

～商業と文化の街 池袋 徹底解説～

コンシェルシア JAsset 第 14 号商品の『コンシェルシア池袋 MASTER'S VILLA 203 号室』を販売開始致しました。今回は、この物件のある街『池袋』を徹底解説いたします。

1. はじめに

池袋周辺地域は東京の副都心の一つとして、商業や文化を牽引する重要な役割の一角を占めてきました。その特徴を更に高めるべく、『アート・カルチャーの魅力で、人や産業を惹きつけ、持続発展する都市の実現』を目指し、2015 年に『豊島区国際アート・カルチャー都市構想』が定められました。

また、『都市再生特別措置法に基づく特定都市再生緊急整備地域』に指定されており、いくつもの公共施設の大規模な再編・整備や再開発事業が完成し、また、将来に向かって活発に行われています。より魅力的な街に変わっていくことが期待できます。

2. ビッグターミナル 池袋駅

池袋駅は、新宿駅、渋谷駅に次いで、『乗降客数全国 3 位』のビッグターミナルです。

JR東日本、東京メトロ、東武鉄道、西武鉄道、合わせて『4 社 8 路線』が利用できます。

都心部からの利用者のニーズはもとより、東京西部および埼玉方面へ広がる後背圏の生活や交流を支える拠点となっています。



3. 商業の街

駅周辺は、百貨店等の大型店舗の集積をはじめとして、様々な飲食店や小売店等が集積しており、『電化製品の街』、『書籍の街』等と呼ばれる、特徴的な市場を形成しています。

このような繁華街である池袋を拠点とする、企業や周辺ビジネスの従事者、また一般消費者の賃貸需要は非常に高く、日本でもトップクラスの賃貸需要がある街と言えます。

◆大手百貨店 商業施設

西武百貨店、東武百貨店、パルコ、ルミネ等

◆駅直結商業施設

エチカ池袋、エソラ池袋

◆サンシャインシティ

池袋のランドマークとして愛される、5 つの高層ビルで構成された大型複合施設

◆Hareza 池袋 →上写真

旧庁舎の跡地を活用した官民一体の再開発、劇場がコンセプトの複合施設

◆アニメイト池袋本店 →下写真

日本だけではなく世界中からファンが訪れる、世界最大のアニメショップ

◆隙間なくひしめき合う、多種多様な飲食店、小売店舗



4. 文化の街

池袋は昨今、『サブカルの聖地』として存在感を増しています。かねてより多くの芸術家を育み、創造的な活動を生み出してきた歴史があり、いくつかポイントを抜粋してまとめました。

明治から大正にかけて、鉄道網が整備されるとともに、学習院大学や立教大学等の教育機関が開設され、文教地区として発達していきました。

それに伴い、学生や若者向けの借家群が形成され、『アトリエ村』と呼ばれるようになり、そこに若い芸術家や文士、映画人が集い『池袋モンパルナス』と呼ばれる文化圏を形成していきました。

戦後から高度経済成長期にかけては、地方からの人口流入の受け皿として超高密都市となりました。その中で建てられた木造アパートの一つが漫画の聖地『トキワ荘』(現:豊島区南長崎)であり、手塚治虫をはじめとした名立たる漫画家を輩出しました。

現代では、アニメブームの高まりとともに、『アニメイト』や『乙女ロード』をはじめとしたサブカル拠点にて毎日のように各種イベントが開催され、若者を中心に集客しています。

また、『東京芸術劇場』をはじめとした劇場やコンサートホール、シネコン、ライブハウス等も多く見られ、アニメ・コスプレ等のサブカルチャー及びハイカルチャー・アートの魅力を発信し、国内外から人を呼び込んでいます。

5. 再開発

池袋エリアでは、現在4つの区域が『国家戦略特区』に指定されており、内3つの区域にて再開発事業が進行中です。

◆再開発東池袋一丁目地区第一種市街地再開発事業

32階建てのオフィス、イベントホール、文化体験施設などの高層複合施設が計画されており、来年2025年に着工、2028年に竣工が予定されています。

販売中のコンシェルシア JAsset14号商品物件『コンシェルシア池袋 MASTER'S VILLA』から徒歩1~2分の立地で行われており、注目の再開発事業です。

◆池袋西口地区市街地再開発事業

東武百貨店、池袋西口公園、西口バスターミナルなどを含む西口駅前を対象とし、A・B・Cの3街区に面積6.1ha、高さ最高270m(B街区)の高層大規模複合施設が計画され、2043年頃完成予定です。

◆南池袋二丁目C地区市街地再開発事業

東京メトロ有楽町線の東池袋駅徒歩1分の立地にて、住宅(総戸数1498戸)、店舗、子育て支援施設、文化交流施設、公共公益施設などで構成される、2棟の高層ビルが2027年に竣工を予定しています。

周辺の『サンシャインシティ』や、現豊島区庁舎のある『としまエコミューゼタウン』などの大規模複合施設と連携しながら、より高度な土地利用を目指しています。

6. おわりに

これだけの立地と環境を合わせ持つ池袋エリアの物件ならば住もう方にも所有される方にも大きな価値を生み出します。不動産投資としても、安定した資産運用が期待できますが、1棟あるいは1部屋を購入するには立地の良さゆえに高額になってしまうケースも少なくありません。

その点、当社の小口化商品であればご予算に合わせて無理をせずお持ちいただけることもあり、非常にお手軽です。