JR山手線物件の資産価値

東京の都心を抱いて循環するJR山手線を日常使いすること。それは、快適なアクセス性はもちろん、都心部における理想的なライフスタイルといえるだろう。  
加えて、山手線を最寄りとする物件は資産価値が高いとされている。その指標となるのが「リセールバリュー」。これは新築時の坪単価に対する中古坪単価の変動率を表す指標で、高い数値であるほど資産価値が下がりにくいことになる。他路線沿線物件と比較すると、山手線沿線のリセールバリューは110％を超える高水準。新築時の価値が下落しにくく、場合により上昇することさえある。

## その供給数にして稀少なJR山手線物件

近年、都心マンションへのニーズの高まりはよく知られている。単価が上昇しながら需要が保たれていることも頻繁に報じられている。しかしながら山手線沿線物件に限ると、その供給数は思いの外少ない。  
東京23区内の分譲物件のうち、山手線の駅から徒歩10分圏内という条件に限ると、その数は約7.6％。100戸超のスケールメリットを持つ物件に絞るとその数はさらに減少し、全体のわずか１％強となる。つまり、それだけ供給数が少なく手に入れにくいのだ。  
手に入りにくいからこそ、稀少価値が高まり、同時に資産価値に反映されていくのだろう。  
リクルート住まいカンパニーが調べた「みんなが住みたい街ランキング2014年関東版」によると、住みたい沿線別ランキング第１位がJR山手線。人気沿線として知られる東急東横線やJR中央線を上回っている。

## JR山手線、そのアクセスの価値

JR山手線は各駅がそれぞれ都心部から東西南北に伸びる鉄道網を持つ、東京都心の中核である。「プラウド駒込トレサージュ」から徒歩８分の駒込駅は、近接する副都心池袋駅に直通７分、山手線を代表するビッグターミナル新宿駅・東京駅にはそれぞれに所要時間12分という近さだ。また東北・北陸・上越への玄関口上野駅へは６分。駒込はJR山手線ならではのアクセス性を存分に享受できる駅といえる。ビジネスだけに留まらない、快適にして合理的なライフスタイルが実現できる場所ともいえる。山手線沿線物件の資産価値は、そのアクセス性のよさも大きな理由のひとつだろう。