



LIVEIL

リベール東加古川駅前通り

専門家が

不動産の資産価値を 徹底分析！

リベール東加古川駅前通り

外観完成予想図

CONTENTS

- ▶ Point 01 駅徒歩3分の希少性
- ▶ Point 02 利便性が高く安心して暮らせる街
- ▶ Point 03 マンションの満足度
- ▶ Point 04 周辺の計画中プロジェクト
- ▶ Point 05 高品質な設備・仕様
- ▶ Point 06 不動産購入のタイミング

※掲載の完成予想図は計画段階の図面を基に描いたもので実際とは異なります。また、今後変更になる場合があります。共用部の家具・調度品を含め計画段階のもので今後変更になる場合があります。
タイルや各種部材につきましては、実物と質感・色等の見え方が異なる場合があります。



一般社団法人 住まいる総合研究所 代表理事

井口 克美 (いぐち かつみ)

住宅評論家、住宅アドバイザー

1987年株式会社リクルートに入社。住宅情報（現SUUMO）の部署にて27年間にわたり不動産領域の仕事に従事。今まで見学したモデルルームや現地は2,000物件以上、担当してきたクライアントは100社を超える。3万件を超える契約者データを分析し、ユーザーの心理・動きにも精通している。2014年独立し、「住まいる総合研究所」を開業。現在は住宅セミナーや執筆などを中心に活動中。

Point 01 駅徒歩3分の希少性

不動産で最も重要なのは立地であり、特に人気なのは駅近物件です。しかし、駅周辺は商業施設やオフィスビル、住宅などの建物が集積しているため、マンションが建てられるような広い敷地を手に入れるのはとても困難です。不動産広告では1分=80mで計算しますので、駅徒歩3分は駅から240m以内の範囲ということになります。この範囲内でマンション用地を探すことがいかに大変なことか想像できると思います。それだけ駅徒歩3分の立地は希少性が高いといえるのです。現在の街づくりは、人口減少や高齢化を背景に、駅徒歩圏に生活施設を充実させるコンパクトシティへと向かっています。商業施設をはじめ、さまざまな生活施設が駅を中心に集積し、便利で快適に暮らせる環境が整備されていきますが、駅から遠いエリアは、空き家の増加や生活施設の減少など、街の生活インフラが脆弱になっていく可能性があります。人生100年時代を迎え、長く快適に暮らすためには、交通利便性と生活利便性に優れた駅近に住むことが賢い選択といえます。

駅近マンションのメリット

駅近マンションのメリットは、時間効率の良い便利で快適な暮らしが実現することです。まず、通勤や通学の時間が短縮できますので、出勤前のニュースチェックや、家族で食事をするなど、時間のゆとりが生まれます。駅周辺にはお買い物施設や病院、銀行などの生活施設が集積していますので、通勤帰りや日常のお買い物など短時間で効率よくこなせるのでとても便利です。さらに、駅に近いことは安全性の高さにも繋がります。駅前のサンロードのような大通り沿いであれば、人通りが多く夜も街灯などで明るいので、大雨や強風などの荒天時でも、駅に近ければ近いほどリスクは少なくなり、特に小さな子どもや女性、シニアの方にとって安全で安心といえるでしょう。また、将来、転勤や住み替えがあった場合でも、駅近のマンションは売却や賃貸運用に有利で、絶対数が少ないことから、資産性が維持されやすいと考えられます。

加古川市「立地適正化計画」の恩恵を享受

加古川市では、これまで、人口増加などを背景とした住宅市街地の拡大、ロードサイド型の商業施設が分散立地するなど、まちが拡散してきましたが、人口減少・少子高齢化が進行する中、今後は、コンパクトなまちづくりへの転換が求められています。このような状況を踏まえ加古川市は、持続可能な都市構造の構築に向け、「加古川市立地適正化計画」を策定しました。本計画では加古川市の都心・副都心である「加古川」駅、「東加古川」駅、「別府」駅の周辺を都市機能誘導区域に指定しており、本物件の位置する「東加古川」駅周辺も商業・医療・福祉施設などの日常生活を送るうえで必要となる都市機能が集約された、持続的かつ市民にとって暮らしやすいまちづくりが進められることが予想されます。

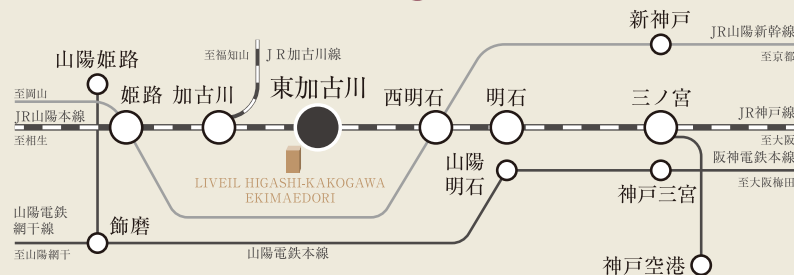
住宅を選ぶ際のポイント

「2022年関西圏新築マンション契約者動向調査」の、住まい探しに当たって求めた暮らし方のイメージトップ10によると「日々の生活がしやすい」「仕事や通勤に便利」というような生活利便性の高さと、「日当たりの良い生活ができる」「見晴らしや眺望が良い」というような快適な暮らしを求めていることがわかります。特に、働き盛りの共働き世帯や子育て世帯は、最寄り駅からの時間や交通アクセスの良さを重視する傾向にあります。当マンションは、JR「東加古川」駅徒歩3分という駅近立地。「加古川」「西明石」「明石」「三ノ宮」などの主要駅へ直結しているため、通勤や通学だけでなく、日常の買い物や休日の外出などにも便利です。また、「姫路」駅や「西明石」駅からは新幹線が利用できますので、出張や旅行など遠方へのアクセスもスムーズです。まさに、都心アクセスに優れた駅近立地は、便利で時間効率の良い暮らしを実現してくれるでしょう。また、全戸南東向き、上層階からは街を見渡す眺望が確保できるなど、当マンションでは、多くの人が求める暮らしが実現できます。

姫路・明石・三宮へダイレクトアクセス

JR山陽本線

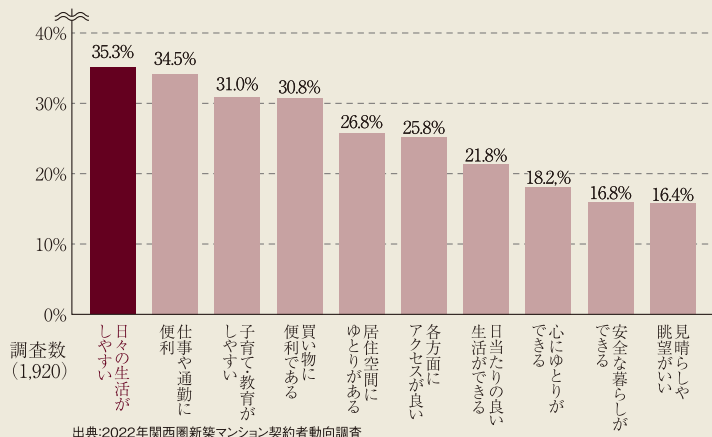
「東加古川」駅徒歩3分



※「加古川」駅より新快速利用



※「西明石」駅より新快速利用



※電車所要時間は平日・通勤時(7時台、8時台)の目的駅へ到着する最も本数の多い所要時間です。時間帯により異なる場合があります。また、乗り換え時間、待ち時間が発生する場合はその時間を含んでおります。
 ※掲載の交通情報は2023年4月時点のものです。今後変更になる場合がございます。※掲載の環境写真は2023年4月に撮影されたものです。※掲載の地図は一部道路・施設を抜粋して表記しています。
 ※表示距離は現地からの地図上の概算です。徒歩分は80m=1分として算出し、端数を切り上げております。

Point 02 利便性が高く安心して暮らせる街



イオン加古川店(約800m)



マックスバリュ平岡店(約510m)



兵庫信用金庫東加古川支店(約20m)



マザームーンカフェ(約470m)

当マンションの徒歩圏には、お買い物施設であれば、70以上の専門店が入居する大規模商業施設「イオン加古川」をはじめ「マックスバリュ」や「マルハチ」などのスーパーやドラッグストアが揃っていますので、目的に合わせて使い分けできます。駅前やサンロード沿いには、お酒落なレストランやカフェなど、いくつものグルメスポットも点在していますので、お気に入りのお店を探すのも楽しいでしょう。他にも日々の生活を支える便利な生活施設としては、各種医療施設や小児科が入っているクリニックモール、銀行や信用金庫などの金融機関や図書館、文化センター、市民センターなどの公共施設、保育園や学習塾、大小さまざまな公園なども充実しています。また、街全体がフラットで歩道も広く、シニアやベビーカーを押して移動する子育てファミリーなど、幅広い世代が快適で安心して暮らせる環境が整っています。

水害などの危険性が少ない安全性の高い立地

近年大雨による洪水や浸水などの自然災害が増えて大きな問題となっていますが、災害の危険性が高い場所はあらかじめ想定されています。加古川市の総合防災マップには、さまざまな自然災害に対して、各地域がどのような状況になるかが示されています。例えば、洪水ハザードマップを見れば、大雨によって市内を流れる加古川、加古川水系の各河川、法華山谷川、喜瀬川などが氾濫した場合の浸水の範囲と深さがわかります。当マンションの場所をマップで確認すると、周辺には色がついていません。川から距離があり、標高も高いため水害の危険性が極めて低く、安全な場所であることがわかります。住まい選びでは、安全安心な暮らしが確保できていることも重要ですので、必ず防災マップなどで立地の安全性を確認するようにしましょう。



Mansion Marketing Point

長く快適に暮らすためには、幅広い世代が快適に暮らせる施設が揃っていることがポイントになります。小さな子供からシニアまで、さまざまな世代が暮らすことで、活気のある持続可能な街になるからです。また、加齢によるライフスタイルの変化に対応できる街であれば、安心して暮らすことができます。そして、大雨や台風などによる自然災害を受けにくい場所を選ぶことは、災害時における安全な生活と大事な資産を守ることに繋がるのです。



出典:加古川市ホームページ「加古川市総合防災マップ」を加工して作成。

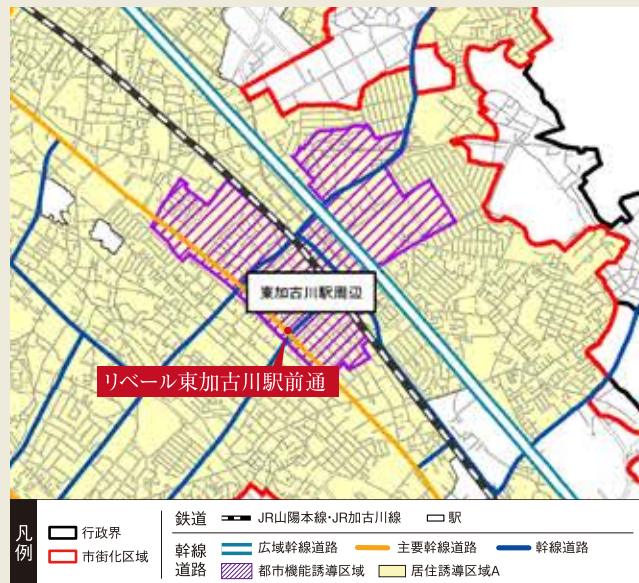
Point 03 マンションの満足度

人生の中で最大の買い物と言われるマイホーム購入ですが、最初に考えるのが戸建てを購入するのか?それともマンションにするのか?といったところではないでしょうか。ここではマンション購入をおススメする理由を解説いたします。まず、戸建てよりもマンションの方が駅近立地の場合が多く、周辺には生活に必要な施設が集積しているため、資産価値が下がりにくく、賃貸や売買の際に買い手や借り手がつきやすい傾向にあります。また、マンションでは管理人が建物の清掃や維持管理をしてくれるのに対し、戸建の場合は全て個人の負担になりますので、メンテナンス面においてもマンションの方が優れているといえます。その他にも機密性、断熱性が高く、電気代やガス代などのランニングコストが軽減できることや、セキュリティシステムが充実していることによる安全性の高さ、鉄とコンクリートによる構造で、耐久性、耐震性が高いことなどから、マンションの満足度が高い人気の理由として挙げられます。

様々な点で戸建住宅より マンションの方が満足度が高い			
戸建て		マンション	リベール東加古川駅前通り
駅から距離がある場合が多い	◀ 立地 ▶		住み替えなど、借り手がつきやすい
賃貸や売買が難しい事が多い	◀ 資産価値 ▶		駅前物件で、買物の生活施設もそろう環境
開口部が多く、光熱費の負担が増える場合も	◀ ランニングコスト ▶		気密性が高く、ガス代・電気代もおトク
外装の劣化で、個人負担の費用が多くなる	◀ メンテナンス ▶		計画的に将来的な修繕計画がなされ、メンテナンスもしっかり
構造的に窓が多く、防犯面は不安	◀ セキュリティ ▶		鍵ひとつで施錠 24時間管理システムも採用

Point 04 周辺の計画中プロジェクト

不動産購入の際には、街の将来性を見極めることも重要です。そのためには、加古川市都市計画マスタープランなどを参考にして、今後の街の姿や人口増減などを予測する必要があります。当マンションが位置するJR「東加古川」駅周辺は、加古川市立地適正化計画において設定された「居住誘導区域A」□「都市機能誘導区域」■に指定されていることから、コンパクトシティの中心となる重要な場所であることがわかります。「居住誘導区域」とは、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域のことです。その中でも居住誘導区域Aは、加古川市防災洪水マップにおいて洪水浸水リスクが少ないエリアとなっています。この区域は居住誘導という言葉通り、他の地域からの移住を進める計画となっているため人口が増加すると考えられます。「都市機能誘導区域」とは、商業・医療・福祉施設などの日常生活を送るうえで必要となる都市機能を都市の中心拠点などに誘導・集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域のことです。JR「東加古川」駅周辺は、大型商業施設や行政サービス施設を維持していくことが決められていますので、今後も便利で快適な暮らしが期待できます。



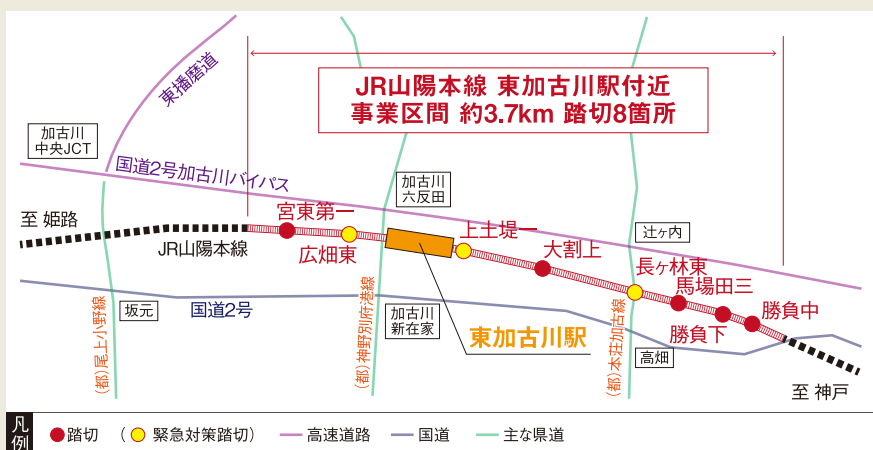
出典:加古川市ホームページ「加古川市立地適正化計画」を加工して作成。



人口減少時代では、街の再整備は「選択と集中」により、さらに効率化が進められていきます。長期的な視点で考えると、この区域内と区域外では街の生活インフラの状況は、大きく変わると考えられ、日常生活の利便性や不動産の資産価値にも大きく影響してきます。不動産購入は、5年後、10年後、15年後の将来の暮らしを購入することでもありますので、立地は今まで以上に慎重に見極める必要があります。当マンションは、まさにこの2つの区域に指定された駅近立地に誕生しますので、長期に渡り便利で快適な暮らしが期待できます。街の将来性を見極めることは、将来の暮らしと不動産という大事な資産を守ることに繋がるのです。

連続立体交差事業による街の活性化

JR「東加古川」駅周辺には、鉄道と平面交差する踏切が8か所あり、交通渋滞や事故の発生など道路交通の障害となっているほか、鉄道が市街地を南北に分断していることで、市街地の回遊性が悪くなっているのが現状です。現在、JR「東加古川」駅周辺の約3.7kmにおいて、鉄道を高架化することにより踏み切りを除去する連続立体交差事業が計画されています。将来的に、踏み切りがなくなることで交通渋滞が解消され、車での移動がスムーズになると、踏切での事故がなくなるのは大きなメリットです。さらに、市街地の南北の回遊性も良くなることで、駅周辺に人が集まりやすくなり、さらなる駅周辺の活性化に期待が持てます。



出典:加古川市ホームページ「JR山陽本線(東加古川駅付近)連続立体交差事業の実施に向けて」を加工して作成。



上土堤一踏切



Mansion Marketing Point

住宅選びの際には、街の将来性を見極めることが大切です。加古川市では、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」である「都市計画マスタープラン」に沿って街づくりが進められています。それを見れば、これから力を入れて整備していく地域とそうでない地域が予測できます。街が整備されて人が集まる場所は生活しやすく、不動産の資産価値も維持されやすいと考えられますので、どのような都市計画が進んでいるのかを事前に調べておきましょう。



現地15階想定からの眺望

Point 05

高品質な設備・仕様

快適な生活を支える高品質な設備・仕様も注目ポイントです。全居室天井高約2.5mを確保した、ゆったりとした空間。バルコニー側の柱が室内に出ないアウトボール設計になっていますので、部屋の隅々まで効率よく利用できます。また、食器洗い乾燥機や浄水機能付きハンドシャワー水栓、ガラストップコンロなど、便利で使いやすい最新の設備が標準装備されたキッチン、浴室暖房乾燥機や高断熱浴槽、エコシャワーなどが標準装備された浴室が、快適な入浴タイムを実現してくれます。また、リビングにはガス温水式床暖房「スック」が標準装備され、開口部は高い遮熱・断熱性の「LOW-E複層ガラス」が採用されているので、快適な室内空間が実現します。セキュリティに関しては、ハンズフリーシステムの「Tebra」を採用。鍵をポケットやカバンにいれたまま共用エントランスの開錠ができるので、両手に荷物を持っても楽々です。さらに、ALSOKの24時間体制セキュリティや防犯カメラ、全住戸の玄関とバルコニーに面した窓には防犯センサーを設置するなど先進のセキュリティ体制になっています。



LIVING & DINING



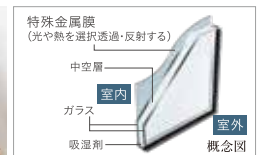
食器洗い乾燥機



浴室暖房乾燥機



ガス温水式床暖房「スック」

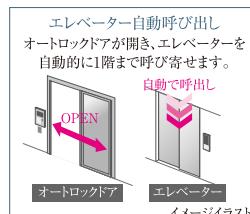
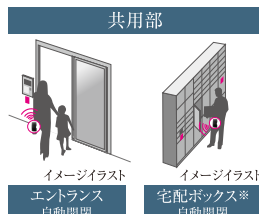


Low-E複層ガラス

EQUIPMENT 比べてください。ワンランク上の標準仕様

ハンズフリーシステム「Tebra(テブラ)」

Tebraキーを鞆やポケットに入れたままリダーに近づけたり、手をかざす(宅配ボックスのみ)ことで共用エントランスのオートロック解錠操作を可能にする利便性とセキュリティ性を両立したハンズフリーシステム。小さなお子様連れや荷物が多く両手がふさがっている時なども便利です。



参考写真
〈Tebraキーの特長〉
キー収納型で停電時も安心
ID違い42億以上(理論値)
誤作動防止センサー付き
持ち運びに便利

※宅配ボックスのみTebraキーを持った状態でリダーに手をかざす必要があります。

24時間ホームセキュリティ



高速インターネット



月額使用料
0円

敷地内駐車場設置率100%

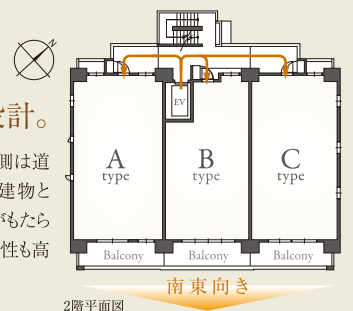
駅近のマンションは敷地内に広いスペースをとるのが難しいため、全戸分の駐車場を確保することが難しく、最近では敷地内駐車場設置率100%の分譲マンションが少なくなっています。そして、駅近の駐車場代は一般的に高く、車を手放さなければならなくなることもあるかもしれません。しかし、当マンションは敷地内駐車場設置率100%を実現し、月額駐車場代も7,000円～10,000円と駅近でも車を所有しやすい物件となっています。駐車場の出入り口には防犯性の高いロボットゲートの設置や人と車の出入り口を分けた完全歩行者分離の安全設計になっています。



image photo

駅近に得難い独立性と快適性を叶える、全邸南東向き・1フロア3邸設計。

当マンションは、駅近でありながら建物の東側は道路幅の広い大通り向きと、南側は低層の建物となっているため、室内には明るさと解放感がもたらされます。また1フロア3邸しかないので独立性も高く、角住戸率は約66%となっています。



2階平面図

南東向き



加古川から日本各地へ上質な暮らしを提案する、SHOWA GROUPの「リベール」シリーズ。

ショウワグループ

LIVE WELL(より良い住まい)をコンセプトにしたショウワグループの分譲マンションシリーズ「リベール」。本社の所在地である加古川市をはじめ、兵庫、大阪、東京、九州、沖縄まで幅広い分譲実績を誇ります。ショウワグループは地域ビルダーランキング(低層住宅)においても加古川市で住宅着工棟数第1位(※)を7回獲得しています。

※2014年～2017年、2019年～2021年 ※(株)住宅産業研究所調べ



総供給戸数
37,000戸超
分譲マンションは
約**7,600戸**
の供給実績

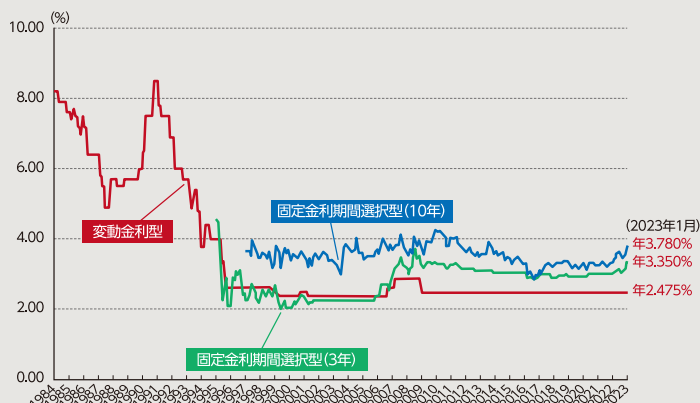
※掲載の眺望写真は、現地15階相当の高さから南東方向を撮影(2023年5月撮影)したものに、CG加工を施したもので、実際の見え方とは異なります。また、眺望は各階・各住戸により見え方が異なります。周辺の環境は変わる可能性があり、眺望は将来に渡って保証されるものではありません。※掲載の室内写真はモデルルームプラン(Cタイプ)を撮影したものです。(2023年7月撮影)家具・調度品等は販売価格に含まれておりません。また、仕様は一部有償オプションを含んでおります。※掲載の完成予想図は計画段階の図面に基に描いたもので実際とは異なります。また、今後変更になる場合があります。共用部の家具・調度品を含め計画段階のもので今後変更になる場合があります。タイルや各種部材につきましては、実物と質感・色等の見え方が異なる場合があります。

土地価格と建築費の高騰により、マンション価格は上昇傾向にあります。今後も、駅近など交通利便性の高い場所は、環境が整備されることでさらに土地価格が上昇すると考えられ、建築費においても物価上昇や円安の影響による建築資材の上昇や、人手不足による人件費の上昇などで、物件価格も現状下がる材料が見つかりません。今後も立地条件の優れたマンションの価格は高水準で推移していくと思われますので、時間が経つほど資金面での購入ハードルが上がると予測されます。インフレになれば、マンションの相場価格はさらに上がっていくので、中古になっても資産価値が維持されやすく、住宅ローンの月々返済金額に対する負担感は下がっていくと考えられます。不動産はインフレに強いといわれていますので、条件に合うマンションがあれば、早めに購入するほうがいいでしょう。



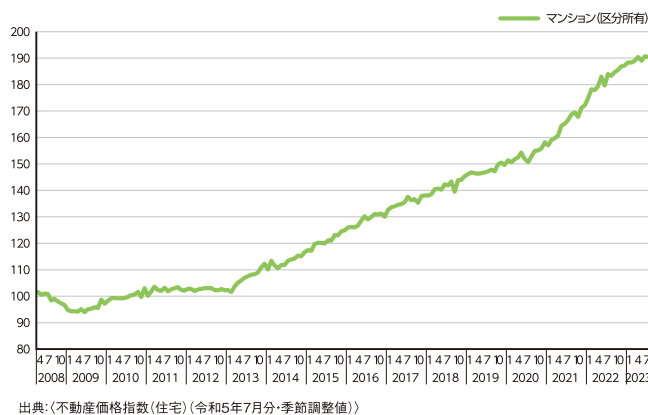
低金利の今は、購入のチャンス!

現在、数多くの方がマンション購入しているのは「低金利の住宅ローン」を利用しているからです。最近、長期金利の上昇により固定金利が上昇傾向にありますが、短期プライムレートに連動している変動金利は変化がありません。また、変動金利は銀行をはじめとする金融機関が、個別に金利引き下げを行っているため、実際は店頭金利よりも大幅に低い金利で融資実施されています。固定金利においても上昇しているとはいえ、低金利であることは間違いないので、購入チャンスであることには変わりありません。住宅ローンで購入を検討されているのであれば、現在の低金利のうちにできるだけ早い購入をおすすめします。



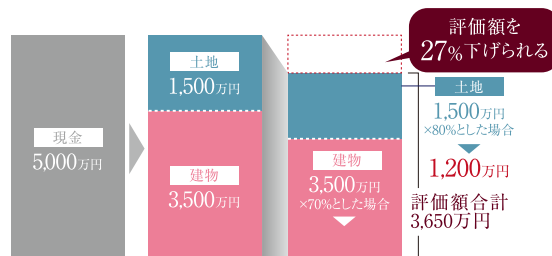
マンション価格高騰の現状

昨今マンション価格の高騰が続いており、国土交通省が公表している「不動産価格指数(住宅) (令和5年7月分・季節調整値)」によると、2010年を100とした2023年時点でのマンション価格の上昇率は1.9倍以上にも膨れ上がっています。マンション価格は、アベノミクス効果による景気回復を機に、2013年から急激な上昇が始まり、2023年時点でも上昇トレンドは変わっていません。マンション価格の高騰の理由として考えられることは「建築資材価格や人件費の上昇」、「低金利が続いてきた影響」、「円安で海外投資家の購入が活発化」、「テレワークの普及による住替え需要の増加」などが考えられます。特に新築マンションの建築コストに大きな影響を与える「資材価格」と「人件費」の動向が最も注目されるポイントで、2023年に入ってから資材価格の上昇に歯止めがかかっていますが、しばらく高止まりする可能性もあり、今後値下がりへ転じるかは不透明です。一方で、人件費は今後も下がる要素がありません。経済政策による賃上げの推進で人件費の水準自体も上がっていくことが予想され、コスト高がマンション価格に上乗せされる状況はまだ続きそうです。



マンション購入は相続税対策としてのメリットが大きい

マンションの購入は相続税対策としても有効です。相続財産は、現金や有価証券などは時価で計算しますが、不動産の場合、土地は路線価を元に計算し、建物は固定資産税評価額をベースに計算しますので、時価よりも評価額が抑えられます。そのため、同じ金額の場合、現金よりもマンションのほうが相続税は少なくなるのです。駅近の資産性の高いマンションを購入することは、相続する子供にとっても嬉しいことで、この制度をうまく活用することで、マンションという資産を手に入れるだけでなく、相続税対策にもなります。



住宅ローン
控除

年間最大
21万円 × **13** 年間
控除

※2022年度(令和4年度)「税制改正大綱」より。
※お客様の条件により異なります。詳しくは、係員にお問い合わせください。

団体信用
生命保険

がん(悪性新生物) 脳卒中
急性心筋梗塞 死亡

ローン残高 **0円**

※住宅ローンの商品により金利などの条件が異なります。
詳しくは、係員にお問い合わせください。