると前年比2・2%増の3万6700戸の見通し。「デベロッパ各社が市況が弱いと見て商品を厳選した」

消費者は慎重

金利が低位で推移、景気も後退していないにもかかわらず消費者が購入に慎重な理由は価格の高騰だ。11月の首都圏の1戸あたりの平均価格は6017万円、東京23区は坪（3・3平方メートル）あたりの価格は400万円超。マンションブームで「新・新価格」が登場し、2007年（283万4千円）をしのぐ水準で、これでは簡単には手が出ない。もう一つは19年10月からの消費税率の引き上げだ。税率引き上げに伴う住宅ローン減税の拡充案次第では、税率引き上げ後、年配の富裕層などが次々、税率引き上げ後、年配の富裕層などが

後にマンションを購入し方も人気が高い。人生100年時代、健康寿命も延び、アクティブな老後を志向するシニアは少なくない。マンションもラフが市況の盛り上がりの足かせとなった。

低迷が続くマンション市況。郊外では特徴のない物件は値引き販売をするデベロッパも出てくるが、その一方で競争率10倍超の抽選物件もある。厳しい消費者の選別眼は売れ行きの二極化を加速しているが、消費者に選ばれる条件は何か。まず大きいのは「機動性」だ。とりわけ駅への近さは物件の評価を左右する。今回の調査でも3坪（3・3平方メートル）の価格は400万円超。マンションブームで「新・新価格」が登場し、2007年（283万4千円）をしのぐ水準で、これでは簡単には手が出ない。もう一つは19年10月からの消費税率の引き上げだ。税率引き上げに伴う住宅ローン減税の拡充案次第では、税率引き上げ後、年配の富裕層などが

「駅直」物件は単身者や子どもがいない共働き夫婦（DINKS）に人気。設備や娯楽施設の整備も面

敬称略
（シニア・エディター 前野雅弥）

首都圏の新築マンションTOP30 将来価値格付け

物件名	事業主 (主幹事)	主要沿線 駅/徒歩分数	戸数
三つ星 ★★★★★			
パークコート文京小石川 ザタワー (文京区)	三井	三田線 春日/1	577
二つ星 ★★★			
グランドメゾン目白新坂 (文京区)	積水ハウス	有楽町線 江戸川橋/4	68
コスギ サード アヴェニュー ザレジデンス (川崎市中原区)	三井	南武線 武蔵小杉/1	519
THE COURT 神宮外苑(渋谷区)	三井	銀座線 外苑前/8	409
ザ・パークハウス 渋谷南平台 (渋谷区)	三菱	山手線 渋谷/7	100
シティタワー所沢クラッシィ (埼玉県所沢市)	住友	西武池袋線 所沢/3	311
ディアナコート用賀 (世田谷区)	モリモト	東急田園都市線 用賀/1	52
パークコート青山一丁目 (港区)	三井	銀座線 青山一丁目/4	46
パークコート南麻布 (港区)	三井	南北線 麻布十番/5	143
プラウドシティ日吉 (横浜市港北区)	野村	東急東横線 日吉/9	約1,320
プラウドタワー川口 (埼玉県川口市)	野村	京浜東北線 川口/4	200
プラウド恵比寿ヒルサイドガーデン (渋谷区)	野村	日比谷線 恵比寿/3	88
ブランズタワー大船 (横浜市栄区)	東急	東海道線 大船/1	253
MID TOWER GRAND (中央区)	三井	有楽町線 月島/2	503
一つ星 ★			
アトラス加賀 (板橋区)	旭化成	三田線 新板橋/9	227
アンヴィーネ保谷 (東京都西東京市)	西武	西武池袋線 保谷/3	153
クレヴィアタワー大井町レジデンス (品川区)	伊藤忠	京浜東北線 大井町/5	138
ザ・パークハウス 早稲田 (新宿区)	三菱	東西線 早稲田/6	115
ザ・パークハウス 高輪フォート (港区)	三菱	山手線 品川/9	43
シティタワー武蔵小山 (品川区)	住友	東急目黒線 武蔵小山/1	506
シティテラス金町 (葛飾区)	住友	常磐線 金町/10	610
SHINTO CITY (さいたま市)	東京建物	高崎線・さいたま新都心/5	約1,400
千住ザ・タワー (足立区)	三菱	千代田線 北千住/3	184
ディアナコート目黒 (目黒区)	モリモト	山手線 目黒/5	89
パークナード代官山 (渋谷区)	パナソニック	東急東横線 代官山/3	94
プラウドシティ東雲キャナルマークス (江東区)	野村	有楽町線 豊洲/10	472
プラウドタワー武蔵小金井クロス (東京都小金井市)	野村	中央線 武蔵小金井/3	716
プラウドタワー東池袋 (豊島区)	野村	有楽町線 東池袋/5	132
プラウド南阿佐ヶ谷 (杉並区)	野村	丸の内線 南阿佐ヶ谷/1	99
幕張ベイパークスカイグランドタワー (千葉市美浜区)	三井	京葉線 海浜幕張/13	826

(注) 旭化成は旭化成不動産レジデンス、パナソニックはパナソニックホームズ、西武は西武プロパティーズ、東急は東急不動産、三菱は三菱地所レジデンス、伊藤忠は伊藤忠都市開発、住友は住友不動産、野村は野村不動産、三井は三井不動産レジデンシャル。定期借地権、2019年4月1日以降の発売予定物件は除く。それぞれの星の中での物件の並びは50音順

▶2018年4月1日から2019年3月末までに販売開始したもの、または発売予定のもの（発売すると推定したものも含む）。

▶「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、ホールの数や質など）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元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、エントランスや植栽の美しさなど）⑦マンションの専有部（二重床、居住性、設備の充実度、収納力など）

▶評価は不動産の専門家である目黒孝一氏、岡本郁雄氏、日本経済新聞が担当した。

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。