

【第1回】日本橋・城東エリア 資産価値成長予測レポート 2026

～100年に一度の再開発が、あなたの不動産にもたらす「真の価値」～



1. はじめに：なぜ今、不動産の「棚卸し」が必要なのか

江戸から続く経済の中心地、日本橋がいま、かつてない変革期を迎えています。多くの不動産オーナー様が、「路線価」や「固定資産税の通知書」を見て自分の資産価値を判断されています。しかし、変化の激しい現代において、公的な数字はあくまで「過去の統計」に過ぎません。

街がどう変わるのか、人の流れがどこへ向かうのか。この**「街の成長予測」**を抜きにして、正しい資産管理は不可能です。本レポートでは、日本橋の最前線で実務に携わる私、**鹿沼**が、現場の視点から導き出した「資産防衛のヒント」をお届けします。

2. 日本橋再開発の現在地：巨大プロジェクトが変える「地殻変動」

現在、日本橋周辺では複数の巨大プロジェクトが同時並行で進んでいます。

- **日本橋一丁目中地区再開発**：2026年度に竣工予定の超高層複合ビルは、日本橋エリアの新たなランドマークとなります。これにより、周辺のオフィス需要だけでなく、富裕層向けのレジデンス需要が劇的に高まっています。
- **首都高速道路の地下化**：「空が見える日本橋」の復活は、単なる景観改善ではありません。日本橋川沿いの遊歩道整備などは、周辺不動産の**「情緒的価値」**を引き上げ、商業地としてのポテンシャルを一段階上のステージへと押し上げます。

これらの動きは、日本橋中心部だけでなく、周辺の城東エリアへも強い影響を及ぼしています。



3. 城東エリアへの波及：江東・墨田区が「都心の特等席」になる理由

日本橋の機能が拡充されることで、その「職住近接」の受け皿として、江東区や墨田区などの**城東エリア**が再注目されています。

- **賃貸需要の質の変化**：大手企業の拠点集約に伴い、高所得層の賃貸ニーズが流入しています。古いアパートや空き家も、適切な**「出口戦略」**（リノベーションや用途変更）を講じることで、利回りを大幅に改善できるチャンスが生まれています。
- **交通インフラの成熟**：都心部へのアクセスの良さに加え、水辺の住環境が見直されており、単なる「下町」から**「洗練された居住エリア」**へとブランドイメージが塗り替えられつつあります。

4. 専門家が教える「公示地価」と「実勢価格」の大きな乖離

相続対策や売却を考える上で、最も注意すべきなのが**「価格の乖離」**です。

中央区・城東エリアのような人気エリアでは、税金の計算に使われる「路線価」と、実際に市場で取引される**「実勢価格」が大きく離れています。場所

によっては、**実勢価格が路線価の1.5倍から2倍以上****になるケースも珍しくありません。

この乖離を知らずに相続対策を行ったり、安易に売却したりすることは、大きな機会損失に繋がります。今、あなたの不動産が市場でいくらの価値を持っているのか、****「真の時価」****を把握することが、資産運用の第一歩です。



* m²土地単価の推移

5. オーナー様が直面する「放置リスク」と「解決策」

一方で、価値が高まっているからこそ、****「放置のリスク」****も増大しています。

- **空き家・古家の維持コスト**：老朽化が進むほど修繕費は嵩み、一方で「特定空き家」に指定されれば固定資産税の優遇措置が受けられなくなる恐れがあります。
- **「とりあえず維持」の危うさ**：再開発のピークや税制改正のタイミングを逃すと、一番良い条件で****「次世代へ繋ぐ」****ことが難しくなります。

6. 結びに：不動産の「棚卸し」から始めましょう

不動産は、単なる「土地と建物」ではありません。それは、オーナー様やご家族が築いてきた****「人生の基盤」****です。

私たち **TOKYO 不動産コンシェルジュ**は、街の未来図を描きながら、お客様お一人おひとりの不動産を丁寧に****「棚卸し」****いたします。売却ありきの提案ではなく、持ち続けるべきか、活用すべきか、あるいは新たな形に変えるべきか。

このレポートをきっかけに、一度ご自身の資産の「**現在地**」を見つめ直してみませんか？私、**鹿沼**が、あなたのコンシェルジュとして、誠心誠意サポートさせていただきます。

発行：TOKYO 不動産コンシェルジュ（株式会社のれん） 代表取締役 **鹿沼**（無料の「不動産棚卸し診断」は、ホームページより随時受付中です）