

# 小出不動産主催 不動産経営者セミナー

経営戦略室 徳島 雅治

2022年5月21日(土)



**1.大井町周辺の不動産市況**

**2.大井町駅周辺広町地区開発の概要**

**3.不動産全般の将来予測**

# 1.大井町周辺の不動産市況

## 大井町の最新の地価情報

公示地価の平均が107万8000円/㎡（2021年〔令和3年〕）  
坪単価は356万3636円/坪 前年比は-1.27%の下落。

基準地価の平均が66万7000円/㎡（2021年〔令和3年〕）  
坪単価は220万4958円/坪で過去最高値 前年比は+1.99%の上昇

地価総平均は101万9285円/㎡（2021年〔令和3年〕）  
坪単価は336万9539円/坪 前年比は-0.81%の下落です。

大井町の最高価格地点は「品川区大井1-10-3」（212万0000円/㎡） ※紳士服の青山ビル  
最低額地点は「品川区大井7-3-7」（61万0000円/㎡）です。

# 1.大井町周辺の不動産市況

## 大井町の地価ランキング

順位	住所	最寄り	地価	坪単価	変動率
1位	品川区大井1-10-3	大井町駅より180m	212万0000 円/m <sup>2</sup>	700万8264 円/坪	-1.40 %
2位	品川区東大井5-10-2	大井町駅より330m	137万0000 円/m <sup>2</sup>	452万8925 円/坪	-1.44 %
3位	品川区大井3-5-6	大井町駅より500m	98万0000 円/m <sup>2</sup>	323万9669 円/坪	-2.00 %
4位	品川区大井5-11-4	西大井駅より870m	69万8000 円/m <sup>2</sup>	230万7438 円/坪	-1.13 %
5位	品川区南品川6-7-36	大井町駅より500m	69万0000 円/m <sup>2</sup>	228万0991 円/坪	-0.86 %
6位	品川区東大井三丁目671番41	大井町駅より490m	66万7000 円/m <sup>2</sup>	220万4958 円/坪	+1.99 %
7位	品川区大井7-3-7	西大井駅より900m	61万0000 円/m <sup>2</sup>	201万6528 円/坪	-0.81 %

2021年[令和3年]基準地価

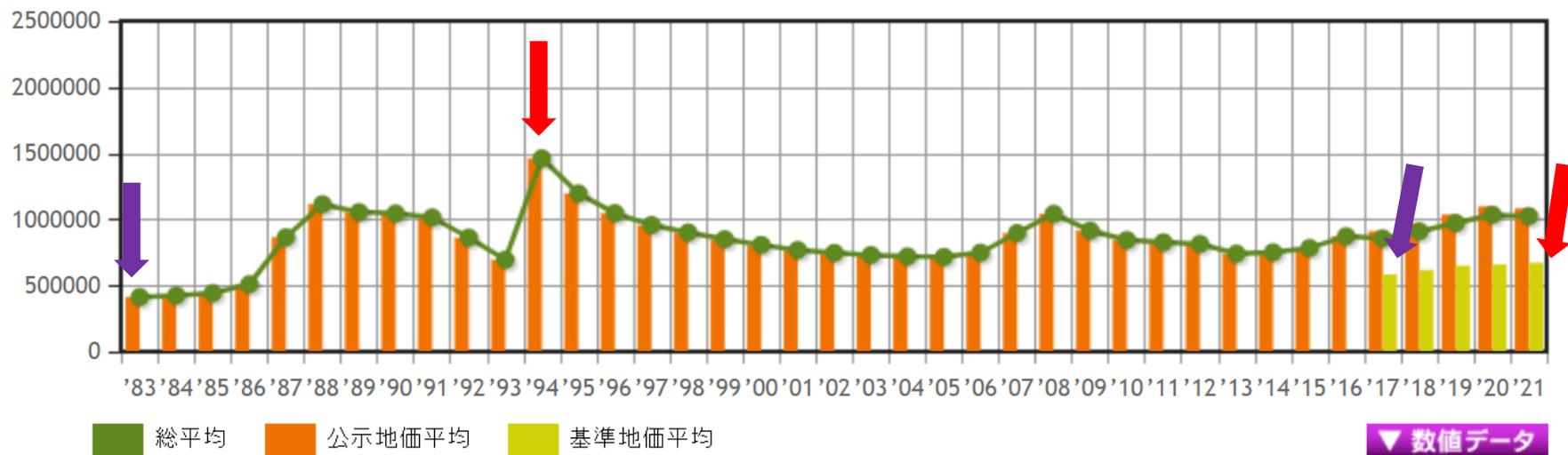
2021年[令和3年]公示地価

# 1.大井町周辺の不動産市況

大井町は1983年(昭和58年)から39年分のデータがあり、公示地価の最高値は145万6666円/㎡(1994年)、最低値は40万8000円/㎡(1983年)で、両者の落差は**3.57倍**です。

基準地価の最高値は66万7000円/㎡(2021年)、最低値は58万0000円/㎡(2017年)で、双方の落差は**1.15倍**です。

大井町の相続税評価額は、路線価がベースになりますが、**公示地価の8割程度が参考**となります。



# 当社実績

No.	物件情報					成約価格	坪単価	丁目坪単価平均	備考
	プロジェクト名	PJ内容	所在地	土地(坪)	建物(坪)				
1	大井2丁目U Project	土地	品川区大井2-6	21.05	-	56,800,000	2,698,337	2,789,823	借地
2	大井2丁目U Project	土地	品川区大井2-6	21.05	-	56,800,000	2,698,337		借地
3	大井2丁目K Project	土地	品川区大井2-7	15.07	-	44,800,000	2,972,794		角地
4	大井4丁目E Project	土地	品川区大井4-22	17.55	-	35,800,000	2,039,886	2,259,621	路地状敷地
5	大井4丁目S Project	土地	品川区大井4-19	31.03	-	49,600,000	1,598,453		アパート用地(路地状)
6	大井4丁目F Project	土地	品川区大井4-29	8.19	-	20,700,000	2,527,473		私道突当り
7	大井4丁目T Project	土地	品川区大井4-15	37.21	-	84,600,000	2,273,582		整形地(2区画購入)
8	大井4丁目T Project	土地	品川区大井4-15	18.70	-	45,800,000	2,449,198		整形地
9	大井4丁目T Project	土地	品川区大井4-15	20.25	-	54,050,000	2,669,136		アパート用地
10	大井5丁目Y Project	土地	品川区大井5-11	19.29	-	49,800,000	2,581,649	2,757,731	整形地
11	大井5丁目Y Project	土地	品川区大井5-11	19.25	-	49,800,000	2,587,013		整形地
12	大井5丁目K Project	土地	品川区大井4-3	20.59	-	89,000,000	4,322,487		マンション用地
13	大井5丁目S Project	土地	品川区大井5-21	22.70	-	51,800,000	2,281,938		私道未整備
14	大井5丁目W Project	土地	品川区大井5-11	11.56	-	23,300,000	2,015,571		私道(車不可)
15	大井6丁目Y Project	中古戸建	品川区大井6-5	28.97	31.18	71,800,000	2,478,426	2,448,771	角地(古家付)線路
16	大井6丁目A Project	土地	品川区大井6-12	19.97	-	47,800,000	2,393,590		整形地
17	大井6丁目A Project	土地	品川区大井6-12	20.03	-	51,000,000	2,546,181		角地
18	大井6丁目K Project	中古戸建	品川区大井6-12	24.60	35.22	58,067,500	2,360,467		整形地
19	大井6丁目K Project	Sproject土地	品川区大井6-12	16.80	-	44,800,000	2,666,667		整形地
20	大井6丁目S Project	土地	品川区大井6-9	22.16	-	49,800,000	2,247,292		路地状敷地
21	大井7丁目T Project	土地	品川区大井7-3	16.22	-	46,800,000	2,885,327	2,496,802	整形地
22	大井7丁目T Project	土地	品川区大井7-3	23.46	-	44,800,000	1,909,633		路地状敷地
23	大井7丁目T Project	土地	品川区大井7-3	18.41	-	45,500,000	2,471,483		整形地
24	大井7丁目T Project	中古戸建	品川区大井7-5	29.33	-	79,800,000	2,720,764		整形地
25	西大井1丁目A Project	土地	品川区西大井1-8	67.10	-	174,884,600	2,606,328	2,135,844	整形地
26	西大井3丁目K Project	土地	品川区西大井3-2	23.12	-	52,800,000	2,283,737		角地(三角地型)
27	西大井3丁目H Project	土地	品川区西大井3-7	33.20	-	66,000,000	1,987,952		私道承諾なし
28	西大井4丁目Y Project	土地	品川区西大井4-11	19.25	-	48,800,000	2,535,065	2,561,962	整形地
29	西大井4丁目Y Project	土地	品川区西大井4-11	18.85	-	48,800,000	2,588,859		整形地
30	二葉1丁目M Project	土地	品川区二葉1-17	16.39	-	52,300,000	3,190,970	2,018,510	角地
31	山王1丁目M Project	土地	大田区山王1-35	39.90	-	118,000,000	2,957,393		整形地
32	山王2丁目M Project	土地	大田区山王2-34	72.02	-	135,000,000	1,874,479		整形地
33	山王2丁目M Project	土地	大田区山王2-34	54.06	-	95,000,000	1,757,307		路地状敷地
34	山王2丁目M Project	土地	大田区山王2-34	24.26	-	58,800,000	2,423,743	整形地	

## 2. 大井町駅周辺広町地区開発の概要



# 2.大井町駅周辺広町地区開発の概要

## 広町地区開発の整備方針

1. 品川区の中心核にふさわしい多様な都市機能を備えた複合拠点の形成
2. 交通広場や複層的な歩行者ネットワーク形成等による交通結節機能や賑わいの強化
3. 行政機能や既存の公園と連携した広場の整備による地域防災力の強化
4. 地域の分断や歩行者の交錯を改善する歩行者回遊ネットワーク・滞留空間の形成
5. みどりとオープンスペースが連続する高質な都市空間の形成

## 2.大井町駅周辺広町地区開発の概要

### 商業施設には様々なジャンルの店舗を期待！

大井町駅にデッキで連結され、大井町駅周辺は大きく変わりそうです。

低層階(2階から4階)は商業施設となる予定。

商業施設は大井町駅から品川中央公園方面へ延びる低層階(2階から4階)のデッキや広い広場沿いに設けられる予定。

2025年開業予定となっておりますので、テナント等の決定・発表は早くても2025年初頭ごろになりそうです。

広町地区開発計画の概要は以下の通りです。

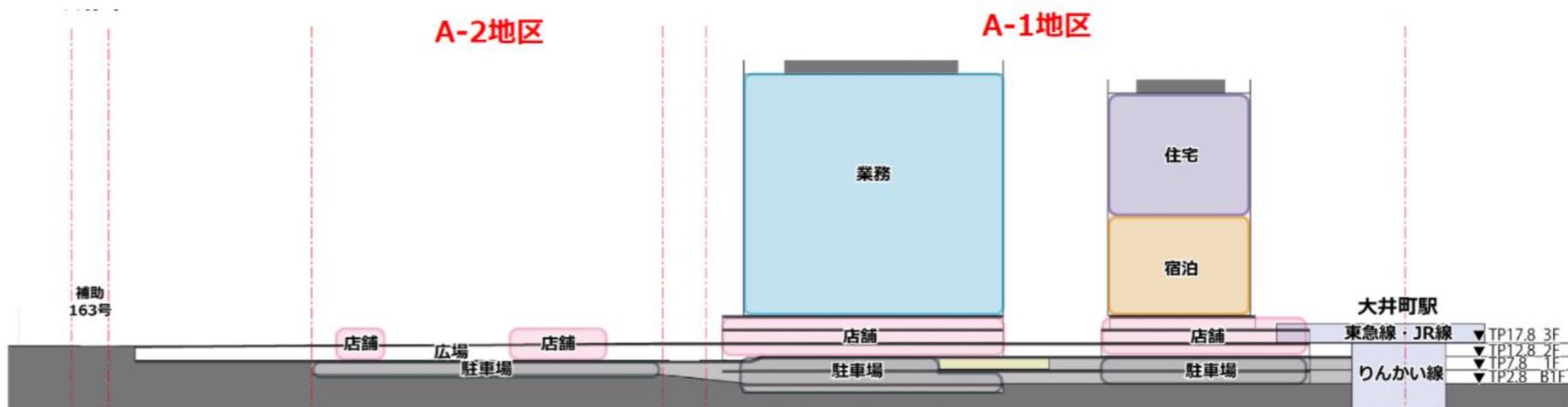
名称	広町地区開発計画		
所在地	東京都品川区広町二丁目3721番1他・大井1丁目		
	A-1街区	A-2街区	
敷地面積	約22,340㎡ (約6,757坪)	約7,090㎡ (約2,144坪)	
延床面積	約250,000㎡ (約75,625坪)	約9,000㎡ (約2,722坪)	
店舗数	不明		不明
	宿泊・住宅機能棟	業務機能棟	
高さ	115m	122m	27m
建物構造	地上26階、地下2階	地上23階、地下4階	地上3階、地下1階
用途	業務、宿泊、住宅、商業、駐車場、等		商業、駐車場





主に、区画道路を挟んで「A-1街区」と「A-2街区」の2エリアに分かれます。

広町地区開発計画のフロア構成は以下のようになります。



#### A-1街区 業務機能棟

高層階	オフィス等
2階～4階	商業施設
地下1階～地上1階	駐車場等

#### A-1街区 宿泊・住宅機能棟

高層階	マンション
中層階	宿泊施設
2階～4階	商業施設
地下1階～地上1階	駐車場等

## ■スケジュール

令和2年度  
(2020年度)

令和3年度  
(2021年度)

~令和7年度  
(~2025年度)

事業者任意説明会

企画提案書提出

都市計画案の公告・縦覧  
説明会

都市計画審議会

都市計画決定

土地区画整理事業認可

仮換地指定

公共施設・A地区着工

A地区竣工

環境影響評価

縦覧・説明会

環境影響評価書案手続き

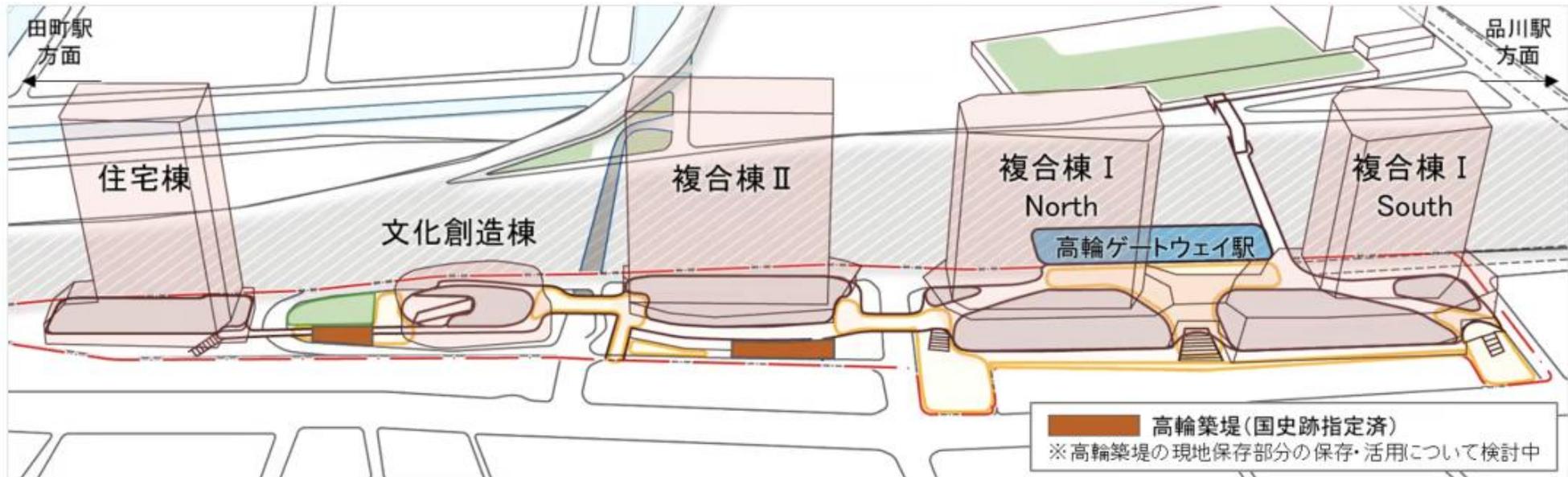
# 2-2.品川駅周辺開発の概要

## ■「高輪ゲートウェイシティ（仮称）」

### 概要

建物（仮称）：複合棟Ⅰ（North・South）、複合棟Ⅱ、文化創造棟、住宅棟

開業時期：2024年度末（複合棟Ⅰおよび高輪ゲートウェイ駅周辺エリア）、  
2025年度中（複合棟Ⅱ、文化創造棟、住宅棟および各棟周辺エリア）



## 2-2.品川駅周辺開発の概要

高輪ゲートウェイシティでは「Global Gateway」を開発コンセプトに掲げ、東京国際空港へのアクセスが良好な立地を活かして、地域の歴史を継承しつつ世界に新たなイノベーションを発信する場を目指す。

街全体を「100年先の心豊かなくらしのための実験場」と位置づけ、SDGsをはじめとした社会課題解決に向けた取り組みを実施。

プロジェクトパートナーとしては、G7サミットに代表される国際会議や医学会などのコンベンションの企画・運営を手掛ける「コングレ、学校法人東京インターナショナルスクール、マリオット・インターナショナル」と連携。

マリオット・インターナショナルは、複合棟 I (South) の22～30階に首都圏初となるホテルブランド「JW マリオット」をオープンする予定だそうです。

# 2-2.品川駅周辺開発の概要

## 文化創造棟の外装デザイン デザインBy 隈研吾



文化創造棟の外装デザインは隈研吾氏が担当。

緑と木で形成したスパイラルによって建物全体で日本の四季を表現。

約1200席のライブホールや展示室、オルタナティブスペース、畳空間、足湯と水盤のある屋上庭園などを用意するとの事です。

また、同棟におけるプログラムを企画・運営するための組織として、今年4月1日に「一般財団法人 JR 東日本文化創造財団」を設立したそうです。

# 3.不動産全般の将来予測

## 新型コロナウイルス感染症の流行による不動産市況への影響は？

「緊急事態宣言」「まん延防止等重点措置」の発令後も都心部のオフィス価格を除き、住居系の価格は横ばい状況が続きましたが、エリアごとのバリュートピックス等が明確な地域については徐々に成約数・価格ともに上昇傾向がみられます。

皆様も通常生活で実感しているかと思いますが、劇的に物価が下がるような事態には至っていないのが現状です。

不動産関連については、新しい生活様式にマッチする物件のニーズが高まるなど、需要の変化は予想されるものの、新型コロナウイルス感染症の流行によって物件価格が急激に下落する危険性は低いと考えてよいでしょう。

# 3.不動産全般の将来予測

## コロナショックによる物件価格下落の可能性は低い

2020年～現在に至るまで、日本のみならず世界中が混乱の状況にあると言っても過言ではありません。度重なる「緊急事態宣言」「まん延防止等重点措置」等が発令され、外出自粛やテレワークの普及などから、新しい生活様式が主流となってきたと言えるのではないのでしょうか。

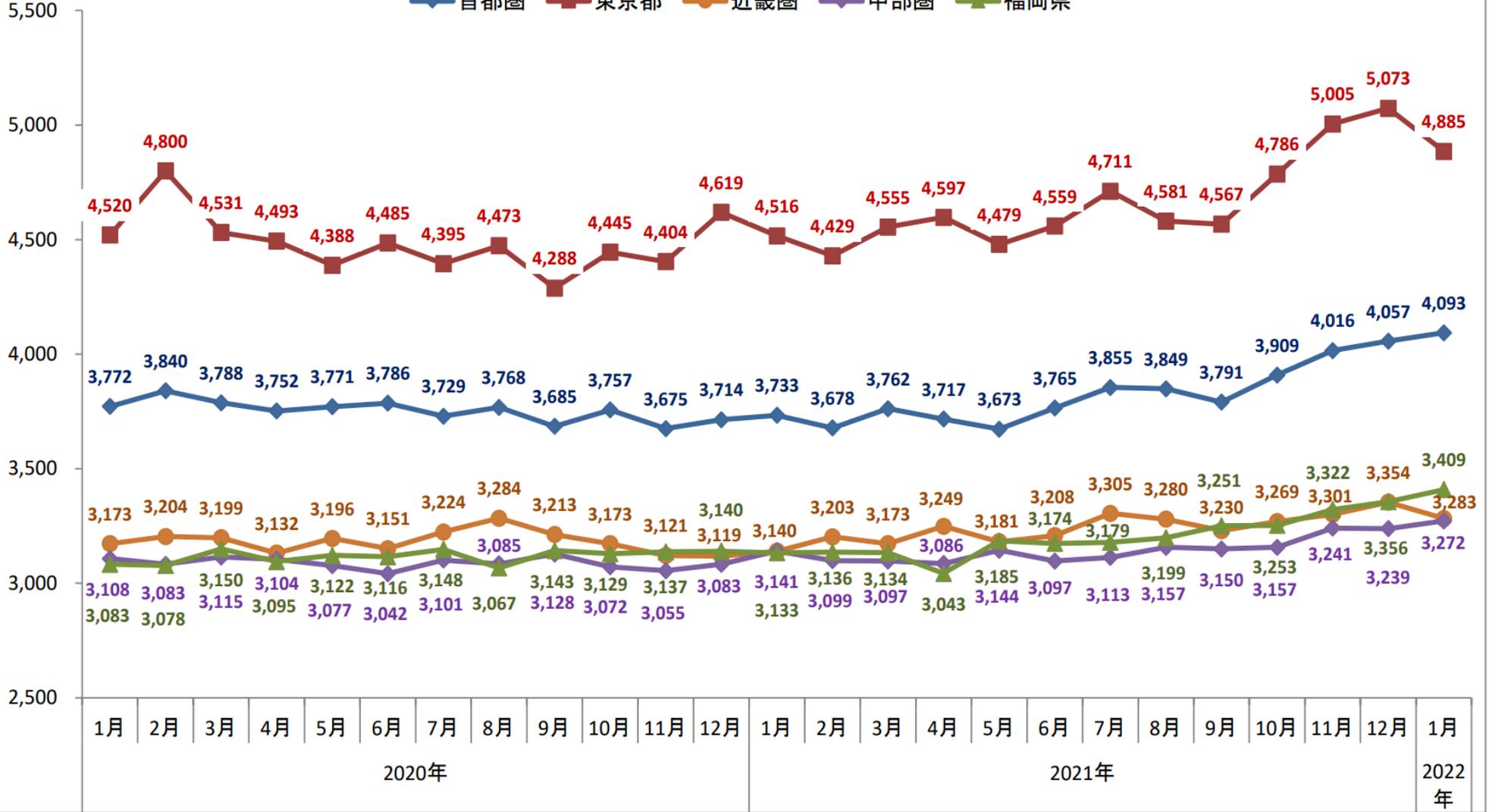
不動産を取り巻く環境はまさにこのような社会環境にいち早くどのように対応するかがポイントとなります。

現在の混乱状況から人々の暮らしは、不動産市況にどのように影響するのでしょうか。

### 三大都市圏&福岡県の新築一戸建て住宅平均価格推移

万円

◆首都圏 ■東京都 ●近畿圏 ◆中部圏 ▲福岡県





# 3.不動産全般の将来予測

## 海外からの投資マネーの期待もできる

OECDによって発表される国別のカントリーリスクで日本は最も低いAランクと評価されています。

アジア圏内では日本とシンガポールのみがAランクに認定されています。

カントリーリスクが低いということは、不動産の価値が急降下することはないと考えられ、日本への投資はリスクの低い投資として外国人投資家に歓迎されています。

ただし、日本はすでに十分に発達した先進国であるため、急激な開発によって不動産価値が高騰する途上国のような事態は望めません。

リスクが低い分、大きな利益は望めませんが、それでも魅力的な投資先には変わりはないのです。

# 3.不動産全般の将来予測

世界各国でロックダウンや強制自粛の政策がとられるなかで、日本の国民の自意識にゆだねるような政策が批判され、投資家が離れる傾向にありました。また、東京オリンピック開催に向けて投資を進めていた投資家が、先の見えない開催延期に伴って手を引いたことも由来しています。

しかし、コロナショックの混乱が和らいでいき、**2021年**の東京オリンピックが無観客での開催となったことや、日本の重症患者数が少ないことなどを受けて、安心・安全のイメージへと回復が進みました。

よって投資マネーの上昇も今後は期待できるのではないかとこの予想です。投資マネーが増えれば経済の活性化につながり、不動産市況も更に活性化するのではないかと期待されています。

# 3.不動産全般の将来予測

## 広い家の需要が高まる可能性が高い

テレワーク普及によるオフィス事情の大幅変化から、オフィスだけでなく、居住用物件の需要にも変化が現れてきています。

家の中に居住スペースとワーキングスペースを、分けて設けたいと考える層が増えることで、従来よりも4DKや4LDKなど部屋数の多い家のニーズが高まっている傾向がみられます。

これまでは、小規模でも都心部や駅近の物件に人気が集まっていたのが、今後は郊外や駅から離れた土地で広い物件の人気が上がると見られています。また新築物件に比べると、比較的安価で購入できる中古戸建住宅も需要が高くなると予測しています。

# 3.不動産全般の将来予測

## 不動産投資プロ市場は回復の可能性が高い

ここ数年、当社も含めてアマチュアの不動産投資家を増やそうとする動きが活発でした。

自己資金が少なくても始められる投資形態を作って宣伝したり、比較的安価なアパート経営や駐車場経営などを副業として進めたりして、安定的な利益を得ては・・・とセールスしておりました。

しかし、コロナ環境の長期化に従い、アマチュア投資家たちの本収入が減って、金融機関が不況への柔軟な対応を求められ、支払いの延滞などに対処している状況で、融資基準が高くなり、融資付けが難しくアマチュア投資家には厳しい傾向にあります。

# 3.不動産全般の将来予測

それに対して、不動産投資プロの市況は比較的明るい状況です。

コロナ禍で需要が高まった物流系への投資や、新たな生活様式に対応するオフィスの台頭など、日本のみならず海外の投資家たちからも注目を集め、回復の兆しを見せています。

したがって不動産業者もいままでのアマチュア路線から、投資プロが好む市場にシフトしていく可能性が高まるでしょう。

# 3.不動産全般の将来予測

## 個人アパートなどは低迷の可能性が高い

個人アパート経営は、不動産投資でも人気が高い事業でしたが、コロナウイルス感染症の流行の2019年12月頃から低迷が始まっております。

かねてからの需要減少に加えて、現在は広くて部屋数の多い家に需要が高まっていることから、ファミリー層はもちろん単身世帯も、ウェブ会議などで生活感を見せないように、ワーキングスペースとして部屋数を求めるような事例が増えてくると推察いたします。

また、賃貸住宅において生活する時間が増加するなかで、住まいの質を向上させるような動きも出ています。

より快適な暮らしを求めていることがアパート需要に影響すると思います。

# 3.不動産全般の将来予測

また、コロナ環境の長期化に従い金融機関の混乱も、アパート経営に支障をきたしてきていると思われます。

アパート経営に用いられてきたアパートローンなどのアマチュア不動産投資用の融資が、後回しにされていることは大きな痛手です。

ただしこれらは、このコロナ禍における短期的な需要減であるとも考えられます。

もっと長い目で考えると、相続税対策によるアパート経営のニーズや、老朽化したアパートを建て替えて設備を整えるなどのニーズは、ある程度保たれると思います。

# 3.不動産全般の将来予測

## 住宅ローン金利は引き続き低水準の見通し

金融緩和政策によって住宅ローンの金利が低いと、購入者への負担が減るため売却もしやすくなる傾向があります。

2016年から始まった**マイナス金利政策**も今年で7年目を迎え、いつまで続くのかと懸念する声も上がっていますが、このコロナショックで、再び低迷期に差し掛かるのではと臆されている今、マイナス金利政策がストップしてしまうことは考えにくいです。

よって**住宅ローン金利も低水準が続く**と考えます。

# 3.不動産全般の将来予測

## 現在では岸田政権の政策に期待

景気が低迷する事態が起きれば、国によって何かしらの経済対策が取られることが一般的です。

コロナ環境の長期化の状況から、国ではいくつかの住宅需要対策が検討されています。

ひとつは**新しい生活様式ポイント**

2019年に消費税が増税された際の次世代住宅ポイントがコロナ禍に適応したもので、ポイントは商品や商品券と交換して利用できます。

テレワークに適した住居や空気循環が整った家など、新しい生活様式に対応している住居を建てたり、リフォームを行ったりした場合に、ポイントが支給されるように創設が要望されています。

# 3.不動産全般の将来予測

## 住宅ローン控除期間

2019年10月の消費税増税に伴い、住宅ローン減税の期間が10年から13年に延長されました。2021年もコロナ禍の住宅取得を後押しする支援策として、減税期間13年間で**再延長**となりました。2022年からは減税率や減税額の上限が見直される予定となっております。

住宅生産団体連合会は、この期間終了に伴って住宅需要が落ち込むことを懸念し、再度延長することが要請している状況です。

また、両親などから住宅を受け継ぐ際の**贈与税の軽減**も求められています。こういった政策が実施されれば需要の低迷を抑えることができ、不動産市況の大きな崩れも防げると思います。

これからの市況は価格相場の変動だけでなく、政府の動きなども含めた全体的な動きを見ていく必要があります。



**以上で終わりです！**

**小出不動産は超・地元密着企業として  
更に改革を推進し、新しい不動産業の  
在り方を追い求めていきます**

# ※用語集

公示地価	法令に基づき国家機関等により定期的に評価されている公的地価のうち、個別の地点、適正な価格が一般に公表されているもので、日本では地価公示法の公示価格を指す。
基準地価	各都道府県内から選んだ全国2万ヶ所以上の基準地の標準価格のことで、国土利用計画法（1974年制定）に基づき都道府県や政令指定都市が土地取引規制で価格審査の基準として用いるほか、一般の土地取引価格の目安にもなる。
住宅ローン控除	住宅借入金等特別控除とは、10年以上の住宅ローンを使って一定の住宅を購入または新築または増改築を行った場合に、本来支払うべき所得税が控除される制度。通称「住宅ローン控除」。増改築の場合は、特に「特定増改築等住宅借入金等特別控除」と呼ばれる。
マイナス金利政策	マイナス金利政策とは、中央銀行が名目金利をゼロ未満のマイナス金利に設定する政策であり、経済を刺激するために行われる非伝統的金融政策である。
OECD	「Organisation for Economic Co-operation and Development：経済協力開発機構」の略。経済協力開発機構は、国際経済全般について協議することを目的とした国際機関。