

SPECIAL INTERVIEW

1. 再開発により街が大きく変わる 「藤枝市中心市街地活性化基本計画」

駅前再開発による街の発展と新たなビジネスチャンス、 就業人口の増加

マンションを購入する際には建物はもちろんの事、「街も買う」という意識が重要です。街の発展と共に利便性が向上し、公共投資の後押しでマンションの資産価値も高まるからです。

JR「藤枝」駅周辺は「中心市街地活性化計画」による開発が進められています。これは「中心市街地の活性化に関する法律」に基づき、都市機能の増進、経済活力の向上を推進するものです。静岡県内では藤枝市以外に静岡市、浜松市、沼津市などが指定されています。

今回の計画では住宅だけでなく商業施設も建設される事により駅前のイメージも一新され、人口の増加、街の魅力・賑わいの増加や生活利便性も向上し本物件の資産価値の持続にも繋がります。

街の発展によりビジネスの活性化も期待されており、企業支援や空き店舗の活用も進み多様な世代が活躍できる環境も期待されます。

このような新しい街づくりの効果として就業人口や居住人口の増加も期待され、新たに駅周辺を訪れる人も増え街の賑わいにも繋がると考えられます。



株式会社オフィス野中 代表取締役
宅地建物取引士

野中 清志

首都圏・関西および全国でマンション購入に関する講演多数。内容は居住用から資産運用向けセミナーなど、On Lineも含め数多く講演。

【最近の主な著書・執筆等】
「ワンルームマンション投資法」プラチナ出版
(2022年2月25日発売)
「『売れる』『貸せる』マンション購入法」週刊住宅新聞社(2011年10月28日発売)
住宅新報「資産運用ビジネス特集」<2024年6月18日号><2023年6月20日>
<2022年6月14日号>
週刊住宅タイムズ<2022年7月27日号>
日本経済新聞コラム(2021年10月7日、10月14日
東京本社版)
不動産各社 コラム・レポート執筆 他多数

藤枝駅周辺で進む再開発

藤枝駅北口では2018年には「藤枝駅前一丁目8街区第1種市街地再開発事業」として「フジエダミキネ」が開業し、商業棟には多くの店も入居しています。AIオンデマンド交通「ふじえだmobi」相乗り移動サービス※など街に人を呼ぶ施策も進められています。

また南口では2009年「BiVi藤枝」、2010年「オーレ藤枝」、さらに2020年には旧アビタ藤枝店跡地に「しずてつストア藤枝駅南店」などの入る商業施設も開業しました。こうした街中心地の活性化から就業人口や居住人口の増加も期待されます。

駅の南北で開発が進む事により相乗効果も期待されるのではないのでしょうか。

※AIオンデマンド交通「ふじえだmobi」相乗り移動サービスの実証運行は令和6年7月1日～12月31日に行われた内容となります。



2. 静岡県の中央に位置する藤枝市

静岡駅まで 20 分。静岡県の中央に位置する藤枝

マーケティングの世界では鷹の目と蟻の足を使うという言葉があります。マンションを選ぶ際には立地が重要ですが、その立地が空の上から見た場合にどのような立地にあるかが重要な視点となります。

藤枝市は静岡県の中央に位置し静岡市に隣接しています。JR「藤枝」駅から東海道新幹線の停車する「静岡」駅まで20分で到着します。「静岡」駅から新幹線で「東京」や「名古屋」まで約1時間、「浜松」まで30分弱で到着します。

今後は東京～名古屋間でリニア中央新幹線の開業も予定されています。リニア開通による余力で「静岡」駅への東海道新幹線停車本数の増加(ひかり・こだま)も期待されており、「静岡」駅へアクセスしやすいメリットも高くなってきます。

「静岡」駅周辺の利便性の高まりと共に周辺の住宅需要も増加しますので、「藤枝」の住宅地としての人気も高まるのではないのでしょうか。

藤枝市は港湾都市「焼津市」、有名メーカーが集積する「吉田町」などにも隣接しています。さらに高速出入口が近く車の利用も便利で、富士山静岡空港へもアクセスしやすい立地です。



駅近 × 広大な土地

本物件は駅2分の好立地に建設されます。駅周辺の土地は限られており、多くの商業施設などもあることから、本物件のような広大な土地の大型マンションの供給はそれほど多くないと言えます。本物件は官民挙げての大規模プロジェクトとなっており、藤枝駅前の新たなランドマークとなるマンションです。

駅周辺には生活利便施設も集中しており、また駅に近い事で交通利便性も高く、駅前のタワーマンションという地域のブランド立地とも言えます。

また建物は時間の経過と共に劣化しますが、駅2分という立地は変わりません。

こうしたマンションは希少性も高く資産価値も将来的に落ちづらいと言えます。

自然災害にも強い立地

地球温暖化の影響もあり自然災害が増加、また日本は地震が多い事から土地の安全性にも関心が高くなってきています。住宅を購入する際には建物の耐震性はもちろんの事、地盤の強さ・液状化のリスクなど「土地のクオリティ」も極めて重要なファクターとなります。

「藤枝」駅は「静岡」～「浜松」駅の海沿いの街の中でも内陸に位置しており、海拔25mと比較的高い位置にありますので津波による被害を受けづらいと考えられます。

また一般的にマンションは地中の強固な地盤まで杭を打って建物を支えますが、本物件の建設地は地表が強固な地盤のため杭が不要な直接基礎工法となっており、それだけ地震発生時の液状化などにも強いと言えます。

筆者も長年多くの物件をレポートしてきましたが、「直接基礎工法」の大型マンションは極めて稀有な存在と認識しています。

3. 本物件の資産価値

ますます価値の高まる「コンパクトシティ」

全国的に人口が減少する自治体が増える中で、駅周辺などにオフィス、商業施設、金融機関、公共施設、教育施設、医療施設などが集まる「コンパクトシティ」が注目されています。

都市機能が集中する事で生活利便性・交通利便性の高い街となり、またインフラの整備もしやすくなります。

人口が増加している時は郊外に向かって開発が進みますが、人口が減少している時はこうしたコンパクトシティが有効となります。

本プロジェクトである駅前再開発事業は藤枝駅を中心としたコンパクトシティの形成を促進するもので、本物件はその中心に位置すると言えます。

人口が減少していきますがコンパクトシティを中心とした駅に近い所に住みたい人の需要はますます高まっていくと考えられます。

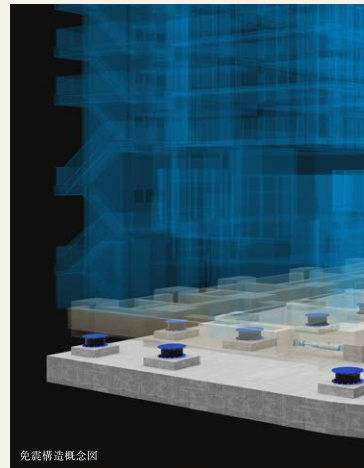
資産寿命の長い、安心・安全な「免震構造」

人生100年時代と言われる中で資産寿命の長いマンションを購入する事が重要となってきています。現在のマンションは地震に対して「新耐震法」が適用されますが、本物件はさらにそれよりグレードの高い「免震構造」を採用しています。

駅前型タワーマンションの資産性

マンションの資産価値として重要な事にその地域の「ランドマーク」である事があります。駅前のタワーマンションは大きく人の目を引き、その街のシンボルとも言える存在となります。また本物件は藤枝市最高階数となる21階建てとなります。

駅前という立地は不変であり、藤枝駅北口駅前に位置する本物件は藤枝駅前のランドマークとしてその資産価値も維持されると考えられます。



地価・建築費は上昇傾向、今後発売される物件はさらに価格上昇の可能性も

現在マンション価格は上昇傾向にあります。その要因として地価・建築費の上昇と低金利や所得増加によるマンション需要の増加などが挙げられます。

特に人件費・資材費の増加による建築費の上昇はマンション価格の上昇に拍車をかけています。

本物件は既に着工していますが、今後建設されるマンションについては、価格が上昇する可能性も高くなります。

但しマンションを購入した後に、その後同じ地域で発売されるマンションの価格が上昇した場合は、その地域のマンション相場を引き上げる事になり、既存のマンションの資産価値も上昇する可能性もあります。

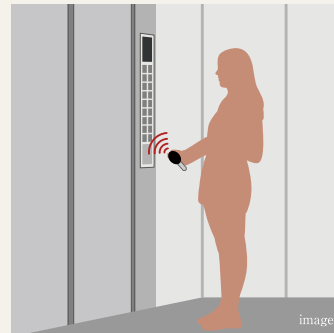
4. 安心して暮らせる設備

安心の2重セキュリティ※

世の中では犯罪が増加してきている事もあり、マンションを選ぶ際に「セキュリティ」の重要性が増してきています。一般的にマンションは外部から侵入しづらく戸建てに比べて防犯性が高いと言われています。本物件は通常のエントランスのオートロックに加えてエレベーターセキュリティ(18階以上限定)を採用しています。

家族や財産を守る上でも安心です。

※エレベーターセキュリティは18階以上限定となります。



●セキュリティ機能付エレベーター

省エネマンション「ZEH-M Oriented」を取得

世界的に環境問題に対する関心が高まる中、住宅にも「省エネ」性能が求められてきています。

本物件は「ZEH-M Oriented」を取得しています。これは断熱効果が高くエネルギー消費量が少ないので夏は涼しく、冬は暖かな室内環境を保つ事ができ、光熱費も節約になります。また熱中症・ヒートショックなどの防止にもなり健康にも配慮された住居と言えます。また中古市場においてもこうした認証を取っていないマンションとの差別化にもつながります。

暮らしやすい設備

住戸の設備により日々の暮らしやすさも向上します。キッチンには生ごみを削減できる「デスポーザー」が全戸設置されておりゴミ出しの回数も減らす事ができます。

ガス衣類乾燥機「乾太くん」も全戸設置されています。マンションではまだ数少ない設備で、パワフルなガス乾燥により衣類が短時間で乾きますので、家事の時短にも貢献します。

遠隔操作可能なタワーパーキング

本物件は駅前立地ながら駐車スペースを130台分確保しています。

タワーパーキングですので、高級車や人気車などでも盗難やいたずらの心配も少なくなります。またお手持ちの携帯アプリからタワーパーキングの呼び出しができますので、出庫時間も軽減されます。



※環境写真は2024年8月に撮影したものです。

※距離・所要時間(バスを除く)は全て現地からのものです。所要時間は地図上の概測距離より徒歩=80m/分で算出したおよその時間です。(端数は繰り上げ)また、距離は地図上で算出した概算数値のため、実際とは異なる場合がございます。

※電車の所要時間は通勤時=目的地に 7:30~8:59着の最多の所要時間を明記しています。()内は平常時=目的地に 10:00~15:59着で最多の所要時間を明記しています。最多の本数が同数の場合は所要時間が遅い方を明記しています。※所要時間には、乗り換えに概ね要する時間を加えています。【出典】駅すばあと 2024年10月第三版