

## MARKET ANALYZE

### 2012年、進化し続ける「東京」、 次の都市再生はどこに向かうか!—

# 不動産鑑定の特シャリストが 語る「東京・最新MAP」

2012年5月、いよいよ東京スカイツリーが開業し、新たな人気スポットの誕生で東京の街の勢力図がまた変わろうとしています。これまで東京という都市はどう動いてきたか、これからどう変わっていくのか、不動産の経済価値に関する専門家である不動産鑑定士として東京の不動産を見続けている田村竜二が、これまでの東京の街の変化と今後について語ります。



田村竜二  
三井不動産販売(株)  
鑑定室室長

### 「都市再生」の潮流はなぜ生まれたか

近年の東京の街の変化を振り返ると、「都市再生」というキーワードが浮かび上がります。東京の街は、高度成長期に建築された建物の老朽化、街並みにそぐわなくなった土地利用といった課題を抱えており、1995年の阪神・淡路大震災を教訓に、東京の街を災害に強い街にするということが喫緊の課題となっていました。また1990年代のバブル崩壊に端を発する景気低迷の影響で、適正な都市機能の更新も進まない状況が続いていました。こういった状況を打開するために、2002年に

当時の小泉政権のもとで「都市再生特別措置法」が施行されました。その結果、民間による都市開発投資の促進を目指した都市再開発に関する規制緩和や金融規制緩和による海外からの投資マネーの流入などにより、都市再生の動きが活発化しました。法令施行以来、東京都内でも東京駅・有楽町駅周辺地域、大崎駅周辺地域、環状二号线新橋周辺・赤坂・六本木地域など、8地域、合計面積2,514haが「都市再生緊急整備地域」として認定され、現在も開発が進め

られています。

この都市再生の流れによって大きく生まれ変わった街として、最初に思い浮かべる街は「六本木」でしょう。2003年に「六本木ヒルズ」が開業し、それまでは周辺に住宅地を抱えた夜の街だった六本木が最先端のビジネスエリアとして脚光をあびることになりました。また2007年開業の「東京ミッドタウン」により、東京の人の流れを大きく変えることになりました。

### 新しい「街」の価値を生み出す、複合再開発という潮流

都市再生の大きな潮流として「複合用途」という点を挙げる事ができるでしょう。「複合用途」の都市再生の先鞭のひとつとなったのが1994年に開業した「恵比寿ガーデンプレイス」です。元はサッポロビールの工場でしたが、周辺の都市化などにより製造拠点を郊外に移転し、オフィスビル、ショッピング施設、映画館、ホテル、住宅など、多様な都市機能が集まった新しい街に生まれ変わりました。その後も、先にご紹介した「六本木ヒルズ」や「東京ミッドタウン」、TBSの敷地を複合開発した「赤坂サカス」、2011年2月にオープンした「二子玉川ライズ」なども、ひとつの広大な敷地に多様な用途を持つ街を新たに作り出し、東京の街に大きなインパクトをもたらしています。

また近年では、一つの敷地だけでなく街全体が大きく生まれ変わったケースも多く見られます。「汐留」、「芝浦」、「豊洲」、「秋葉原」、「品川」、「大崎」、郊外エリアでは「武蔵小杉」などは、工場などの跡地の再開発事業を中心に隣接するエリアも巻き込んだ街の再整備が行なわれることで、その街の持つイメージ

や資産価値まで一変したケースだといえます。実際に豊洲エリアの例を見てみますと、エリア内の公示地[江東5-16]の価格推移は、開発前の2003年が574,000円/m<sup>2</sup>でしたが、「アーバンドックららぽーと豊洲」竣工後の2007年は770,000円/m<sup>2</sup>と約25%上昇しています。もちろん土地の価格は景気の変動などの影響もありますが、都市再生により資産価

値が大きく上昇したケースだといえるでしょう。また、近年の都市再生の流れのもうひとつの特徴として「機能更新」という点が挙げられます。従来からのビジネスエリアである丸の内エリア、日本橋エリア、霞が関エリアなどは、老朽化したビルの建替えを中心に、東京を代表するビジネスエリアに相応しい機能更新が進められています。

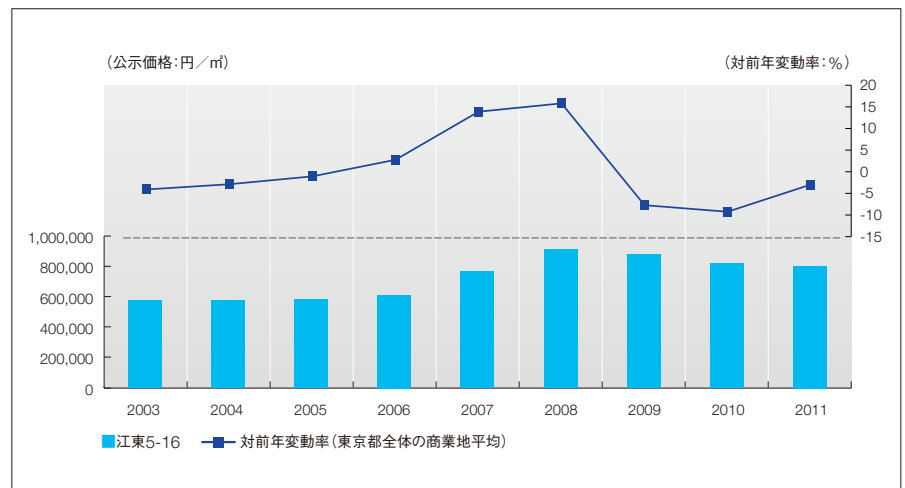


図2 豊洲エリアの公示地[江東5-16]の地価推移

これから「都市再生」が期待される街は？

2008年夏のリーマンショック以降景気停滞傾向が続いていることもあり、都市再生の流れは一段落したといえますが、一方で東京の持つ高いポテンシャルを背景に、また先般の東日本大震災を契機にした「災害に強い街」という命題もあり、都市再生の流れは引き続き継続していくと思われます。

現在開発が進んでいる街として第一に挙げられるのは、2012年5月の開業が予定されている「15 東京スカイツリータウン」でしょう。約

7万坪の延床面積を持つオフィスビルや1.5万坪の商業施設、水族館などのアミューズメント施設などが予定されており、東京東部の一大拠点としての賑わいが期待されています。また渋谷東急文化会館の建替えによる「16 渋谷ヒカリエ」は、オフィス、商業施設、ホールなどからなる渋谷駅直結の新たなランドマークとなり、渋谷の人の流れを変えるポテンシャルを持っています。そのほか、2012年には「17 新宿イーストサイドスクエア」、旧東

京中央郵便局の建替え事業「18 JPタワー」、フジテレビ本社社屋の向かいに建つ複合施設「19 ダイバーシティ東京」、2013年には「20 (仮称) 歌舞伎座建替え計画」、「21 (仮称) 室町東地区開発計画」など、多くのプロジェクトが開業を控えています。また事業内容はまだ公表されていませんが新宿コマ劇場跡地の開発なども予定されるなど、変化しつづける街東京は、新しい価値を生み続けていくといえるでしょう。

変化し続ける東京に「資産を持つ」ということ

これまでに挙げた都市部の大規模再開発以外にも、鉄道駅前の再整備や土地区画整理事業など、身近な場所で都市機能の再整備が行なわれることがあります。都市再生には「街の価値を高める」という効用がありますが、一方でご所有する不動産の近くでこのような事業が行なわれる場合、留意していただきたいことがありますので、皆さまご存じかとは思いますが、改めてまとめてみましょう。一つは、ご所有する不動産にかかる固定資産税や相続税評価額を少なくとも毎年チェックしま

しょうということです。再開発の影響で地価が上昇した場合、(1)不動産保有税としてこれまでよりも多くの税流出の可能性があります。またそもそも不動産の価値は様々な経済条件などの影響を受け不変ではありません。従って(2)ご所有不動産の価値を定期的に把握しておけば、望ましい資産保有バランスに向けた資産の組み換え等の対策を講じることも可能になります。もう一つは不動産賃貸事業を行なっている場合です。同じエリア内で厳しい競争にさらされるということになりますので、ご所有不動産

の競争力やトレンドを意識する必要があります。再開発の影響を受けてテナントが逃げてしまう、ということにならないようにリニューアルや最適用途の変化にともなう建替えなどの策を講じることが大切です。変化を続ける都市、東京に「資産を持つ」ということは、その資産の価値も刻々と変化し競争にさらされるということ。常にアンテナを張り巡らせて街の変化をキャッチしながら、大切な資産の価値を保ち続ける努力が必要だといえるでしょう。

複合用途の都市再生	開業時期
1 恵比寿ガーデンプレイス	1994年
2 六本木ヒルズ	2003年
3 東京ミッドタウン	2007年
4 赤坂サカス	2008年
5 二子玉川ライズ	2011年
街が大きく変化した都市再生	
6 汐留シオサイト	2002年～
7 芝浦アイランド	2007年～
8 豊洲	2006年～
9 秋葉原	2005年～
10 品川	1995年～
11 武蔵小杉	2008年～
12 丸の内	2002年～
13 日本橋	2004年～
14 霞が関エリア	2008年～
2012年以降の主な再開発物件	
15 東京スカイツリータウン	2012年
16 渋谷ヒカリエ	2012年
17 新宿イーストサイドスクエア	2012年
18 JPタワー	2012年
19 ダイバーシティ東京	2012年
20 (仮称) 歌舞伎座建替え計画	2013年
21 (仮称) 室町東地区開発計画	2013～14年

■ 東京の"新しい街"



INFORMATION

不動産マーケットについてのご相談、お問い合わせは、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) コンサルティング営業部 資産マネジメントグループ ☎0120-571-321

担当：堀・瀬(せ)め  
営業時間：10:00～18:00  
定休日：日曜日・祝日