

## Market Report

## 東京の改造計画の推移、そして向かう先は？

— 東京の都市構造と地価形成に影響を与える交通体系の変化を探る —

東京23区と郊外部の地価は、地価公示などのデータによりその実態を知ることができます。昨今の地価回復は、東京都や東京圏全域に波及していますが、地価が強含みな地域、弱含みな地域とその現状はさまざまです。今号では、23区を中心に、交通体系と歴史的・制度的背景の2つの要因が、どのように地価形成に影響を与えているかをみてみましょう。



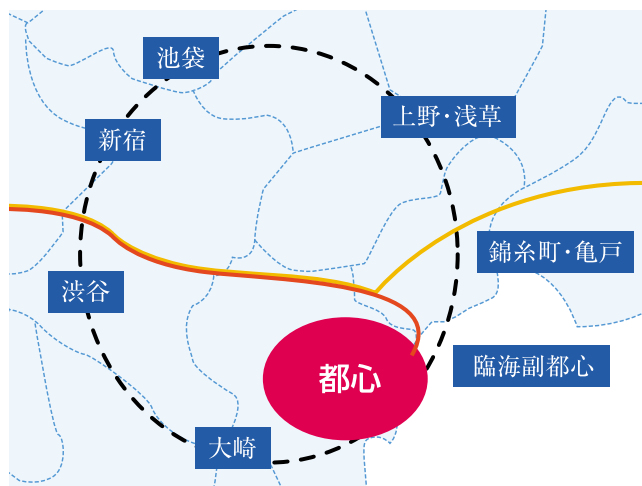
## 東京改造のスタートは、7つの副都心計画から

東京23区の心臓部である千代田区、港区、中央区だけでは、世界の大都市としての中枢機能を果たせないとの認識から、1958年(昭和33年)の首都圏整備計画で、新宿、渋谷、池袋が副都心として位置付けられ、機能の分散化が図られます。1964年(昭和39年)開催のオリンピックは、この促進剤ともなりました。その後、1982年(昭和57年)の東京都長期計画で、上野・浅草、錦糸町・亀戸、大崎が加わり、次に1986年(昭和61年)の第二次長期計画で臨海が加わり、全部で7つの副都心を建設することになります。

【図1】が当時のイメージ図です。

御覧いただくと、この計画がどこかで修正がなされ、今日に到っていることにお気づきになると思います。どこでどのような修正が加わり、今日に到ったかを解明すると、現在の位置付けが明らかになるはずで

【図1】7つの副都心計画



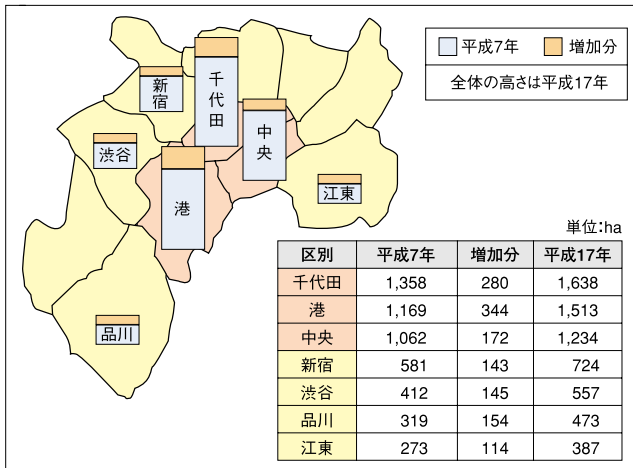
資料:東京構想2000(東京都)

## バブル終焉が都心再開発を後押し

昭和60年代のバブル景気で、都心部の地価が異常に高騰したため、都心部での住宅やオフィス事業は非常に難しくなり、土地の買換え需要は玉突き現象を起こし、準郊外・郊外へと住宅やオフィスは拡散していきました。しかしバブル崩壊後、地価がそろそろ底を打つのではないかと判断された1995年(平成7年)前後から、(実際にはその後も地価は変動率を縮小させながら下落しましたが)都心部の再開発が進み、都心回帰現象が顕著になり今日に到ります。都心回帰現象は、職住混在型で進展したのが大きな特徴でした。

【図2】は、1995年(平成7年)から2005年(平成17年)までの、地区ごとのオフィス供給量を示したものです。当時、都内23区的全床面積を100%とすると、【図2】の7区が約75%の割合を占めていました。そしてこの図から、

【図2】主要都心部事務所床面積



資料:「東京の土地2005」(平成18年7月発行)

【表1】世界の大都市と地下鉄

	人口 単位:万人	路線数	車輛数	総営業キロ 単位:km	駅数	輸送人員 (年間)
東京	827	12	3,609	292.2km	274	28.1億人
ロンドン	747	12	2,796	408.0km	275	9.5億人
パリ	211	14	3,533	212.1km	297	12.5億人
ニューヨーク	813	27	6,183	371.0km	468	14.5億人
モスクワ	1,125	12	4,312	275.6km	170	32.0億人

資料:「世界の地下鉄」(社)日本地下鉄協会による。  
注)東京のデータには東京臨海高速鉄道のデータは含まず。

【表1】に見られるように海外の大都市でも地下鉄は大いに利用されていますが、東京はJRや私鉄の路線と縦・横・斜めと密接かつ有機的に結び付いているのが大きな特徴です。また、日本の地下鉄の路線の大部分は、JR山手線の内側という限られた地域を密度濃くカバーしている点は、他の大都市交通との大きな違いです。それだけに山手線の内側は地価上昇の圧力が働きやすい性格を持つといえます。東京の地下鉄の利用客は年間延べ28億人にもなります。かつては私鉄からJRに乗り換えて職場に向かう人の比率が高かったのが、【表2】が示すように近年の地下鉄利用者は40%を超えています。

【表3】では、生活実感として分かりやすくするため、乗降人員が対前年比で大きく伸びている駅名を挙げました。六本木一丁目駅は、注目を集める六本木地区の新駅として首位になっており、これは地価にも反映されているのはご存知の通りです。また南北線の開通により、それまで高級住宅地ではあるものの交通の便は今一つという感のあった麻布や白金高輪地区に、大きなスポットライトが当たるようになりました。

7区で増加したオフィス面積の全体計を100%とすると、都心3区が59%、新宿区、渋谷区、品川区がそれぞれ11%を占めていたことがわかります。大崎副都心や天王洲アイルに代表される品川区と、臨海部の門前仲町や豊洲に代表される江東区は、相対的に床面積が大きく増加しています。なお、品川駅周辺の多くの大規模開発は、名称は品川でも行政区画上は港区に入ります。

バブル崩壊による地価や諸物価の下落は、私鉄や地下鉄事業者にとっても、用地買収コスト・路線建設コストの削減というプラスの作用をもたらし、地下鉄の私鉄乗り入れや半蔵門線をはじめとする路線の延伸、さらには南北線・大江戸線・東京臨海高速鉄道(新木場~大崎間の12.2km)といった路線の新設は、東京圏の交通体系ひいては地価に大きな変化をもたらしました。

【表2】副都心関連駅と乗車人員

駅名	JR利用 (単位:万人)	地下鉄			利用率	
		東京メトロ (単位:万人)	都営 (単位:万人)	地下鉄合計 (単位:万人)	JR	地下鉄
池袋	56.5	46.9	—	46.9	55%	45%
高田馬場	20.2	17.4	—	17.4	54%	46%
新宿	74.8	23.8	21.4	45.2	62%	38%
渋谷	42.4	22.5	—	22.5	65%	35%
品川	30.3	—	—	—	100%	—
新橋	23.6	20.4	3.6	24.0	50%	50%
東京	37.9	27.5	3.5	31.0	55%	45%
上野	18.0	20.7	20.7	45.2	30%	70%
計	303.7	179.2	49.2	228.4	57%	43%

資料:JR東日本ホームページ。  
注1) JR利用人数は2005年データ。  
注2) 新宿の都営データには大江戸線の新宿西口駅と都庁前駅を含む。

【表3】東京メトロ沿線の乗降人員と対前年比伸び率

駅名	線名	乗降人員 (単位:万人)	対前年比
六本木一丁目	南	4.9	19.7%
清澄白河	半	2.9	17.3%
本駒込	南	1.9	15.8%
辰巳	有	2.1	14.0%
豊洲	有	5.8	13.7%
白金高輪	南	2.5	11.9%
住吉	半	3.0	11.4%
白金台	南	1.2	9.5%
押上	半	7.9	8.1%
国会・溜池	銀丸千南	11.9	6.2%
目黒	南	7.0	5.9%
南千住	日	2.0	5.7%
三越前	銀半	12.1	5.2%
月島	有	4.5	5.2%

資料:東京メトロホームページ  
注1) 基本データは平成17年度の1日平均乗降人員。  
注2) 南は南北線、半は半蔵門線、有は有楽町線、銀は銀座線、丸は丸の内線、千は千代田線、日は日比谷線。  
注3) [国会・溜池]は国会議事堂前と溜池山王の略。駅の構造上1駅として計上したものの。  
注4) 白金高輪、白金台、押上、目黒は他線との直通連絡線駅であり、これ以外の駅との性格は異なる面がある。

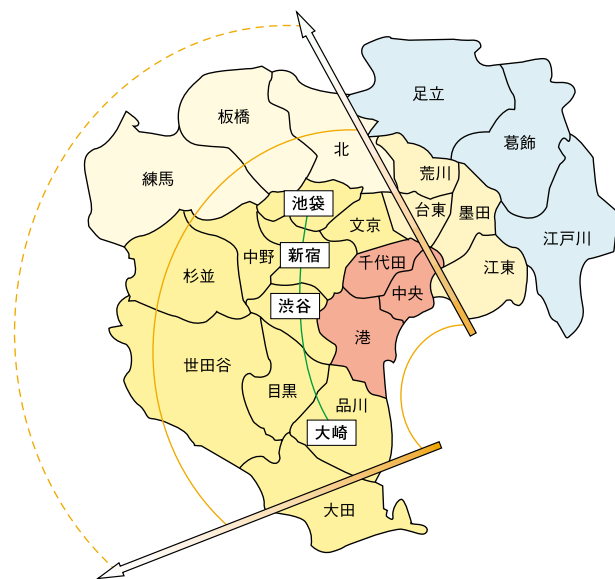
東京の改造計画の推移、そして向かう先は？

— 東京の都市構造と地価形成に影響を与える交通体系の変化を探る —

都心・副都心は新たなベクトルで結合される時代に

P13【図1】のコンセプトは首都機能の分散でしたが、これまでにご説明したように、東京は新たな視点で見直さざるを得なくなってきたといえます。新しいコンセプトは「都心と副都心の結合」です。都心3区のオフィス面積の比重が上昇することは、情報の比重の高まりを意味します。太陽の中心ともいわれる都心3区の重力は、従来の副都心を衛星に例えるならば相互に引き付けあうように作用します。これを分かりやすく図示したのが【図3】です。都心3区から北西から南西に向かって扇状、三角形のトライアングルができあがります。これらの地域は主としては商業地ですが、商業地と調和を図りつつ高層マンションを中心とした良好な住環境も形成されつつあります。また西向きのベクトルとは別に、銀座・汐留地区と臨海部とを結び付けるベクトルも強くなってきています。主な交通手段は、新橋から豊洲を結ぶ「ゆりかもめ」と汐留～月島を結ぶ大江戸線、それに大崎～新木場間の東京臨海高速鉄道です。

【図3】 都心3区と副都心を結ぶ扇形

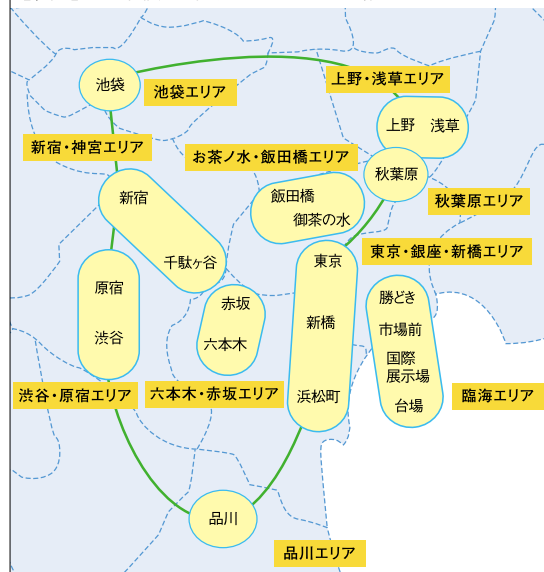


東京都も時代に合わせて新たな都心構想を発表

昨年、東京が2016年オリンピック競技大会の国内立候補都市に選定されたことを契機に、東京都は『10年後の東京～東京が変わる』という施策をまとめ、昨年12月に発表しました。注目すべきは、P13【図1】の東京改造計画が修正され、重点整備エリアとして【図4】に示す10の地域が決定したことです。旧計画と比較し、興味深い点を次に挙げました。

- ① かつての新宿副都心は「新宿・神宮エリア」となり千駄ヶ谷まで含めて拡大。
- ② 渋谷副都心は「渋谷・原宿エリア」の名称で地域を拡大。
- ③ 「赤坂・六本木エリア」は、赤坂・六本木の大規模開発が進展した結果として、一つのコンセプトに統合された。
- ④ 大崎副都心は概ね開発完了の目処が立ち10のエリアから抜け「品川エリア」が新たに位置づけられた。
- ⑤ つくばエクスプレスの開業でも注目された「秋葉原エリア」は、外国人の訪問率も高いことなどから新たに位置づけられた。
- ⑥ 上野・浅草副都心は「上野・浅草エリア」として存続。
- ⑦ 「御茶ノ水・飯田橋エリア」が新たに位置づけられた。
- ⑧ JRの鉄道が並行して何本も走る浜松町駅と東京駅間を中心に、「東京・銀座・新橋エリア」が設けられた。
- ⑨ 池袋副都心は「池袋エリア」として存続。
- ⑩ 臨海副都心は「臨海エリア」として存続。

【図4】 10年後の東京 10の重点整備エリア



資料: 『10年後の東京～東京が変わる』(東京都/2006年(平成18年)12月)

⑪ かつての「錦糸町・亀戸副都心」は、開発がほぼ完了したため10のエリアには入らなかった。

注) ①の区域には神宮前、②の区域には国立代々木競技場がオリンピック競技会場予定地として入っている。



## 東京の改造計画の推移、そして向かう先は？

— 東京の都市構造と地価形成に影響を与える交通体系の変化を探る —

### 都市の変貌を見据えた資産対策

2006年(平成18年)の住宅地の地価公示上昇率上位10地点は、【表4】のとおり第4位を除くすべてが港区区内です。

これらの地点が、都心3区の西方外周部に集中している理由は、地下鉄新線の建設と、都心部と副都心部を結ぶ接続点としての役割が見直されたことが要因であることは、既にお分かりのことと思います。

【表4】の地域を含め、近年地価上昇率が高い山手線の内側を主とした区には【表5】が示すように多くの個人所有者がいます。所有する土地の相続評価は、路線価が基準になります。現在の地価体系は実勢価格を反映して、まず、地価公示価格が決められます。

基本的には、実勢価格 地価公示価格となります。都心の一等地では、住宅地で路線価の2~3倍、商業地では路線価の4倍以上という価格で取引されているところもあるようです。近々発表予定の2007年(平成19年)地価公示価格は、このような実勢価格が反映されて決定され、その80%の水準が次の路線価となります。路線価が今後上昇していくことは、まず間違いのないでしょう。特に都心部については、2~3年先に路線価が3倍になるという事態も多分に考えられます。

相続財産のうち大きなウエイトを占めるのが不動産であり、不動産の評価ひとつで相続税が大きく変わります。【表6】が示すように、相続財産(評価額)が、5億から15億と3倍に増えると、相続税額は5倍になるケースもありえます。

また、地価公示価格の70%水準が固定資産税評価額となりますので、土地の保有税である固定資産税も必然的に上昇することになります。

地価上昇率の高い土地を所有していながら、その土地の本来の価値や収益力を十分に引き出していない場合は、保有税、相続税を考慮して、特に「資産組み換え」または「資産活用」が求められる状況に置かれているといえるでしょう。いずれにしても、都市の変貌と地価を見据えながら、資産対策を講じることが今後の課題となっているのです。

【表4】地価公示の全国上昇率上位10地点(住宅地) (単位:万円/m<sup>2</sup>,%)

順位	所在地	平成17年	平成18年	変動率
1	港区南青山五丁目306番	104.0	134.0	28.8%
2	港区南青山四丁目190番外	91.9	117.0	27.3%
3	港区南青山四丁目342番外	103.0	130.0	26.2%
4	渋谷区神宮前四丁目14番6外	95.5	120.0	25.7%
5	港区南麻布一丁目225番48外	83.5	103.0	23.4%
6	港区南麻布五丁目18番17	94.9	114.0	20.1%
7	港区西麻布二丁目80番8	57.5	68.5	19.1%
8	港区高輪二丁目48番3	75.0	89.2	18.9%
9	港区六本木三丁目28番1	72.9	86.5	18.7%
10	港区白金四丁目468番12	87.7	104.0	18.6%

資料:2006年(平成18年)地価公示

【表5】大部分の面積が山手線の内側に入る区と個人土地所有者

区名	個人所有数 (単位:人)	一人当たり 所有面積 (単位:m <sup>2</sup> )	住宅地 価格:(万円/m <sup>2</sup> )
千代田	6,168	125	152.5
中央	9,643	90	65.3
港	14,971	157	110.0
新宿	32,532	164	57.6
渋谷	23,456	184	81.1
文京	24,625	143	60.8
品川	37,744	165	55.3

資料:『東京の土地2005』(東京都/2006年(平成18年)7月)

注)住宅地価格は、2006年(平成18年)地価公示の平均価格。区分所有権に係る土地所有者は除く。

【表6】相続財産と相続税額

前提条件:相続人(配偶者・子2人)、法定相続

相続財産(評価額)	5億円	10億円	15億円
相続税	約5,850万円	約1億6,650万円	約2億8,450万円

注)相続財産(評価額)が5億円から15億円に増えると、相続税額は約5倍となります。

(株)エステートプラン 佐藤 哲

三井のリアルプランでは、皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。

将来の豊かな資産形成のコンサルタントとして、都心にこだわり培ってきた私どもの情報力とノウハウをお役立てください。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。

三井不動産販売(株)都心営業本部 事業推進グループ

フリーコール

**0120-977-131**

午前9時30分~午後5時30分  
(毎週水曜定休)