

東京都・開業1周年の東京スカイツリー

～周辺と連携で新たな可能性～

日本不動産研究所 東京事業部
不動産鑑定士 藤嶋 知将

東京スカイツリー。

皆さんも、この1年間、幾度となく耳にしたであろう。ご存じ、平成24(’12)年5月に開業した634mの高さを誇る電波塔である。

平成24(’12)年は、「渋谷ヒカリエ」「ダイバーシティ東京プラザ」など、都内において、様々な注目スポットが開業した年であったが、その中でも、東京スカイツリーの注目度は群を抜いていた。屋形船からの眺めや水面に映る姿、隅田川の花火やソメイヨシノと重ねてみたり、何かと話題になった1年であった。

今回は開業1周年を迎える、東京スカイツリーとその周辺について記載する。



「墨田区役所から望む
東京スカイツリー」



「北東側から見た
東京スカイツリーと超高層ビル」

ところで、先日、国土交通省より平成25(’13)年地価公示が公表された。「全国的に依然として下落を示したが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も大幅に増加し、一部地域において回復傾向が見られる。」としており、地価に底打ち感が出てきている。

しかし、都内においては、平成23(’11)年地価公示から既に上昇を示している地点があったのをご存じだろうか。東京スカイツリーに隣接する「墨田5-12」である。

当該地点は平成23(’11)年は0.6%の上昇を、平成24(’12)年は3.0%の上昇を示し、商業地の変動率上位(東京圏)にランクインしている。

なお、この間、都内の他の地点でランクインしたのは、東京電機大学のキャンパス移転があった北千住駅周辺の地点と、韓流ブームに沸いた新大久保駅周辺の地点である。

商業地の変動率上位順位表(東京圏)(平成23年地価公示)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率(%)
1	中原5-2	神奈川県	川崎市中原区小杉町3丁目417番2	5.5
2	中原5-8	神奈川県	川崎市中原区新丸子町922番1ほか	4.8
3	中原5-10	神奈川県	川崎市中原区新丸子町695番5	3.3
4	中原5-4	神奈川県	川崎市中原区新丸子町752番1	3.2
5	足立5-2	東京都	足立区千住旭町45番2	1.4
6	幸5-6	神奈川県	川崎市幸区堀川町72番2ほか	1.1
7	墨田5-12	東京都	墨田区押上1丁目24番8	0.6
8	幸5-2	神奈川県	川崎市幸区大宮町14番5	0.3
9	船橋5-6 ほか	千葉県	船橋市前原西2丁目586番	0.0

商業地の変動率上位順位表(東京圏)(平成24年地価公示)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率(%)
1	足立5-2	東京都	足立区千住旭町45番2	7.3
2	中原5-8	神奈川県	川崎市中原区新丸子町922番1ほか	3.6
3	墨田5-12	東京都	墨田区押上1丁目24番8	3.0
4	中原5-10	神奈川県	川崎市中原区新丸子町695番5	2.9
5	中原5-4	神奈川県	川崎市中原区新丸子町752番1	2.7
6	足立5-1	東京都	足立区千住2丁目57番3ほか	2.6
7	足立5-18	東京都	足立区千住旭町80番17	2.5
8	幸5-6	神奈川県	川崎市幸区堀川町72番2ほか	2.1
9	戸塚5-1	神奈川県	横浜市戸塚区戸塚町字二丁目4100番2ほか	2.0
10	新宿5-14	東京都	新宿区百人町1丁目193番5	1.9

東京スカイツリーは、その建築が進むにつれ、様々な場所から“目撃情報”が寄せられ、押上駅周辺では、マンション需要の高まりが囁かれるようになり、商店街では観光客の増加を期待して、店舗の新規出店の動きが見られた。

東京スカイツリーの足元に商業施設「東京ソラマチ」を配して、「東京スカイツリータウン」として開業すると、その集客が実績として表れ、運営主体である東武鉄道は初年度の年間来場者数を当初計画から大幅に上方修正している。これには 634m の電波塔だけではなく、水族館やプラネタリウムの設置、沿線・近隣住民向けも睨んだテナント構成などのアイデアを盛り込んだ東京ソラマチの効果も大きいと考えられる。



「東京ソラマチと中央右がスカイツリー」

また、東京スカイツリーの開業効果は浅草にも及んでいる。浅草では、東京スカイツリーの開業後、さらなる観光客の流入があり、平成 25(’13)年の地価公示では「墨田 5-12」だけでなく、浅草駅に近い「台東 5-4」も商業地の変動率上位(東京圏)にランクインしている。浅草では、この 1 年間で約 100 件の飲食店が開業したとも言われている。

商業地の変動率上位順位表（東京圏）（平成25年地価公示）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率 (%)
1	幸5-2	神奈川県	川崎市幸区大宮町14番5	11.9
2	中原5-8	神奈川県	川崎市中原区新丸子町922番1ほか	10.5
3	幸5-6	神奈川県	川崎市幸区堀川町72番2ほか	9.9
4	中原5-2	神奈川県	川崎市中原区小杉町3丁目441番29	9.9
5	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14ほか	9.0
6	中原5-10	神奈川県	川崎市中原区新丸子町695番5	7.1
7	中原5-4	神奈川県	川崎市中原区新丸子町752番1	7.0
8	墨田5-12	東京都	墨田区押上1丁目24番8	6.5
9	高津5-1	神奈川県	川崎市高津区溝口1丁目351番4	6.0
10	高津5-3	神奈川県	川崎市高津区溝口2丁目147番2	5.8

しかし、「観光客が東京ソラマチから足を伸ばしてくれない」という東京スカイツリー周辺の商店街もあるなど、波及効果は特定のエリアに限られているという声があるのも事実だ。

この超大物ルーキーに、2年目のジンクスはないだろうが、中長期的な観点からは集客力の持続が課題となることは間違いない。世界的な名所となる可能性を秘めた物件は、そう多くはない。時代に合わせたテナント構成や様々なイベントで集客力の持続を図ることは十分に考えられるが、是非、周辺地域との綿密な連携による新たな可能性を模索して欲しい。