

新線開発と 不動産市場の動向

VOL.4
最終回

つくばエクスプレス開発から検証する、
新線開業が及ぼす沿線エリアへの影響と土地動向

【文】株式会社不動産鑑定ブレインズ 代表取締役社長 不動産鑑定士 山路 敏之 氏



New Transport &

はじめに

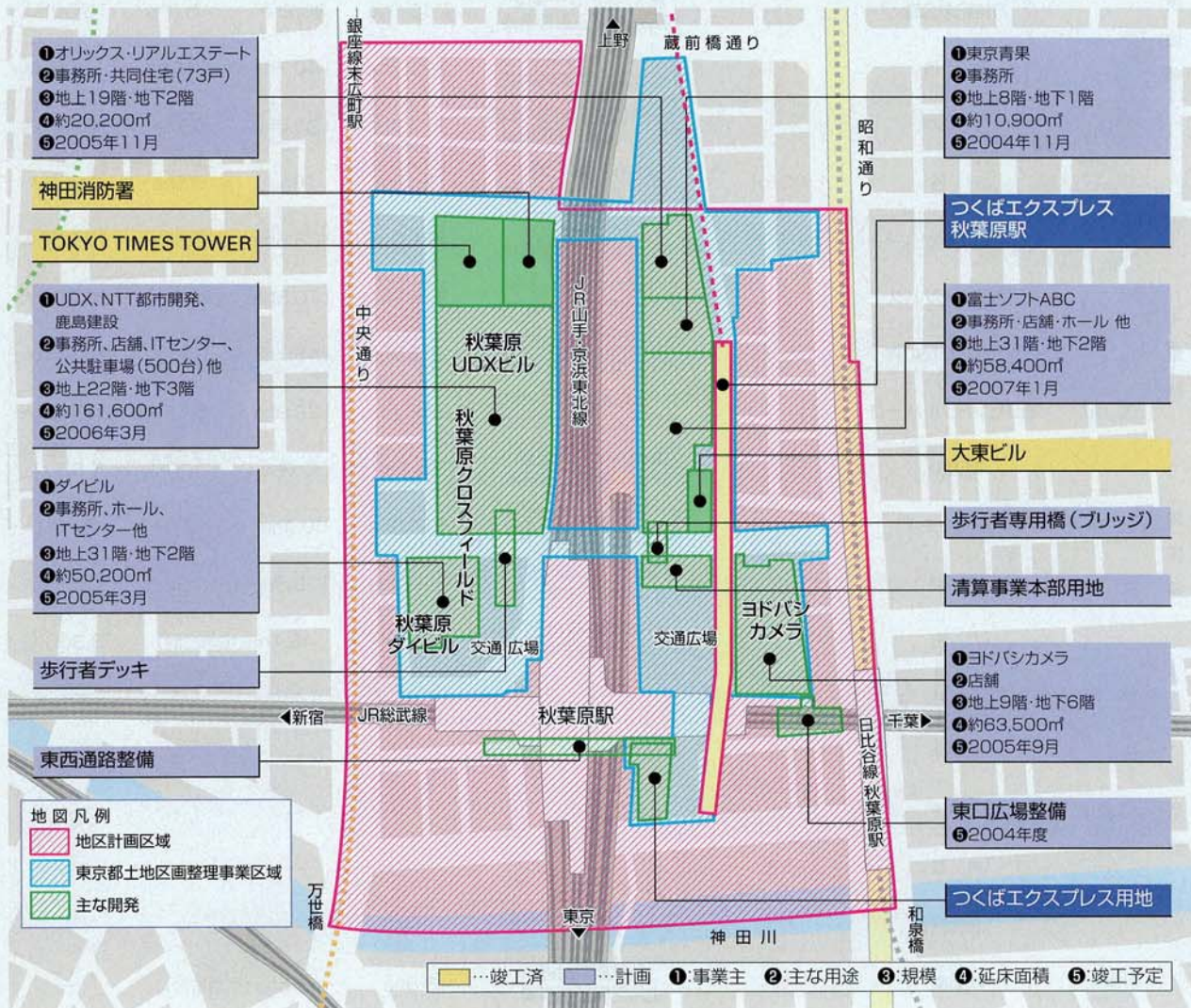
これまで4回にわたって寄稿してきた「つくばエクスプレス」についてのシリーズ企画も、今回で最終回となる。今号では、「つくばエクスプレス」の始発駅として再開発が進む秋葉原の現状とこれからを詳細に解説するとともに、「つくばエクスプレス」の沿線全地域について、その特色やアピール度、今後の発展性について総括してみたい。

1. 秋葉原駅周辺開発

前号でも述べたが、「つくばエクスプレス」の始発駅であり、現在東京都による「秋葉原駅付近土地区画整理事業」が施行中の秋葉原駅周辺地域は、再開発の高まりとともに地価への影響が顕著に現れている。平成16年1月1日の地価公示で、秋葉原駅周辺ポイント(千代田5-62)の地価変動率が前年に比べて横ばいとなったのをはじめ、平成16年7月1日の地価調査では、〔千代田(都)5-27〕が横ばい、〔千代田(都)5-10〕は上昇(+0.6%)となっている。千代田区の商業地における年間の平均地価変動率が▲1.1%であることを考えると、秋葉原の商業繁華性や収益性向上への期待感は上々だと言えるだろう。ただし、人々の関心は「つくばエクスプレス」の開業というよりは、もっぱら再開発によ

て生まれ変わる、世界的なIT拠点としての「秋葉原」に向いているようである。

その中心として挙げられるのが、現在建設中の超高層ビル「秋葉原ダイビル」と「秋葉原UDXビル」からなる「秋葉原クロスフィールド」であろう。これらの2棟のビルでは、最先端の情報受信拠点として、学術発表会・シンポジウム・セミナー等を行うコンベンションホール、プレス機能・デジタル映像製作機能等を有する多機能イベントホール、最先端ITが体験できるデジタルワークショップ、ショールーム、イベントスペースの他、サテライト連合大学院、プロフェッショナル教育センター、総合情報センター等、高度な情報や技術、人材の交流・育成の場を創造することを目指している。その他、地上40階建、総戸数319戸、千代田区最高層のタワーマンション「TOKYO TIMES TOWER」は、専有面積の単価が約80万~130万円/㎡と、周辺の物件に比べてかなり割高であるにもかかわらず、立地の良さ、地域の発展への期待、最新の構法・設備等により、シングル、デュクス、ビジネスユースからファミリーまで、多様な需要を獲得している。同タワーマンションは、すでに平成16年10月下旬から入居開始となった。また、それに先立って、平成16年7月15日から、消防職員待機宿舎と消防技術試験講習場(平成17年4月オープン予定)を備えた神田消防署が、新庁舎で業務を開始しており、まさに新しい「秋葉原」が動き始めている。



2. 秋葉原ホテル事情

さて、電気街を自当てにして、各地からビジネス客や観光客が訪れる秋葉原駅周辺においては、以前から、ホテルのキャパシティ不足が懸念されていた。秋葉原に唯一存在する「秋葉原ワシントンホテル」は、現在でも客室確保が難しい時があるほど、高い稼働率を誇っており、今後再開発が進み、新しい施設が次々にオープンし、加えて「つくばエクスプレス」が開業することになれば、前号でも述べたとおり、ホテルのキャパシティが不足するのは必至である。

これに対し、電気店「オノデン」が、再開発地区のすぐ北方、外神田4丁目の蔵前橋通り沿いに、地上9階建、客室数105室のビジネスホテルを平成17年秋に開業する予定で、現在も建設工事が進められている。また、土地区画整理事業施行区域内においても、「秋葉原ワシントンホテル」の道路を挟んだ向かい側の土地が、このほどホテル用地として売却

されることに決定した。このように、最先端のIT拠点「秋葉原」、および情報技術産業の世界的な拠点「つくば」を訪れるビジネス客や観光客等の宿泊需要は、徐々に吸収される見通しである。

3. 「つくばエクスプレス」の認知度

IT関連産業の世界的な拠点として、建物建設等、秋葉原のハード面が着々と充実するに従って、今後、居住者や通勤者、ビジネス客、観光客等がますます増えていくものと思われる。しかしながら、総合的な街づくりのためには、ソフト面の向上が欠かせないの言うまでもない。都会的なマンションや最先端IT企業のオフィスビル等のドライな部分に、「つくばエクスプレス」沿線地域のウェットな感性を取り入れるアイデアが、もう少し、街の未来像に示されていても良いように思われる。

つくばエクスプレス沿線地域総括表・1

都県	エリア	駅名	秋葉原からの所要時間	土地区画整理事業	施行面積	住宅地面積	商業地面積	計画人口
茨城県	つくば	つくば	約45分	中根・金田台 特定土地区画整理事業	189.9ha	—	—	—
		研究学園	↑	葛城一体型 特定土地区画整理事業	484.7ha	163.2ha	26.5ha	25,000人
		万博記念公園		島名・福田坪一体型 特定土地区画整理事業	242.9ha	98.2ha	16.2ha	15,000人
	伊奈・谷和原	みらい平	約40分	萱丸一体型 特定土地区画整理事業	292.7ha	140.7ha	24.7ha	21,000人
		守谷	守谷	約35分	伊奈・谷和原丘陵部一体型 特定土地区画整理事業	274.9ha	120.8ha	9.7ha
千葉県	柏	柏たなか	↑	守谷駅周辺一体型 特定土地区画整理事業	38.7ha	16ha	6.5ha	3,800人
		柏の葉キャンパス		柏北部東地区一体型 特定土地区画整理事業	169.9ha	103.8ha	2.8ha	17,000人
	流山	流山おおたかの森	約30分	柏北部中央地区一体型 特定土地区画整理事業	272.9ha	110.5ha	20.9ha	26,000人
		流山セントラルパーク	↑	新市街地区一体型 特定土地区画整理事業	285.8ha	145.1ha	18.4ha	28,600人
		南流山		運動公園周辺地区一体型 特定土地区画整理事業	232.1ha	122.9ha	5.6ha	21,400人
三郷	三郷中央	約20分	木地区一体型特定土地区画整理事業(駅南西側)	68.3ha	30.6ha	7.5ha(市街地)	6,800人	
埼玉県	八潮	八潮	↑	三郷中央一体型 特定土地区画整理事業	114.8ha	60.4ha	9.9ha	12,900人
	六町	六町		八潮南部西、八潮南部中央、八潮南部東	259.3ha	139.8ha(住+商合計)	—	27,000人
東京都	足立	青井	↑	六町四丁目付近 土地区画整理事業	69ha	48.1ha(宅地合計)	—	8,300人
		北千住		—	—	—	—	—
	荒川	南千住	約10分	—	—	—	—	—
		浅草	↑	—	—	—	—	—
	台東	新御徒町		約5分	—	—	—	—
		秋葉原	秋葉原	●	秋葉原駅付近 土地区画整理事業	8.8ha	4.5ha(宅地合計)	—

New Transport &

「つくばエクスプレス」に関して、一般の人々は、どのような関心を示しているのだろうか。首都圏新都市鉄道株式会社が行った意識調査(サンプル数:1,250)によると、「つくばエクスプレス」沿線市区町村の住民の83%、沿線地域以外の首都圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県)の住民の45%、全体として53%の人が「つくばエクスプレス」について知っているという調査結果が出ている。しかし、そのうち「平成17年秋の開業時期を知っている」と答えた人は58%で、全体としては約30%の人しか、来年秋に迫っている「つくばエクスプレス」の開業を知らないことになる。ただし、「つくばエクスプレス」を認知している人の、約91%が良いイメージを抱いているという調査結果には、明るい兆しがうかがわれるだろう。新線としての「つくばエクスプレス」のみならず、沿線地域の発展や利便性、快適性について、人々の認知度がこれから上昇することにより、沿線宅地に対する需要も高まりを見せ、地価にも影響を与えることになるのではないだろうか。

「つくばエクスプレス」沿線は、周辺自治体と都市再生機構とが分担して開発しており、都市再生機構は、担当する開発地域を「つくばエクスプレスタウン」と名付け、計画人口11万人を呼び込むため各種のPR活動を展開している。同活動の効果も、今後現れてくるものと思われる。

「つくばエクスプレス」に関する意識調査では、知りたい情報の1位、2位に、運賃と運行本数があがっている。現実問題として、同地において実際に不動産購入を考えるのは、やはり「つくばエクスプレス」の利便性が明らかになり次第、といったところであろう。

最後に、つくばエクスプレス沿線地域の総括を、以下の表にまとめてみた。今後、沿線で相当な宅地供給がなされることを、改めて実感するところだ。今後は、自然との共生・高齢化対応・大家族対応等、様々な価値が付与され、開発に関わった方々や、この沿線に住み働く、全ての人々の幸福の源泉となることを願って、結びとしたい。

つくばエクスプレス沿線地域総括表・2

地価水準	特色・アピール点	将来性	駅名	エリア	都県
54~55万円/坪	「つくば」駅周辺徒歩圏内の新築マンションは、4棟すべてが完売。		つくば	つくば	茨城県
未成熟	研究学園都市の副都心機能を担う、住宅地を目標に。		研究学園		
約25万円/坪 (保留地の予測水準)	「つくばエクスプレス」と「圏央道」との結節点として、首都圏北東部の交流拠点を目指す。		万博記念公園		
未成熟	新旧住民の、共生モデルの形成を目指す。		みどりの		
約25万円/坪 (保留地の予測水準)	平成17年8月頃から、宅地の供給が開始される予定。		みらい平	伊奈・谷和原	茨城県
30~35万円/坪	新駅の西口に、複合映画館・温浴施設・スーパーが出店する予定。駅東側にもスーパーの出店が計画されている。		守谷	守谷	
未成熟	新駅周辺は、まだ都市基盤が未整備の状態。既存の農業を活かした街づくりを予定。		柏たなか	柏	千葉県
55~60万円/坪	東京大学等の研究機関や産業施設等が進出。		柏の葉キャンパス		
45万円/坪前後	市の中心核として、業務・商業・教育機能等を担う街づくりを行う。		流山おおたかの森	流山	
45万円/坪前後	市の中心核と機能を分担をする、地域核としての役割を果たす。		流山セントラルパーク		
70~80万円/坪	「つくばエクスプレス」により都心直結の立地となるため、駅周辺の既存住宅地の需要が高まっている。		南流山	三郷	埼玉県
40万円/坪前後	駅南口に、スーパー「マルエツ」が開業予定。マンション建設も計画されている。		三郷中央		
50~60万円/坪	平成18年春、南部中央地区に、商業施設「フレスポ八潮」が開業予定。		八潮	八潮	東京都
100~110万円/坪	新駅「六町」駅を中心として、都市基盤の整備された良好な街づくりを目指す。		六町	足立	
100~110万円/坪	新駅「青井」駅への期待は大きく、周辺住宅地の需要が高まっている。		青井		荒川
140~150万円/坪	平成16年2月、駅西口に丸井がオープン。埼玉・群馬・栃木・千葉・茨城方面への連絡口として、鉄道交通の結節点の役割を担う。		北千住	台東	
110~120万円/坪	平成16年4月、駅西口に商業施設「LaLaテラス南千住」が開業。年間集客目標は400万人以上。		南千住		秋葉原
新駅周辺で、接道幅員が普通程度(10m前後)の水準 180万円/坪前後	新仲見世、伝法院通り、花やしき等、新駅ができる浅草西方に観光客を呼び込む試み。		浅草	秋葉原	
新駅周辺で、接道幅員が普通程度(10m前後)の水準 200~210万円/坪	都営大江戸線に続いて「つくばエクスプレス」の新駅が開業し、ますます利便性が向上する。		新御徒町		
立地の良いところは1,500万円/坪 もしくはそれ以上にヒートアップ	最先端のIT関連産業と既存の電気街とが、共存する街づくり。		秋葉原	秋葉原	

※将来性は、完全な独断であることをお断りいたします。 凡例: …晴れ …晴れ時々曇り …曇り時々晴れ …曇り後晴れ …曇り時々晴れ …曇り …曇り一時雨後晴れ