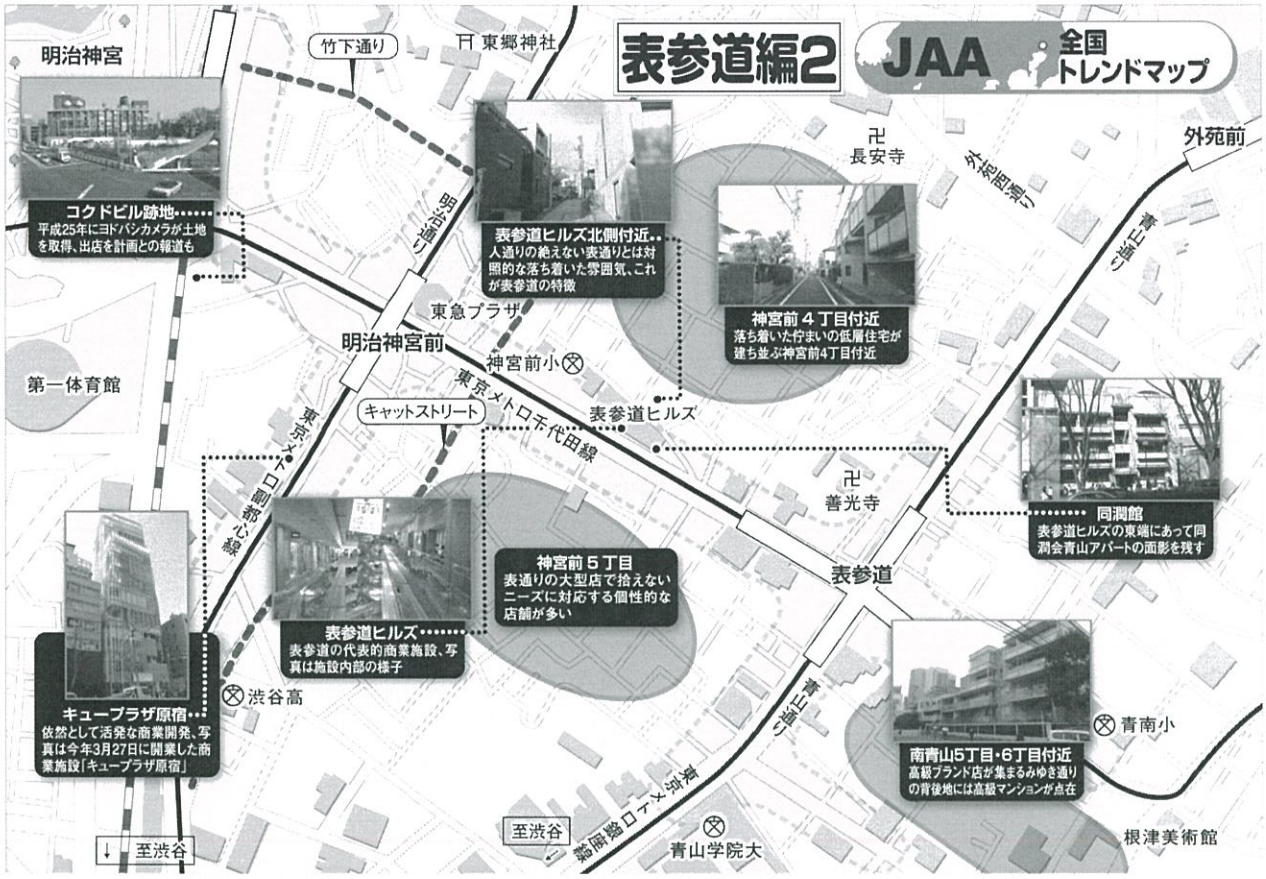

住宅地としての表参道のポテンシャルを探る

JAA 全国トレンドマップ

第8回　表参道編2

需要高まる表参道の住宅地 「都心回帰」の動きが加速

表参道は成長途上の商業地と優良な住宅地の複合体であるという話をしましたが、今回は表参道の住宅地について考えていきます。

表参道の特徴の一つは、商業地と優良住宅地が隣り合わせになっていることです。東京の有名な商業地としては、表参道の他に銀座、新宿、渋谷、池袋、日本橋などがありますが、すぐ近くに優良住宅地を擁しているケースは稀です。渋谷に近い松濤地区も高級住宅地として知られていますが、渋谷の中心部からは多少距離があります。こう考えると、表参道の特徴は他の街にはないことがわかります。表参道の中心にある表参道ヒルズが完成する前、ここには同潤会青山アパートがありました。昭和初期に建てられたこのアパートは今でいうマンションの走りといってもよいものですが、当時の面影は表参道ヒルズの一角に「同潤館」として残されています。逆に言えば、昭和初期には表参道の中心部でも住宅地であったことを示唆しています。

表参道は商業地化した住宅地と言ってもよく、このような経緯が銀座などの有名商業地との違いを生んでいるのです。この他のエリアにはない表参道の特徴を強みとして、表参道の住宅地需要が高まっていきます。

その理由は都心部よりも東京近郊や地方都市で容易に見つけることができます。かつては住環境良好、高台、閑静さなどが人気観の変化、つまり利便性が人気になっていたが、最近では駅前好立地を中心にタワーマンションが人気です。これは日本人のライフスタイルや価値観が変わって、従来よりも住宅地に「高い利便性」を求めるようになっているからです。共遮る大きな建物はなく、働き世帯の比率は昔よりも大幅に上昇していますから、通勤や買い物に便利な場所が人気化するのは当然の流れですし、自宅にいる時間は少なくなるので住環境は以前ほど重要視されなくなります。高齢化も背景の一つです。年齢を重ねるほど移動も大変になりますから、駅や医療機関から遠い場所では毎日が不便です。不動産のトレンドとして「都心回帰」ということが語られますが、それは結果として結果と比べて起きている現象であって、その根底にあるのはライフスタイルや価値観の変化、つまり利便性が重視されるようになったという事実に他なりません。ライフスタイルやそれに伴う社会構造の変化により、利便性により重きを置いた住宅地の再評価がこれからどんどん進んでいきます。

新しい価値観に素早く適応できる街として今後の発展に期待が高まる

住宅地のキーワードでしたが、最近では駅前好立地を中心にタワーマンションが人気です。これは日本人のライフスタイルや価値観が変わって、従来よりも住宅地に「高い利便性」を求めるようになっているからです。共遮る大きな建物はなく、働き世帯の比率は昔よりも大幅に上昇していますから、通勤や買い物に便利な場所が人気化するのは当然の流れですし、自宅にいる時間は少なくなるので住環境は以前ほど重要視されなくなります。高齢化も背景の一つです。年齢を重ねるほど移動も大変になりますから、駅や医療機関から遠い場所では毎日が不便です。不動産のトレンドとして「都心回帰」ということが語られますが、それは結果として結果と比べて起きている現象であって、その根底にあるのはライフスタイルや価値観の変化、つまり利便性が重視されるようになったという事実に他なりません。ライフスタイルやそれに伴う社会構造の変化により、利便性により重きを置いた住宅地の再評価がこれからどんどん進んでいきます。

用途規制にとらわれない優位性 ブランド化のポテンシャル高い

優良住宅地の用途地域といえば第一種低層住居専用地域というのが相場です。区画整然、日照を遮る大きな建物はなく、その場所で快適に生活できる地域です。しかし第一種低層住居専用地域は住居の快適性を保証してくれる一方で、建築制限が厳しく利便性という面ではあまり優遇されていません。利便性がより重視されるトレンドの中で、この用途規制が足枷となってしまうため、上手にブランド化できていない住宅地の人気は今後伸び悩む可能性があります。表参道の住宅地は第一種低層住居専用地域ではなく、店舗が点在していて純然たる住宅地とは言えませんし、従来の優良住宅地の公式には当てはまりません。しかし表参道が持ち合わせているアクセスの良さと近隣の豊富な利便施設という要素は、これからの住宅地に最も必要とされるものです。新しい価値観にいち早く適応できる可能性が高い表参道の住宅地のポテンシャルは相当なもので、今後評価が高まっていくことでしょう。

表参道は商業地化が進んだ住宅地なので、本来住宅地のDNAを色濃く持ち合わせています。そこに商業地で確立された強力なブランド力が加わり、高層マンションが林立して住宅が大量供給される心配もないので希少性というプレミアムも期待できるため、他の便利な住宅地と比べても優位な地位にあります。住宅地の中に店舗が増えすぎてしまうリスクは残りますが、乱開発が頻発しない限り商業地としても住宅地としても表参道の相対的な地位は高まっていくでしょう。

ジャパン・アセット・アドバイザーズ

代表取締役社長　南　一弘氏

事業戦略部長　千葉　健一氏

●千葉　健一氏　プロフィール

三井不動産販売デューデリジェンス事業部において豊富な不動産評価・市場調査経験を積んだ後、2006年にアセット・マネジャーズ(現いちごグループホールディングス)に入社。ファンド事業部において数多くの不動産取得業務とファンド組成業務を担当。その後グループ内のAM会社に出向し購入から売却までのファンド運用業務の全般を担当・管轄する。2013年12月にジャパン・アセット・アドバイザーズ事業戦略部長に就任。投資家のポートフォリオ構築という観点からマーケットを見たコンサルティングを展開中。不動産鑑定士。

コラムのご意見・ご感想を下記までお寄せください

株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ
東京都千代田区神田鍛冶町3−3−4　サンクス神田駅前ビル2階
電話　03−5207−9231　FAX　03−5207−9232
メール　info@j−a−a.com
HP　http://www.j−a−a.com/