

東京都心、伸び率拡大

基準地価3年連続上昇

東京都は16日、2015年の基準地価（7月1日時点）を発表した。全用途平均で前年比べて2.0%上がった。

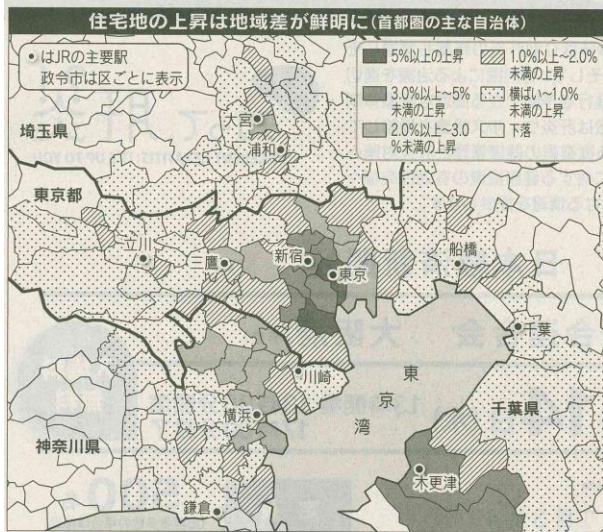
プラス幅は0.2%拡大し、3年連続の上昇となった。中央区や港区などの都心部では外国人観光客の来店効果で商業施設やホテルが好調。一方で、多摩地域ではマンション供給の1服感などから住宅地を中心に地価の伸びが縮小している。

商業施設・ホテルけん引

都心の調査地点は1268。このうち調査対象を変えた34を除くと、上昇率が最も高かったのは港区南青山5丁目の約105.3%で地価が上がった。横ばいは11.6%。下落は65で昨年の43を上回った。

並ぶ。外国人客の来店が目立ち、周辺の表参道ビルでも免税売り上げが20.2%。表参道の交差点前年の約3倍に伸びている。地価の最高値を付けたのは前年同様中央区銀座2丁目の明治屋銀座ビル。1平方メートル当たり2640万円、16.8%上昇した。銀座も外国人客による効果が押し上げ要因になった。

中央、港、新宿、渋谷の都心5区の変動率が4.2%。前年を0.1%上回った。野村不動産など4社が手掛けた新宿御苑前の「トミヒサクロス」（東京・新宿）は9月から入居を開始。坪単価は約3300円で、販売した992戸は即日完売した。



地価の上昇率が高かった表参道交差点付近は多くの人が行き交う

住宅地では千代田、中央、品川区や豊島区など都心にアクセスがよい地域でも住宅地の地価は上昇している。5.8%上がった品川区の目黒駅前に「プリリアタワー」が完成し、販売分661戸に対して2万件を超える問い合わせがあった。最高価格が4億円を超える超高級物件だが、7月の第1期販売分495戸は即日完売した。

東京の2015年の基準地価と前年比変動率（価格は1平方メートル当たりで単位は千円、カッコ内は%）

	全用途	住宅地	商業地
都全体	778(2.0)	324(1.3)	1,551(3.3)
23区	1,184(3.0)	491(2.1)	1,896(4.0)
多摩地区	258(0.8)	190(0.7)	532(1.4)

都内の基準地価上昇率の順位（カッコ内は前年比変動率）

＜商業地＞

①港区南青山5-1-27	11,600(20.2)
②中央区銀座6-8-3	17,700(19.6)
③港区虎ノ門1-3-2	9,200(17.6)
④中央区銀座2-6-7	26,400(16.8)
⑤港区新橋1-18-16	9,020(15.2)

＜住宅地＞

①中央区品川3-25-3	1,090(11.1)
②品川区北品川5-9-28	865(10.9)
③中央区晴海5-1-9	895(10.5)
④港区南青山4-26-18	1,470(8.1)
⑤品川区豊町3-4-17	532(6.4)

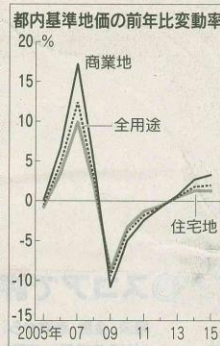
（注）住居表示を優先的に掲載した

東京都内では地価と連動性が高いとされる中古マンション価格が上昇している。東京カンテイの調査では7月の都内の中心5区に文京区を加えた動向を左右する見込みで、低水準だった前年と比べて1.0%以上上昇した。住宅地の約2380戸。年間約4600戸と、ここ数年では低水準だった前年と比べて1.0%以上上昇した。

中古マンション値上がり

便利さ人気取引活況

東京都内では地価と連動性が高いとされる中古マンション価格が上昇している。東京カンテイの調査では7月の都内の中心5区に文京区を加えた動向を左右する見込みで、低水準だった前年と比べて1.0%以上上昇した。



同様に推移している。た坪単価は218万円にのぼり、5年間で20万円ほど上昇した。多摩地域では利便性が良く高層物件が売れる吉祥寺や立川に開発が集中。それ以外の地域では住宅の供給が減少し、地価を押し下げている。現時点で17年4月に予定される消費増税の住宅に関する優遇措置が決定していないため販売状況が見通せない面もある。来年以降の供給が今後の地価動向を左右する見込みで、低水準だった前年と比べて1.0%以上上昇した。