

【Column】なぜ港区の不動産は選ばれ続けるのか

— 価格を支えるのは、街そのものの力 —

都心のマンション価格が高騰を続ける中、「港区の相場は本当に適正なのか」「一過性の上昇ではないのか」という疑問の声を耳にすることがあります。

しかし、不動産の価値は建物だけで決まるものではありません。

その街が、将来にわたって人を惹きつけ続ける力を持っているか。

港区の不動産が高い評価を維持している背景にも、街そのものの力があります。

■港区は「人が集まり続ける構造」を持っている

港区には、大企業の本社や外資系企業、大使館が集積しています。品川駅や浜松町駅をはじめとした交通拠点を抱え、新幹線や羽田空港へのアクセスにも優れています。さらに、23区の中でも財政基盤が強く、住民サービスやインフラ整備も継続的に行われています。

人が集まる街は数多くあります。しかし、人が集まり続ける仕組みを持つ街は多くありません。

港区の価値は、こうした複数の要素が相互に作用しながら維持されていることにあると考えています。

■成熟した街でありながら、今も進化を続けている

一般的に、人気エリアは成熟すると大きな変化が少なくなります。一方で港区では、虎ノ門、麻布台、高輪ゲートウェイ、浜松町などで大規模な再開発が続いています。特徴的なのは、単なる建替えではなく、街全体の価値向上を目的とした開発が進められていることです。

交通機能の強化、緑地整備、商業施設の充実などが同時に行われ、街としての魅力が磨かれ続けています。

完成された街でありながら、成長も続いている。港区が選ばれ続ける理由の一つは、この点にあるのかもしれませんが。

■港区だから良い、というわけではない

もっとも、「港区だから安心」という考え方は少し危険です。同じ港区でも、再開発の恩恵を受けるエリアとそうでないエリアがあります。建物ごとの評価も異なります。さらに同じマンションであっても、住戸位置や方位、階数によって将来の流動性には差が生じます。

港区という街の価値を理解することと、港区の中でどの不動産を選ぶべきかは別の話です。

■弊社の立場

弊社では、港区の不動産市場を定点観測しています。見ているのは現在の価格だけではありません。

どの街区が選ばれ続けるのか。

どの建物が評価され続けるのか。

どの住戸が将来も支持されるのか。

港区には多くの魅力があります。しかし、その価値がすべての不動産に等しく反映されるわけではありません。

再開発によって評価を高めるエリアもあれば、供給の増加によって競争が激しくなるエリアもあります。建物の希少性や管理状態によっても、将来の評価は変わります。

だからこそ、「港区だから買う」のではなく、「港区の中で何を選ぶか」が重要になります。

私たちは物件単体ではなく、その街がどのように変化していくのかという視点で不動産を見ています。

港区でのご購入・ご売却をご検討の際は、ぜひ一度ご相談ください。

株式会社Casa Perfume

電話：0120-40-1414・完全予約制