

都心の家は「金のなる木」か？

都心に住む

¥300
特別価格
suumo.jp

2011

12

by **suumo**↑

RECRUIT

今「都心に買う」は正解か？

都心住宅の 経済学

〈特別付録〉



都心に住む
ブックカバー

TOKYO STORY
坂の記憶
宮の坂

【特集】

港区に住む

住宅街も縦横無尽に
東京はバスの森

掲載されている内容についてのお問い合わせは
読者ホットライン ☎0120-305444

リサイクル

この本は
リサイクルでできず

職住近接、コンパクトシティ化…… 都心再開発で上昇する 「街の経済的価値」

大場秀人氏(森ビル住宅事業部執行役員)

「都心回帰」のなかで見直されてきた「職住近接」や「コンパクトシティ」化なかでも2003年に完成した六本木ヒルズは、その経済効果に併せて、周辺地域を含めた街レベルでの資産価値を高めることにも成功したケースといえる。都心の再開発が生み出す経済的価値について、森ビルの大場氏に語っていただいた。

長い時間をかけて 広いエリアを開発すること

今年、森ビルは会社設立されて52年ですが、港区を中心にずっと事業を行ってきました。日本経済の発展していく時期にあつてオフィスが不足していたこともあり、他社も含め、都心に土地を確保してオフィスをどんどん供給するという流れがありました。その結果、都心部にはオフィスばかりで、人が暮らしていく状態になっていたんです。私は30年前、港区にある会社の寮に入つたのですが、当時はコンビニもないし、レストランも少ない。生活には非常に不便でした。

当初、オフィスを手がけていた森ビルが力をつけていくなかで、1969年に「都市再開発法」という法律が制定されました。これを使って地元の皆さまと一緒に、もっとよい開発ができるんじゃないかということで取り組んだ最初のものが1986年に完成したアークヒルズです。オフィス、住宅、ホテル、コンサートホールなどからなる、民間による日本初の大規模再開発事業でした。実は、これができるまで実に17年の歳月がかかりました。ちなみに、六本木ヒルズも事業に手をつけ始めてから17年。土地をとりま

的な街づくりができ、街自体の価値が生まれると考えています。

都心に住み、働く人々が 街の経済価値を高める

アークヒルズでは、職住近接や都市と自然の共生、文化の発信というテーマが生まれました。また六本木ヒルズでは道路をつけかえた上に、オフィスをつくり、住宅もつくり、商業施設もつくり、文化施設もつくりました。近年「コンパクトシティ」と呼ばれているような、何でもそろっている街ですが、それだけでなく、そこに住む人々や集まってくる人々によって、周辺を含めた六本木の街全体が変わっていったといえます。サラリーマンが飲むためのお店ばかりではなくて、家族連れのためのちょっとしたおそば屋さんができたり。それによって、近隣に住む人々も変化した六本木を享受できる。周辺のマンションの事業性が高まったりということもあります。住む価値も働く価値も上がる。「街全体の経済的価値が上がる」というわけです。

もちろん非常に時間はかかるんですけど、それがそのまま「希少性」につながってくる。例えば、職人が何年もかけて手づくりでつくるものは、高いし、オーダーが何年もウエイティングされたりして今すぐ手に入らないです。そういうものと同じなのかなと思っています。

われわれの手がける街は最先端で高クオリティを目指しているため、もちろん家賃は高いわけですが、そこに価値を見出すような方々に住んでいただけるようになったことも大きいですね。1995年を境に港区の人口が増加したというのがひとつの転換点だったと思いますが、毎日往復3時間も通勤するのでも、都心に時間に余裕をもって暮らしたい共働き世代、あるいは子

六本木ヒルズエリア

超高層ビル「六本木ヒルズ森タワー」を中心とした複合施設。六本木ヒルズレジデンス、ゲートタワーレジデンスなど住居棟を擁する。

麻布台エリア

麻布地域の東側に位置。この界隈では最も古い街で、江戸初期から続く。表通りはオフィスビルが目立つが、裏通りには中小住宅も多い。

上写真は森ビルが都市開発の参考に制作し、六本木ヒルズの本社内に設置している1/1000スケールの東京都模型(ジオラマ)。



「都心」の希少性の高さに 価値を感じる人々が 街全体を変えていく。

これから存在感を増す アジアのなかの東京

われわれの物件には多くの外国人の居住者の方がいらっしゃいますが、「東京はアジアの都市のなかでも圧倒的に住みやすい街だ」と言っていたことが多くあります。これは私個人の考えですが、東京という街にはまだまだポテンシャルがあるけれど、日本がアジアのなかでどういうポジションになるべきなのか、しっかりと議論されていない面があると思っています。日本は、アジアの国の多くで課題とな

どもが独立して時間的、経済的な余裕ができたシニアの方々が増えてきました。休日には夫婦で映画や美術館に行きたいなど、都心での利便性の高い生活を求める人々ですね。その意味では、本場の「都心」の住宅に限ってはいないだと思えます。95年ごろから湾岸エリアなどでの開発はありましたが、港区の中心部で分譲住宅が出てきたのは、この10年くらい。まだ非常に希少性が高いといえます。今後さらに需要も供給も増えるだろうと思います。

っている「限られた国土のなかで多くの人口をかかえ、そのなかで全ての人がどのように豊かに生活を営んでいくのか」という面で、蓄積したノウハウを持つている。それはおそらくアジアのなかでいち早く近代化を成し遂げた日本しか体験していない、貴重なものであるはず。今後、中国を含めたアジアとの関係において、日本がそういったノウハウを活かすポジションがとれば、東京は圧倒的なポテンシャルをもっている都市ですから、将来的には「アジアのなかでの東京」という存在感が増していくだろうと思っています。われわれは上海でもオフィスやホテル、商業ビルなどの複合ビルの開発を行っていますから、今後はそういったネットワークを活用して、さらに高いレベルでの都市全体のバリエーションアップにも貢献できることがあるのではないかと考えています。上海だけでなく、巨大なアジア大陸はいくつもの国際都市が必要。アジアというチームが世界のなかで強くなり、アジアから世界に新しい都市論やライフスタイルを発信していけるのではないのでしょうか。



Hideto Oba

森ビル住宅事業部執行役員。入社30年目。六本木ヒルズほか同社の大規模再開発事業における住宅の企画・運営を手がける