

東京の不動産は高い?安い?  
モナコの住宅は16㎡で1億円超え

収益物件は「立地の良さ」にこだわりたい  
狙い目は資産価値の上昇が見込まれる「再開発エリア」

不動産経営セミナーのご案内 & ICHIMAN TOPICS



## Photo

～今月の写真～

有名建築家を抜擢した超高層コンドミニウムが立ち並ぶニューヨーク。セントラルパークサウスには坪単価3000万円を超えるコンドミニウムもあるそうです(2018年)。経済、金融、そして、世界の中心、ニューヨークならではの価格と言えるのではないのでしょうか。 撮影:中澤 一世

### ■ 100万ドルで購入できる住宅面積ランキング

1位	モナコ(モナコ)	16㎡
2位	香港(中国)	22㎡
3位	ニューヨーク(アメリカ)	31㎡
4位	シンガポール(シンガポール)	36㎡
5位	ジュネーブ(スイス)	41㎡
6位	パリ(フランス)	46㎡
7位	シドニー(オーストラリア)	52㎡
8位	上海(中国)	57㎡
9位	北京(中国)	67㎡
10位	東京(日本)	67㎡

※2018年12月31日の為替(1ドル=109.63円)に基づき算出。  
イギリス不動産コンサルタント会社ナイツフランク調べ。

### ■ 世界で最も住宅購入が難しい都市トップ10

1位	香港(中国)	19.4倍
2位	シドニー(オーストラリア)	12.9倍
3位	バンクーバー(カナダ)	12.6倍
4位	サンタクルーズ(アメリカ)	10.4倍
5位	サンノゼ(アメリカ)	10.3倍
6位	メルボルン(オーストラリア)	9.9倍
7位	サンタバーバラ(アメリカ)	9.4倍
7位	ロサンゼルス(アメリカ)	9.4倍
8位	ホノルル(アメリカ)	9.2倍
9位	サンフランシスコ(アメリカ)	9.1倍
9位	サリナス(アメリカ)	9.1倍
10位	タウランガ(ニュージーランド)	5.8倍

※数字は年収(中央値)に対する不動産価格(中央値)比。  
アメリカの調査会社デモグラフィア調べ。2017年第3四半期

## 東京の不動産は高い?安い? モナコの住宅は16㎡で1億円超え

先日、2019年の基準地価が発表されました。東京都の平均は109万6445円/㎡(362万4612円/坪)。昨年よりも4.19%の上昇となりました。

23区は全ての区で昨年よりも上昇。住宅地で上昇率が最も高かったのは、荒川区で8.6%、次いで台東区7.2%、北区7.1%となっています。また、商業地では台東区の11.0%を筆頭に江東区9.7%、荒川区9.4%となっています。最も上昇率が高かった場所は浅草だそうですから、外国人旅行者の影響が伺えます。この結果を見て、東京は高い!と思われた方は少なくない!

いのではないのでしょうか。ところが、世界に目を向けてみると、上には上がいるようです。左の表は100万ドル(約1億円)で買える住宅面積と不動産が買にくい国のランキングです。

100万ドルで買える住宅面積が一番狭いのはモナコで、たったの16㎡。世界中のお金持ちが集まりかつ国土が狭いことが要因のようです。また、世界一不動産が買にくい都市は8年連続で香港。不動産価格は年収の19.4倍!いくら働いても不動産を手に入れるのは難しいですね。ちなみに東京は4.8倍。十分買にくい価格です。

# 収益物件は「立地の良さ」にこだわりたい 狙い目は資産価値の上昇が見込まれる「再開発エリア」

## 収益物件は立地重視 再開発エリアが狙い目

収益物件の購入をお考えの方、今、重視したいのは「立地の良さ」です。「良い立地」とは、主要ターミナル駅から30分圏内、駅徒歩10分以内のエリアや人気学区、再開発エリアなど。中でも再開発エリアは注目です。「より安全で住みやすく、魅力的な街づくりをして都市を再生する」目的で開発される再開発エリア。交通便利性や施設の充実など生活利便性が向上し、街の魅力がアップ。人も集まり、資産価値が上がります。

## 武蔵小杉の地価は1.5倍に 今後の注目再開発エリアは？

例えば武蔵小杉。今では行政や商業施設も充実し、高層マンションが林立していますが、かつては大規模なグラウンドと工場が多いエリアでした。1998年頃の工場移転にともない、市は2007年頃からの住宅地開発を計画。街は大きく変化しました。新駅が誕生し、複数路線の乗入れで都心へのアクセスもスムーズに。今では「住みたい街ベスト

10」に入るほどです（SUUMO調べ）。

また、土地価格も上昇。公示地価は2003年〜2018年の15年間で1.5倍に（下グラフ）。川崎市や神奈川県と比較しても高水準です。

ところで、これから注目したいエリアは次の3エリアです。

- ①品川を中心とする都内湾岸エリアは高輪ゲートウェイ駅の開業やリニア新幹線計画が進行中。
- ②武蔵小山駅周辺エリアは「第2の武蔵小杉」か？といわれる注目のエリア。

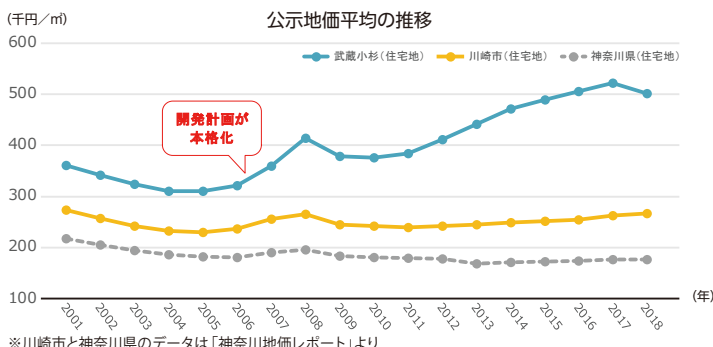


武蔵小山駅前では複合再開発が進行中。商業施設や広場、歩行者通路、タワーマンションなどが計画され、更なる賑わいを呼びそうです。

- ③新横浜都心エリアは2019年・22年開業に向け、都心への延伸計画・新駅が進行中。

ぜひ、このような再開発エリアの物件にも目を向けてみてください。

### ■武蔵小杉の地価は15年間で1.5倍に!



### 収益物件購入や売却をお考えならご相談ください



株式会社市萬 **山村 諭史**  
CPM®(米国公認不動産経営管理士)  
中小企業診断士・宅地建物取引士  
2級ファイナンシャルプランニング技能士

収益不動産の投資分析業務を得意とする。不動産売却や賃貸不動産の経営にあたっては、投資理論や数値を用いた投資分析、現状分析・損得判断の理論的情報提供を行う。

### 不動産経営アカデミー

### 不動産経営セミナーのご案内

**7/20(土)**  
10:00~17:00

#### 第3回「不動産のお悩みまとめて解決セミナー」開催!

毎回、好評をいただいている「不動産のお悩みまとめて解決セミナー」。さまざまな不動産のお悩みに、当社スタッフがそれぞれの専門分野で解決策をお伝えします。具体的なノウハウや成功事例のご紹介など、役立つ情報をご紹介。ぜひ、ご参加ください。

<b>講師</b>	株式会社市萬 コンサルタント	<b>プログラム</b>	★お好きな講座をお選びください(複数講座のご参加可)
<b>参加費</b>	無料	10:00~	◆これからの時代の土地活用(須田大佑)
<b>定員</b>	各テーマ先着 60 名様	11:00~	◆収益不動産の売買による節税対策(山村諭史)
<b>場所</b>	世田谷ビジネススクエアヒルズ I 5階セミナールーム 世田谷区用賀四丁目 10 番 2 号 (東急田園都市線「用賀」駅徒歩1分)	13:00~	◆賃貸経営お金のカラクリ(久保明大)
		14:00~	◆古くても大丈夫。これだけで満室!(佐野太亮)
		15:00~	◆選ばれ続ける建物修繕(辻丸達憲)
		16:00~	◆これで納得!借地権(竹内将人)

※来場者全員に当社小冊子「資産優化シリーズ」をプレゼント。



3月30日に開催し、好評だった合同セミナーの様子

**お申込み**  
【インターネット】  
不動産経営アカデミー  
【お電話】TEL.03-5491-5213(担当:中澤)



### ICHIMAN TOPICS

■2019年4月の入居率……96.46% これまでの入居率はホームページでご確認いただけます。