

運用終了が迫るあの物件のいま コンシェルシア王子飛鳥山

一口家主 iAsset の第 10 号商品であるコンシェルシア 王子飛鳥山物件は2016年9月から事業を行っていました。当事業は本年8月末をもって8年間の運用期間満了となります。

この事業はもともと 5 年間の運用予定でしたが、賃貸運用の実績が順調に推移していたため事業期間を 3 年間延長していました。

物件や周辺エリアはどういったものなのか、本物件周辺のエリアを見ていきます。

1, 都心各地に自由自在にアクセス 整備された交通網

コンシェルシア王子飛鳥山は、東京メトロ南北線「西ヶ原」駅から徒歩3分、JR 京浜東北線「王子」駅徒歩9分の立地です。

東京メトロ南北線は東大前、後樂園、飯田橋、市ヶ谷、白金台、目黒などのビジネスや大学の重要拠点をつなぐ路線です。

一方、JR 京浜東北線は上野、秋葉原、東京、新橋、浜松町、品川といったビジネス街を結び、JR 山手線と並ぶ東京の中心路線です。

この 2 つの路線を自由に使いこなし都心にアクセスできるのは非常に大きなメリットです。

昨今、東京の好立地の新築物件は仕入れが非常に困難になっています。具体的には本物件のように交通利便の良さを持つ物件も新規仕入れが難しく、新規に物件が供給されにくくなっています。大きな賃貸需要に対して供給できる戸数が追いついていないことから、貸し手(オーナー)側有利な賃貸市場になっている状態です。

加えて、駅徒歩「3分」も大きなポイントです。筆者が物件周辺調査に向かった日は最高気温が36℃の猛暑日でしたが、駅から物件までの近さに大変助けられました。入居者の方々や入居を検討している方が同じことを思っても全く不思議ではありません。

加えて物件から徒歩2分程度の位置に「北区コミュニティバス」がおよそ20分おきに運行されており、北区役所や王子駅、飛鳥山公園、旧古河庭園、六義園近くなどを循環していました。役所や名勝にちょっとしたお出かけという際には便利な交通手段です。

2, 新 1 万円札の肖像・渋沢栄一翁も愛した地、「西ヶ原」

コンシェルシア王子飛鳥山の住所は「西ヶ原」という町名で、明治時代に日本の近代化と経済の発展に多大な貢献を果たした実業家・渋沢栄一翁が住んでいました。渋沢翁は 1878 年に西ヶ原の地に別荘「曖依村荘(あいいそんそう)」を建設し、1901 年から没年(1931 年)までの 30 年間は自邸として使用していました。ここで国内外の要人を招き、重要な会議や外交の場にもなっていたそうです。旧渋沢邸のうち、現在も残る建物である・晩香廬(ばんこうろ)と青淵文庫(せいえんぶんこ)は国の重要文化財に指定されており、渋沢翁の西ヶ原への愛情を今に伝えています。

(右の写真は渋沢史料館にある渋沢翁の胸像です)



現在の西ヶ原は、駅前に大型警察署の滝野川署があり、犯罪発生件数も区の平均を大きく下回る治安の良い地域です。さらに消防署や総合病院、滝野川公園などの施設も駅前に集中しているため、住もう方に安心をもたらすエリアと言えるでしょう。

3, 日本最初の公園「飛鳥山公園」 ～江戸時代から続く伝統の地～

コンシェルシア王子飛鳥山を語るうえで欠かせないもう一つの要素が、本物件から徒歩4分の位置にある「飛鳥山公園」の存在です。飛鳥山公園の歴史は古く、江戸時代に時の将軍:徳川吉宗公が 1270 本もの桜を植えて庶民にも観桜が出来るように整備したことが始まりと言われています。明治時代になると政府によって日本初の公園の 1 つに指定されました。桜の名所としては「鉄道唱歌」の歌詞にも載っており、長い間多くの人に愛されていました。

現在は、総面積 7.8 ヘクタールにという広大な敷地内に 3 つの博物館を備えた巨大な公園となっています。

公園中央部の滝が流れているエリアは多くの子連れの家族で賑わっており、子供たちが猛暑の中、水浴びに興じていました。桜や紅葉の名所でもあり、住民の憩いの場として1年中賑わっています。江戸時代からの活気を今に伝える象徴的な公園と言えるでしょう。

【おわりに】

コンシェルシア王子飛鳥山の物件周辺は、交通の便と周辺の静謐さが両立するバランスの取れたエリアです。今回ご紹介できなかった王子駅周辺は商店街やスーパーが広がり、生活に便利です。用途に分けて西ヶ原駅と王子駅を使い分けられるのもこの物件の魅力です。

本物件は一口家主 iAsset で運用を始めた当初より入居者賃料が上昇するなど、賃貸運用の面でも魅力が増しています。

本物件は、期間満了で一口家主 iAsset としては運用を終了しますが、「コンシェルシア JAsset mini」
として生まれ変わります。安定した賃貸実績をそのままにより良い効率的な運用をお手伝いできると存じます。歴史を感じながら安定した運用を目指す方には特におすすめできる物件です。



↑ 飛鳥山公園内にある渋沢史料館

←コンシェルシア王子飛鳥山 現在の外観

(※)撮影はいずれも2024年7月末に行っています