

《「一口家主 iAsset」運用物件の現在》

【次々と変化している新宿余丁町】

「一口家主 iAsset」11号、12号、13号商品のコンシェルシア新宿 HILLSIDE SQUARE は販売から6年が経過しました。おかげさまで、当マンションで販売した3商品とも順調に運用中で、うち1商品は今年11月末をもって事業期間が満了となります。評価額は当初販売価格の1口50万円以上が見込まれます。

当マンションから都営大江戸線「若松河田」駅へ続く都心環状4号線の河田町～余丁町区間が販売当時は未開通でしたが昨年2022年に完成し片側2車線、歩道幅4.5mの大きな道路が開通しています。これによって、当マンションから「若松河田」駅までの徒歩分数が1分以上短縮されました。

また、当マンション前の余丁町通りは竣工時点ですでに無電柱化されていましたがこの道路も無電柱化されており、歩道幅も広くとてもきれいに整備されています。



〈2023年10月撮影余丁町通りから若松河田駅方面を撮影した風景〉
下記写真左部の空き地が整備された新道路



〈2016年秋に当マンション上層階から河田町方面を撮影した風景〉
※写真中央の緑部分が小笠原伯爵邸、その右側付近が若松河田駅

【さらなる道路延伸で期待できる資産価値の維持・向上】

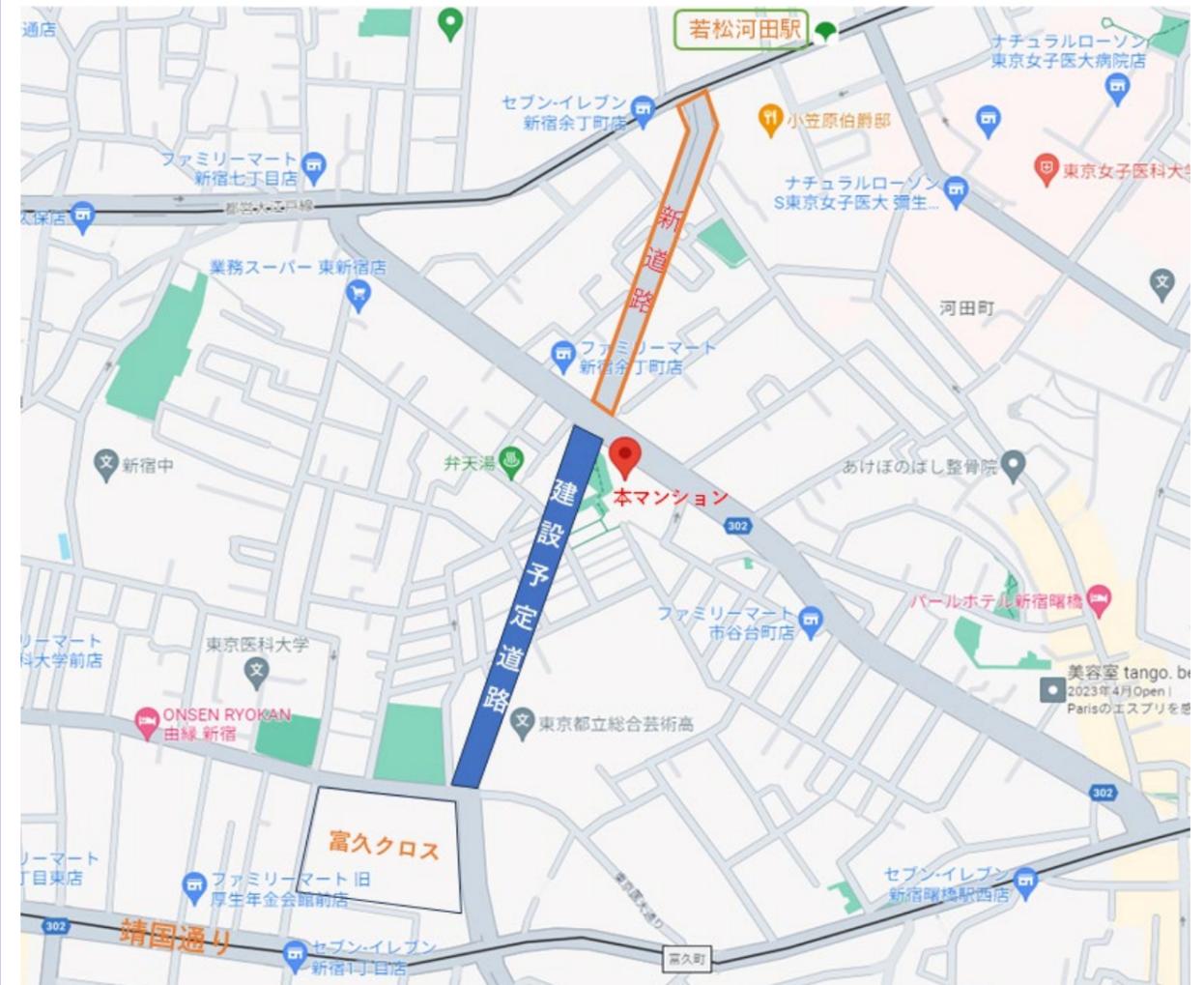
今後さらに当マンションから富久町方面へ同規模の道路建設が計画されています。これが完成すると外苑西通りへと接続し靖国通りと交差して港区白金のプラチナ通りへ続きます。この先は2032年度までに品川駅と高輪ゲートウェイ駅の間を通り第一京浜道路と交差する場所まで延伸される予定で、交通の利便性がさらによくなることでしょう。

また、幹線道路の新設によってマンション周辺の用途地域の規制が緩和され、建てられる建築物の種類が増え規模も拡大します。それによる生活利便性の向上が見込め、賃貸需要の増加も期待できます。

当マンションによる「一口家主 iAsset」事業開始から6年経過し幹線道路の一部も開通しました。この地域はまだ開発の余地があり、引続き区画整理・再開発が期待できるエリアですので今後も楽しみです。

【周辺の開発事例-「富久クロス」】

当マンションから建設予定道路を下った先に位置する「富久クロス」は、2000年代に都市計画として開発され、土地の区画整理により誕生した55階建て1000戸以上の超高層マンション「富久クロスコンフォートタワー」は新宿区のランドマークとして知られています。また、大型のスーパーやこども園、公園等も整備される大規模な街づくりが完了しています。このマンションは、築10年になりますが大変人気が高く新築時よりも高値で取引されている部屋も多いようです。



〈Google Mapより引用した地図を加工〉