

2050年に残したい、 未来のヴィンテージ・マンション。

比較的新しいマンションのなかにも、将来にわたって

高い価値を保つと思われるマンションはたくさんあります。

プロのアドバイスをもとに、

未来のヴィンテージ・マンション候補を探してみましよう。

社会の変化でも変わる 立地のニーズ

高いニーズがあるほどマンションの資産価値はあがる。その点を踏まえた上で住宅評論家の坂根康裕氏が指摘したのが、急速な少子高齢化による需要の変化という社会情勢の変化だ。

「今後20年間に、東京を囲う千葉・埼玉・神奈川の3県の65歳以上の高齢者が、それぞれ100万人近く増えるといわれています。環境のいい郊外で子育てをしていた世代は、終の住処として都心のマンションへ住み替えるケースが増えることが予想されます。そのとき、今以上に利便性への需要が高まると考えられる。例えば駅から徒歩15分の高台の閑静な住宅街より、駅の近く、商業施設がそろった街、フラットな街など、高齢者が便利に暮らせる街の価値が上がるのではないだろうか」

利便性の高い立地の狙い目としてケン・コーポレーションの宮城靖博氏が挙げたひとつの指標が、社宅など企業所有地跡に開発されたマンションだ。「企業がリストラを進めた2000年

前後、多くの企業の社宅が放出されました。社宅を持つような大手企業の持っていた土地は立地条件のいいものが多いんです。出光興産の公邸跡地に05年に竣工した『パークマンション南麻布』に代表されるように、03年〜05年ごろに竣工した物件の社宅跡地物件は、今後さらに価値が高まる可能性があります」と話す。

利便性は街の開発によって変化する。その意味で、評価が高まっている立地があると宮城さんは続ける。

「麻布、広尾、青山といった不動産の人気立地もあれば、しばらく下火だった高輪や赤坂が最近また評価が高まっているような印象も受けます。高輪に関していえば、品川駅に新幹線が止まるようになってから駅と付随する商業施設が大幅に便利になった。赤坂もサカスなど再開発がありました。そうした街の興隆も土地の価値に影響します」

住宅性能やサービスなど 新しい視点も浮上

さらに、高齢者の都心マンション需要の高まり、そして環境問題への関心

の高まりのなか住宅性能も見極めのポイントになると坂根氏は指摘する。

「65歳以上の年金生活者にとって、日々のランニングコストがかかる物件は避けたいところ。つまり省エネ住宅が優先される傾向になるということです。Low Eガラスで断熱性を高めた住宅など住宅の快適性、性能も重視されるようになるのではないのでしょうか。すでにヴィンテージ・マンションになっているものでも、断熱性のリフォームをできるようにするなどの必要性を感じます」

そのほかの新しい視点では、「ソフトやサービスの価値の高まり、快適性能へのニーズの高い日本では賃貸のヴィンテージ・マンションの需要も高まるのでは」（坂根氏）、「すでに築年数の経ったマンションの共用部をリノベーションして新しい価値を生み出したものも登場している」（宮城氏）という話も。ヴィンテージ・マンションが定着してきた今、新しい価値の登場、選択肢が多様化している印象ももった。未来のヴィンテージ・マンションを探す楽しみもさらに広がりをみせている。

*Future
vintage
mansion*

ケン・コーポレーション
住宅営業部
部長代理
宮城 靖博氏

住宅評論家
坂根康裕氏

ヴィンテージ・マンションが多く
立つ港区・渋谷区の物件に精通。
タワーマンションのヴィンテージ
化を認めながらも、基本的には従
来の小規模邸宅型のマンションの
ヴィンテージ化を支持

ウェブマガジン『家の時間』編集
長。All About『高級マンション』
ガイド。著書に『理想のマンショ
ンを選べない本当の理由』。日本
人の快適性へのこだわりを考え、
賃貸のヴィンテージ市場にも注目



元麻布ヒルズ

ヴィンテージ・マンションが数多く立ち並ぶ
港区元麻布に2002年に竣工した、宮城氏推薦
の超高層マンション。「森の都市」をコンセ
プトに都市と自然を融合させたプロジェクト。
スパやスカイラウンジ、ワインセラーなどの
付帯施設、24時間バイリンガル対応のコンシ
ェルジュなどサービスも充実している。



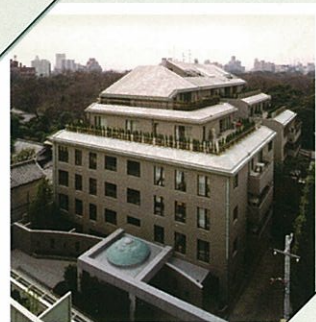
パークマンション南麻布

大使館が立ち並ぶ南麻布の高台の一角、出光
興産の社宅跡地に2005年に誕生。「社宅跡地
は立地の良いところが多い」という宮城氏い
ち押しのヴィンテージ候補。この地で愛され
てきた大楠や銀杏などの樹木をそのまま残し、
土地の記憶を継承。静かなたたずまいも閑静
な立地にうまくなじんでいる。



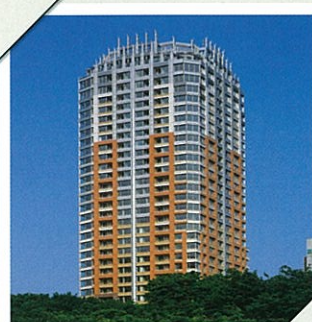
麻布霞町パークマンション

三井不動産（当時）の最高級ブランド「パー
クマンション」シリーズ誕生30年の集大成と
して、さらに同社のミレニアム事業として企
画され、2000年に竣工。住まいそのものが芸
術であるべきというコンセプトに基づいてつ
くられた住まいは、「外観、共用、室内、すべ
ての完成度が突出している」と宮城氏。



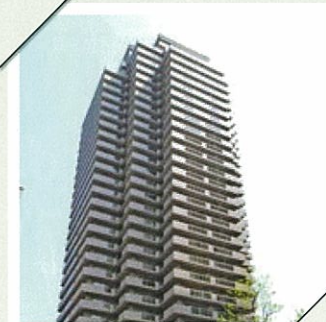
芝白金ヒルズ

国立科学博物館附属自然教育園の緑を南側にも
つ恵まれた立地に1985年に竣工。すでにヴィ
ンテージ・マンション化したといえるマン
ション。「広大な緑の近くのマンションはヴィ
ンテージとして価値が保たれやすい」とい
う坂根氏が推薦。総戸数21という規模ながら
も、立派な車寄せが設けられている。



青山パークタワー

渋谷駅から徒歩5分とは思えない閑静な住宅
街に2003年に竣工した超高層マンション。
「土地の特性や借景を活かした建物、敷地計
画など、立地に合った開発」を坂根氏が高評
価。総戸数314戸という規模感、それに見合
ったバランスのよい共用部など、評価すべき
ポイントが多いという。



恵比寿ガーデンテラス壱番館

サッポロビール跡地の複合開発地「恵比寿ガ
ーデンプレイス」の一角に1994年に竣工した
地上32階建の超高層マンション。職、住、商
業施設、エンターテインメントが融合した都
市ならではの住まいは、「利便性のニーズが
さらに高まる」という坂根氏いち押しのヴィ
ンテージ・マンション候補。