

2019年12月26日
株式会社 リクルート 住まいカンパニー

2020年以降の注目アドレスはどこ？東京の街のポテンシャルはどうか？ 2020年の資産戦略を徹底解説！

～『都心に住む by SUUMO2月号』12月26日（木）発売～

株式会社リクルート住まいカンパニー（本社：東京都港区代表取締役社長：浅野健）が制作する『都心に住む by SUUMO』は、12月26日（木）発売の2月号で、「東京の資産戦略2020」を特集。

本特集では、2020年以降の住宅マーケットや東京の街のポテンシャルについて専門家に取材。買い時と狙い目エリアの両面から2020年の住宅購入 & 投資戦略をひもといていく。

本リリースでは、本誌で紹介している「2020年を買う 資産戦略10」のなかから2つの戦略をピックアップして紹介。

戦略①再開発の波及効果に期待できる街に注目！ ターミナル駅に出やすい交通利便性の高い駅が狙い目

都市が魅力や価値を維持向上させるには、継続的な機能拡充が不可欠。都心部では、各地で多数の再開発や新駅の整備が進行中だ。そこで今回は特に注目したい再開発エリアと、その恩恵を享受して価値を高めそうな街を紹介する。

注目の再開発エリア①「東京～日本橋」 順調に機能の更新を続ける次世代型ビジネス拠点

永代通り沿いや東京駅の八重洲口側では複数の大規模開発が進行中。

もともと交通結節点として高い機能をもつだけに、さらなる拠点性の向上が期待される。



◀八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業
八重洲地区で進行している3つの大規模再開発のひとつ。
A-1街区（画像左）とA-2街区（画像右）からなり、
オフィスや商業施設、ホテル、区立小学校、子育て支援施設、バスターミナルなどが整備される予定。
（画像提供／三井不動産）

注目の再開発エリア②「浜松町～品川」 海外の玄関口機能を担う新たな街並みが登場

田町駅から品川駅にかけてのエリアでは、高輪ゲートウェイ駅の開業や操車場跡地の街づくりが控えていて、利便性が飛躍的に高まる見通し。周辺の価値向上にも大いに期待できる。



◀新交通ゆりかもめ・竹芝駅
西側に広がる約1.5haのエリアで進行中。A街区・B街区で、
オフィスや店舗、共同住宅、保育所などが整備される。
（画像提供／東急不動産）

波及効果のある街①「小伝馬町駅」 交通アクセス至便の街は暮らしやすさも向上中

再開発の波及効果がある街として小伝馬町駅に注目だ。茅場町乗り換えで大手町駅まで10分強。近くにある総武線快速の新日本橋駅から東京駅や新橋駅、品川駅にも出られる。都営新宿線の馬喰横山駅や都営浅草線の東日本橋駅も徒歩圏で、交通利便性が非常に高い。



◀小伝馬町駅
オフィスビルが集まるビジネス街だったが、近年になってスーパーやリノベカフェも登場。生活利便性も高まりつつある。

波及効果のある街②「大井町駅」 品川駅までわずか1駅買い物環境も充実した街

再開発の波及効果がある街としては大井町駅に注目だ。品川駅の南側の隣駅。京浜東北線を利用して、上記の再開発エリアに出られるほか、新橋駅や東京駅にもダイレクトアクセス可能。また、埼京線乗り入れのりんかい線を利用し、渋谷駅や新宿駅にも乗り換えなしで出られる。



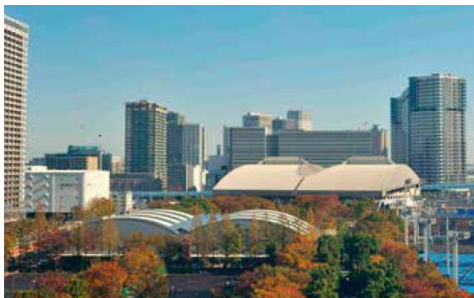
◀大井町駅
駅西側にはイトーヨーカドーや阪急大井町ガーデンが、東側にはヤマダ電機などがあり、駅周辺の生活利便性も高い。

戦略②穴場な街を探せ！利便性が高く割安な街はどこ？

順位	路線名	駅名	70m換算平均価格	東京駅までの所要分数
1位	東西線	南砂町	5105万円	23分
2位	都営新宿線	大島	5346万円	20分
3位	新交通ゆりかもめ	有明テニスの森	6375万円	27分
4位	京葉線	越中島	6387万円	4分
5位	都営新宿線ほか	住吉	6397万円	16分
6位	都営新宿線	西大島	6448万円	18分
7位	都営大江戸線	勝どき	6705万円	17分
8位	東西線	東陽町	6852万円	20分
9位	有楽町線ほか	豊洲	6965万円	15分
10位	りんかい線ほか	天王洲アイル	7090万円	15分

マンションの資産性を考える上で重要になるのが、その街の資産性だろう。東京カンテイによれば、都心14区の新築マンションの平均価格は8000万円超。交通利便性が良い都心のエリアは資産性が高くても、なかなか購入することが難しい。ただし、なかには好立地なのに値ごろ感のある街も存在する。そこで東京駅まで30分圏内で交通利便性が高く、新築マンションの価格が割安な駅をランキングにしてみた。また、ランクインした駅のなかから特に注目の2駅を紹介する。

※70m換算平均価格は、2017年9月～2019年8月に新築供給が100戸以上あった駅が対象で、専有面積30㎡未満、および事業用物件は除く（データ提供／東京カンテイ）。東京駅までの所要時間はジョルダン調べ。平日朝8時半着を目指し、もっとも遅い時間に出発した場合の所要時間を記載



◀有明テニスの森駅（新交通ゆりかもめ）

駅南東部に広がる10.7haの敷地では、3棟のタワーマンションや大型商業施設、ホテル、公園などを擁する「有明ガーデン」が開発中で、2020年春にグランドオープン予定。駅の東西では東京五輪の仮設競技場も建設中だ。新交通ゆりかもめで新橋駅に出られるほか、徒歩圏にあるりんかい線の国際展示場駅からは渋谷駅や新宿駅にも出られる。



◀越中島駅（京葉線）

京葉線を利用すれば東京駅まで2駅4分。駅から北に500mほど行けば東西線・都営大江戸線の門前仲町駅もある。また、越中島公園や牡丹町公園など、広めの公園が身近にある点もうれしい。日常のショッピングには、近隣にある門前仲町駅周辺や豊洲駅周辺の商業施設を利用するなど多彩な選択肢がある。

『都心に住むbySUUMO』12月26日発売～東京の資産戦略2020を特集～

12月26日発売号の『都心に住むbySUUMO』では「東京の資産戦略」を特集しています。2020年の市況を予測する上でカギとなる「供給」「金利」「税制」「再開発」4つの観点を軸に、先輩購入者や各分野の専門家の考えを紹介していきます。また、リースでは紹介しきれなかった10の「資産戦略」も大公開。2020年の不動産マーケットをイメージするために、ぜひ本誌をご活用ください。

<編集長コメント>

2020年の夏以降、首都圏を中心に景気が悪化するのでは…？と不安視する声をよく耳にします。特に首都圏の不動産マーケットでは、そうした不安から様子見している方も少なくありません。しかし東京には、賢く住み替えて資産を大きく増やす「隠れマンション長者」がたくさんいます。そこで本特集では、そんな彼らの成功戦略も含めて、2020年の資産戦略をご紹介します。

<媒体概要>

『都心に住む bySUUMO』
発行：株式会社リクルート
発売日：偶数月26日
（日曜日の場合は25日）
価格：本体価格300円（税込み）
<https://www.fujisan.co.jp/product/1281690469/>



編集長 柿崎 隆

本件に関するメディア掲載・取材に関するお問い合わせ先
株式会社リクルート住まいカンパニー 経営管理室 カンパニーコミュニケーショングループ
メール：sumai_press@r.recruit.co.jp 電話：03-6835-5290