

年収 1000 万以上に聞いた！マンション購入に人気のエリア 1 位は「港区」！
専門家も注目の“買い”エリアは再開発が進む新駅エリアだった！
～ 資産活用と不動産購入に関する調査 Part2 ～

有限会社エム・アール・シー（東京都千代田区、代表取締役 是澤 貢）は、年収 600 万円以上で首都圏に住む 35～64 歳の既婚男女 600 人を対象に、資産活用と不動産購入に関する調査を実施いたしました。

また、調査結果をもとに、ファイナンシャル・プランナーの北野琴奈さんより、物件購入時のエリア選定や資産活用のコツに関してコメントをいただきました。

<調査概要>

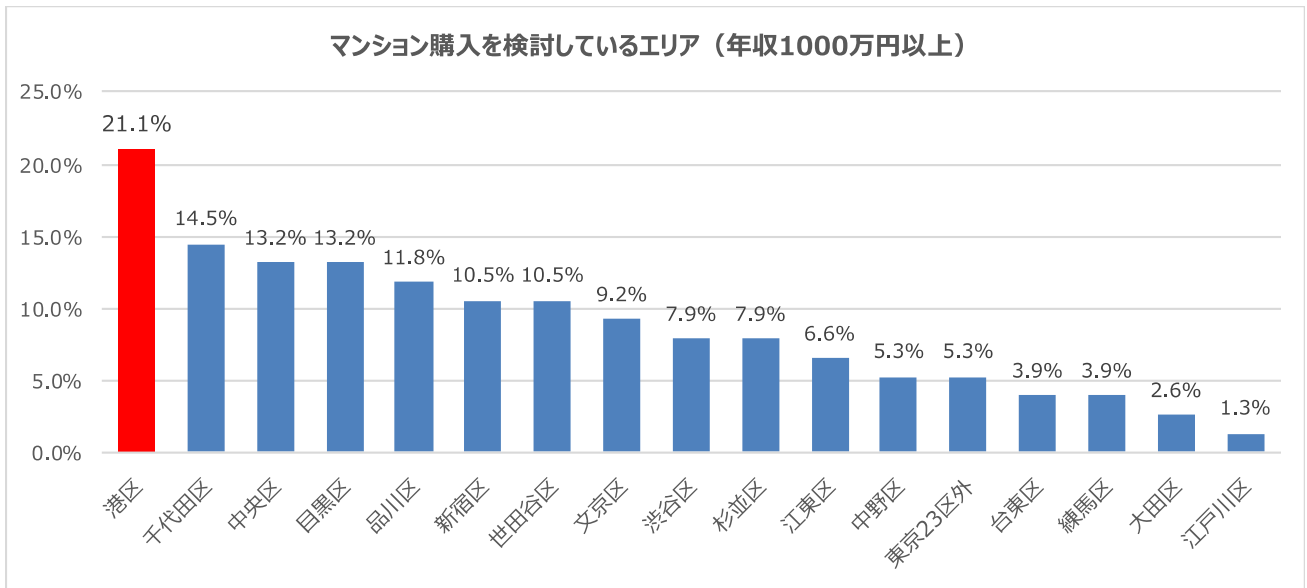
- ・実施時期：2018年10月2日(火)～10月3日(水)
- ・調査方法：インターネット調査
- ・調査対象：個人年収600万円以上で首都圏（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県）在住の35～64歳の既婚男女
- ・サンプル数：600人
※個人年収で割付（600～800万円未満、800～1000万円未満、1000～2000万円未満：150人ずつ、2000万～3000万円未満：100人、3000万円以上：50人）

<調査結果サマリー>

- ◇ 年収 1000 万以上の人がマンションを購入したいエリア、1 位は「港区」！
 - ◇ 港区のマンション購入を検討している理由、「将来的に地価が下がらなそうだから」が最多
 - ◇ マンション購入を検討している人が物件選びで重視する点、1 位は「最寄駅からの近さ」
 - ◇ 資産活用のためにマンション購入を検討している人が物件選びで最重視するポイントでは、2 位に「将来的に地価が下がらないかどうか」がランクイン！
- ◆ ファイナンシャルプランナー 北野琴奈さんからアドバイス
-
-

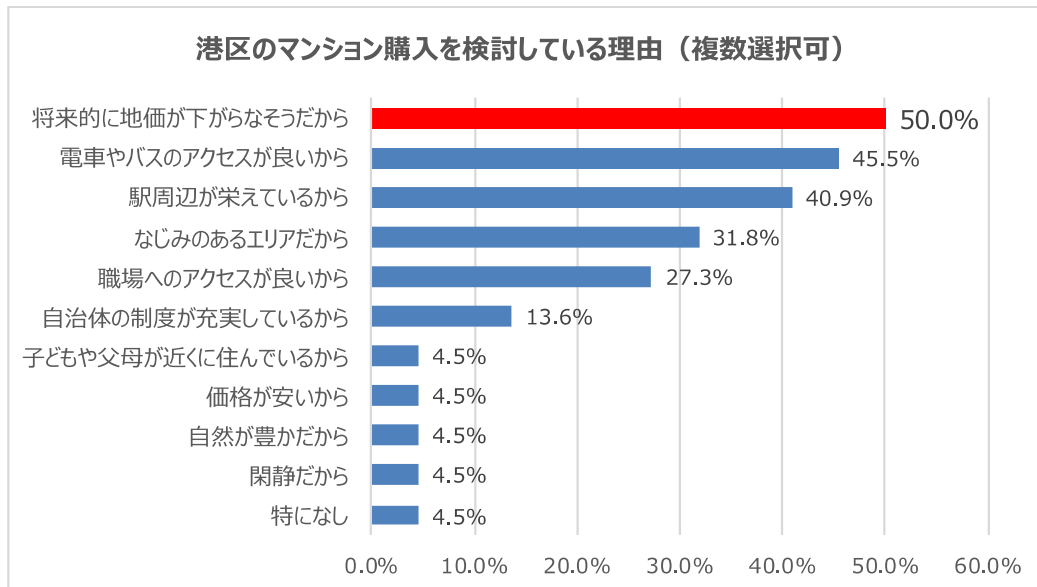
<調査結果サマリー詳細>

◇ 年収 1000 万以上の人がマンションを購入したいエリア、1 位は「港区」!



年収 1000 万以上で東京都内のマンション購入意向がある人に、購入を検討しているエリアを聞いたところ、21.1%が「港区」と回答し、2 位の千代田区（14.5%）と約 7%の差がつかました。港区の平均所得水準は 23 区内でトップであり、高所得層にとっては、マンション購入を検討する上で非常に重要なエリアとなっているようです。また、以降は中央区（13.2%）などが続き、いわゆる「都心 3 区」の根強い人気伺えます。

◇ 港区のマンション購入を検討している理由、「将来的に地価が下がらなそうだから」が最多

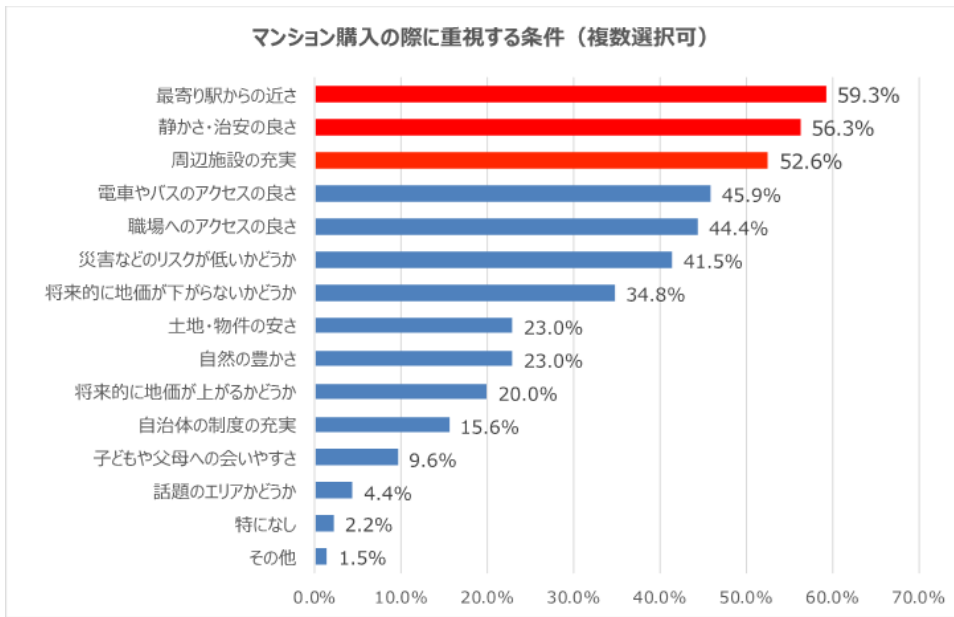


マンション購入において港区を検討していると回答した人にその理由を聞いたところ、「将来的に地価が下がらなそうだから」という回答が最も多く、50.0%という結果となりました。

港区は継続的に資産価値を保持できるエリアとして期待されていることが伺えます。

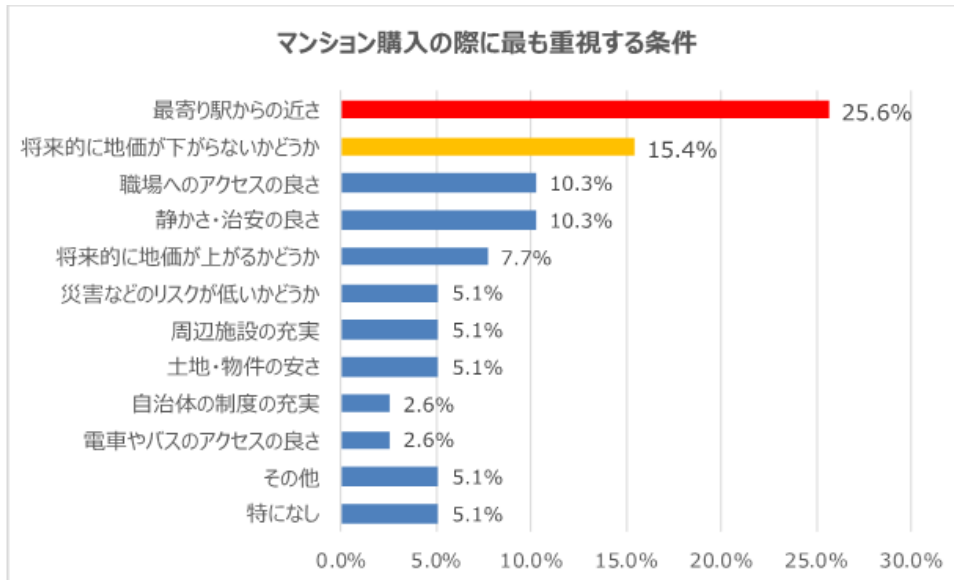
また、以降は「電車やバスのアクセスがいいから」（45.5%）や「駅周辺が栄えているから」（40.9%）という回答が続き、周辺施設の充実やアクセスの良さも、将来的な資産価値とほぼ同程度に注目されていることがわかりました。

◇ マンション購入を検討している人が物件選びで重視する点、1位は「最寄り駅からの近さ」



マンション購入意向がある人に、物件選びで重視する項目を聞いたところ、「最寄り駅からの近さ」という回答が 59.3% で最多となりました。以降、「静かさ・治安の良さ」（56.3%）、「周辺施設の充実」（52.6%）などが続き、マンション購入時、“生活における利便性”や“住みやすさ”は欠かせない条件であることがわかりました。

◇ 資産活用のためにマンション購入を検討している人が物件選びで最重視するポイントでは、2位に「将来的に地価が下がらないかどうか」がランクイン！



資産活用（投資、資産保持・資産防衛、税金対策）の目的でマンション購入を検討している人に、物件選びで最も重視する項目を聞いたところ、1位の「最寄り駅からの近さ」（25.6%）に続き、「将来的に地価が下がらないかどうか」が 15.4%と 2位にランクインしました。

住居用（自分・子供の住居用、別荘・セカンドハウス用）にマンションを購入しようとしている人においては、「将来的に地価が下がらないかどうか」は 7位という結果であったことから、特に資産活用のためにマンション購入を検討している人にとっては、将来的な資産価値は重要な物件選びのポイントとなっていることが伺えます。

◆ファイナンシャルプランナー 北野琴奈先生のコメント

北野 琴奈

ファイナンシャル・プランナー（日本FP協会認定 CFP®認定者）



1974年 北海道生まれ。津田塾大学卒業後、会社員を経て独立。実践型FPとして資産運用、不動産投資・賃貸経営等に関する講演、執筆、コンサルティングを行う。会社員の頃、資産運用の大切さを実感し、ファイナンシャル・プランナーの上級資格である、国際ライセンスCFP®資格を取得。自身でも不動産投資・経営を行い、東京を中心に物件を保有。海外にもチャレンジし、アメリカでの賃貸経営も手掛ける。TV、新聞、雑誌、WEB等において取材協力多数。

■「地価が下がらない」と期待の港区、今後は新駅開設などで更なる活性化も

年収1,000万円以上でマンション購入意向がある方の検討エリアは港区が1位となっており、検討エリアの2位3位である、千代田区・中央区を含む、いわゆる「都心3区」が根強い人気となっています。

港区を選ぶ理由としては、「地価が下がらなさそう」というのが首位に上がっています。

アクセスの良さ（理由2位 交通の利便性）や再開発（理由3位 駅周辺が栄えている）等で話題に上る機会が多いこともあり、「港区」ブランドが確立しつつあると言えます。

2020年に新設予定のJR山手線と東京メトロ日比谷線の各新駅、「高輪ゲートウェイ」、「虎ノ門ヒルズ」が港区にあることも影響しているのではないのでしょうか。単に新駅だけではなく周辺では大規模な再開発が進められており、利便性が高まることで新たな人の流れが出来ることへの期待が伺われます。

また、「なじみのあるエリアだから」という回答も30%あり、ご自身が利便性等を実感していると思われる方も一定割合見受けられます。

ただし話題性のあるエリアは一方で、供給が増えることも予測されますので、需給バランスにも注意しておく必要があります。

■資産価値は人気の継続がカギ、活用は客観的な視点を忘れずに

ご自身が住むだけでなく、人に貸す、売却するという「資産活用」の場合には、客観的な視点がより大切になります。いわゆる資産価値というのは、他の人が見て良いと思う物件であることが必要だからです。

駅からの距離といった立地や、住みやすさ等の利便性、希少性等、市場における資産価値の高さが売却価格や賃料に影響しますから、中長期的に人気が続くかどうかという観点で物件選びを心掛けていきたいところです。

もちろん、売却等は考えていないという方もおられると思いますが、売却しやすい、賃貸に出しやすい不動産を保有することで、将来、何か想定外のことが起こることがあった場合にも慌てずに済みそうです。