



立地×建物・仕様×管理の専門家が分析

これからのマンション資産性は4つの要素で決まる

HARUMI FLAG×パークタワー勝どきミッド 話題マンションを分析

業界初の個人向け不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う“不動産の達人”株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、**マンションの本質的な資産性を「4つの要素（FACTOR）」に分解して分析し、様々な専門家の観点から住戸単位で評価、さらに将来的な資産性を伸ばすアドバイスも行う、全く新しいレポートサービスを開始させました。**詳しくは下記をご覧ください、本件に関する取材やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。

マンション管理士・宅地建物取引士・一級建築士など、様々な専門分野の知識・経験・ノウハウが集結した当社だからこそ、立地や売値の観点だけでなく、より本質的な資産性に気付き、それを可視化するサービス提供が可能となりました。本サービスでは、計8ページに渡るレポートと、ご依頼者様のご希望のお部屋に関する電話コンサルタントにより、ご依頼者様の生涯に寄り添ったお部屋選びをサポートします。**さらに、選んだ新築のお部屋が時間を経て中古市場に流通するとき、どのように競争力をつけていくかという将来的な資産性の変革にも言及いたします。**今回はその新サービスを使って、**今話題のマンションである「HARUMI FLAG E棟」と「パークタワー勝どきミッド」の2棟のそれぞれ一室を分析しました。**

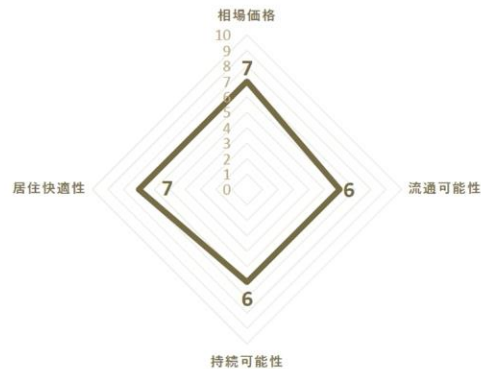
HARUMI FLAG E棟 15階 某一室

【基本情報】

所在地：東京都中央区晴海五丁目502番（地番）
 交通情報：都営大江戸線「勝どき」駅徒歩16分
 構造・規模：鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）
 地上18階建・地下1階建
 入居時期：2024年3月下旬（予定）
 総戸数：174戸
 間取り：3LDK
 専有面積：90.49㎡（約27.37坪）
 売主：三井不動産レジデンシャル株式会社他
 施工：株式会社長谷工コーポレーション
 販売価格：9,120万円
 坪単価：333.2万円/坪

総合判定

資産性評価 A・B・C・D・E



一つの街として資産形成される可能性が高く、他のマンションが競合とされにくいでしょう。それゆえ、住戸配置や間取り、眺望などの専有部条件が流通可能性を大きく左右します。修繕積立金の設定額は不足しているため、管理組合として早期に見直し、持続可能性を高めることも重要です。

- 個室部分は全て5帖以上が確保されており、整形で間取りの可変性は高いが、水回りは配管の関係上で位置変更が難しいため、住戸全体的な間取り変更の自由度は高くない
- バルコニーは奥行2mのゆとりある設計且つここ最近で減っているスロップシンクがついており、住戸隣接のトランクルームがあるなどの仕様から希少価値が高い
- 海風の影響により、給湯器など屋外の設備は塩害で錆が生じやすい
- キッチン動線は2wayと使い勝手が良さそうな反面、それにより背面収納が少なくなっているため、結果的に収納家具を置くなどして動線が活かせなくなる可能性あり



コンサルタントからの解説



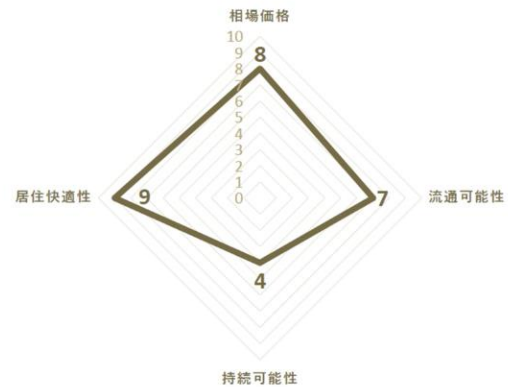
パークタワー勝どきミッド 24階 某一室

【基本情報】

所在地：東京都中央区勝どき四丁目 1501 番 他（地番）
 交通情報：都営大江戸線「勝どき」駅 徒歩 1 分（駅直結）
 構造・規模：鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）
 地上 45 階建・地下 2 階建
 入居時期：2024 年 4 月下旬（予定）
 総戸数：1121 戸
 間取り：3LDK
 専有面積：91.87 m²（約 27.79 坪）
 売主：三井不動産レジデンシャル株式会社 他
 施工：清水建設株式会社
 販売価格：12,130 万円
 坪単価：436.4 万円/坪

総合判定

資産性評価 A・B・C・D・E



近隣にも駅直結型の競合マンションはありますが、90m²超大型住戸の希少性は高く、同マンション内での住み替えニーズも期待できる点で流通可能性は高いと言えるでしょう。一方で大規模タワマンであることに加え、充実した共用施設の中には収益性が低いものあり、資産としての持続には、通常よりも高額な維持費を賄える財務基盤形成が必要不可欠です。



コンサルタントからの解説

- ワイドスパン住戸且つPSは間取りに支障が出にくい配置であるため、間取りの可変性が高い
- 水回りは完全独立でホールを介し各個室へアクセスできる配置のため、来客時の使い勝手が高い
- LDKの下がり天井部分は広範囲だが、ダウンライトが設置できずシーリングライトに限られてしまう。また、隅部に柱がないことで負荷が掛かりやすく、内装に不具合が生じやすい可能性あり
- 水平に連続するサッシはLow-Eペアガラスと基本的性能は高いが、北側住戸で日射を取得しにくく全居室外部に面しているため、寒気の影響を著しく受けやすい点で居住快適性にマイナス

FACTORS4—マンション資産性レポート

- ✓ 資産性を、相場価格・持続可能性・居住快適性・流通可能性という4つの視点で評価
- ✓ 「マンションの資産性を評価するレポート」+「専門家による電話コンサルティング」
- ✓ 1レポート:29,800円(税抜き) 一都三県を対象エリア ※順次拡大予定

特設ページ：<https://www.sakurajimusyo.com/shisan-report/>

メディアの方へ:読者の方との連動企画等で、無料モニターサービスを提供することも可能です。ご希望の方は下記までご連絡ください。

■不動産の達人 株式会社さくら事務所■（東京都渋谷区/代表取締役社長:大西倫加） <https://www.sakurajimusyo.com/>

株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、57,000組を超える実績を持っています。

本件に関するお問い合わせは、お気軽に下記までご連絡ください。

株式会社さくら事務所 東京都渋谷区桜丘町 29-24 桜丘リージェンシー101 <https://www.sakurajimusyo.com/>
 TEL 03-6455-0726 FAX 03-6455-0022 広報室：石原・堤 press@sakurajimusyo.com