東京都内の公示地価、23区すべてで商業地上昇

#東京 #新型コロナ #関東

2023/3/22 16:50

千代田区など都心3区の商業地の地価はプラス転換した（東京・大手町のオフィス街）

国土交通省が22日発表した東京都内の2023年の公示地価（1月1日時点）は全用途、商業地、住宅地のいずれも2年連続で上昇した。商業地は23区すべてで上昇だった。人流が戻りつつあり、観光地やオフィス街の回復が目立った。住宅地は総じて需要が堅調で、生活や交通の利便性の高いマンション用地が上昇した。

東京都全域の前年比平均変動率を見ると、全用途が2.8%、商業地が3.3%、住宅地が2.6%それぞれ上昇した。都内の調査地点数は2602地点で、22年と比較可能な継続調査地点2570地点の9割超で地価が上昇した。東京都財務局は「新型コロナウイルス対策の行動制限が緩和され、全体として回復基調となった」と指摘した。

都内の商業地は3.3%上がった。23区は3.6%、多摩地域は2.1%それぞれ上昇し、いずれも上昇幅は前年の4倍以上となった。

23区では中野・北・荒川の3区がいずれも5.2%の上昇で同率首位だった。上層階をマンション利用できる地点や、居住者が多く商店街などが発展している地点の上昇が目立った。

前年まで下落が続いていた都心3区も、千代田区と中央区が2.1%、港区が2.8%それぞれ上昇し、プラスに転じた。もっとも、飲食店需要が完全に回復していないうえ、オフィスの大量供給が将来予定されていることから、小幅の上昇にとどまった。

インバウンド回復への期待感から商業地の地価が上昇した（東京・浅草の仲見世通り）

都内の上昇率上位10地点のうち、3地点は台東区浅草地区だった。国内観光客が戻りつつあり、インバウンド（訪日外国人）の本格的な回復への期待から地価が上昇した。首位の「西浅草2-13-10」は仲見世商店街など中心街から少し外れた地点で、つくばエクスプレス（TX）の浅草駅前の好立地ながら割安感があり8.8%の上昇となった。

2位以下は複数の路線が乗り入れるターミナル駅とのアクセスが良好な「足立区千住2丁目57番3外」と「中野区中野3-36-15」が続いた。

都内の住宅地は2.6%上昇した。23区で上昇率が最も高かったのは台東区の4.8%で、豊島区が4.7%、中野区が4.6%で続いた。コロナの感染拡大に伴いテレワークなどが浸透し、より広い住宅や良好な住環境へのニーズが高まった。

都内で上昇率が最も高かった地点は「足立区綾瀬1-32-3」で8.1%だった。JR綾瀬駅前で利便性が高く、マンション用地の需要が旺盛だった。都心とのアクセスが良好で割安感のある地点が続き、2位は「足立区千住緑町1-2-1」、3位は「荒川区東日暮里1-3-2」だった。

下落した地点はいずれも多摩地域だった。鉄道駅が遠い地点や傾斜地のため徒歩移動が大変な地点の下落率が大きかった。

社会経済活動の回復により、地価の上昇幅は拡大している。公示地価と基準地価で調査地点が同一の地点を比較し平均変動率を見ると、23区、多摩地域ともに前半期（22年1月1日から7月1日）に比べて後半期（7月1日から23年1月1日）の上昇率が高かった。全用途、商業地、住宅地ともに、21年から半期ごとに上昇率が拡大してきた。