

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。

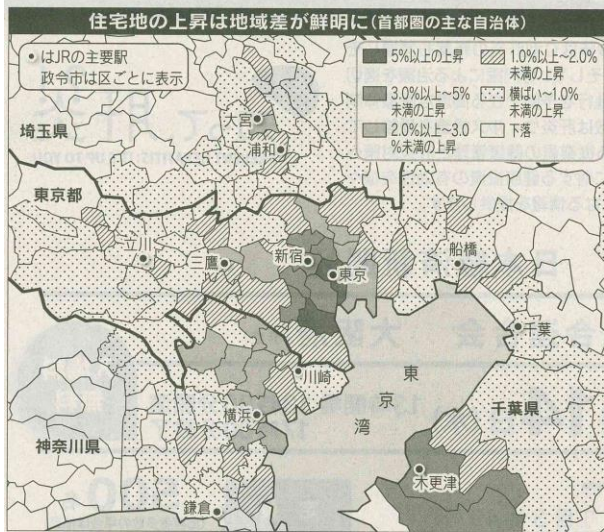
プラス幅は0.2%拡大し、3年連続の上昇となった。中央区や港区などの都心部では外国人観光客の来店効果で商業施設やホテルが好調。一方で、多摩地域ではマンション供給の1服感などから住宅地を中心に地価の伸びが縮小している。

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1053で地価が20.2%。表参道の交差点近く、周辺には海外の高級ブランド店が立ち並び、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前年の約3倍に伸びていった。

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平方メートルあたり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

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」ができる。三井不動産が東銀座に14年12月にオープンした「ミレニウム 三井ガーデンホテル東京」（東京・中央）は利用者の約8割が外国人で、高い稼働率を維持している。東急不動産が数寄屋橋交差点付近で16年3月に開業する商業施設（同）も、外国人客を意識してロッテの免税店が入る。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＞

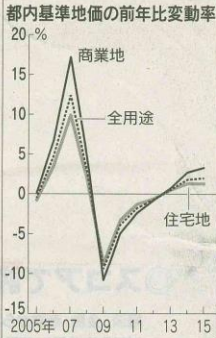
①中央区月島3-25-3	1,090(11.1)
②品川区北品川5-9-28	865(10.9)
③中央区晴海5-1-9	895(10.5)
④港区南青山4-26-18	1,470(8.1)
⑤品川区豊町3-4-17	532(6.4)

（注）住居表示を優先的に掲載した

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%以上だったのは前年の19から9



3町1村）は上昇率に1%以上上回った。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。

都心部の中古マンションは利便性の高さと新築に比べて割安感があって、人気が高まっている。都心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%以上だったのは前年の19から9