卓傑日本不動產
Trusty Japan Realty

介紹2019年東京不同地區的土地價格
助你作出更明智的投資決定

2019 東京市中心價格指南

日本

卓傑研究部 編制

卓傑集團
Trusty Group

香港 Hong Kong | 東京 Tokyo | 大阪 Osaka | 北京 Beijing | 深圳 Shenzhen | 廈門 Xiamen | 台北 Taipei

官方地價

日本的官方地價是多少？是由誰決定的呢？

官方地價是基於日本土地價格法的土地價格公示，由國土交通省的土地估價委員會，選擇土地的位置，在每年1月1日評估每一塊土地的價格，并將其作為土地交易的基準價格公佈。截至2019年東京的土地總評分為2,602分；各個目的用途的評分其中住宅用途的分數為1,705分，商業用途為850分，工業領域為39分，林地為8分。

國土交通省，簡稱MLIT，是日本政府的一個部門。該部門負責日本三分之一的法律秩序，就僱員方面來說是最大的日本政府部門，也是僅次於防衛省的日本政府的第二大執行機構。該部門共監督四個外部機構，包括日本海岸警衛隊和日本旅遊局。

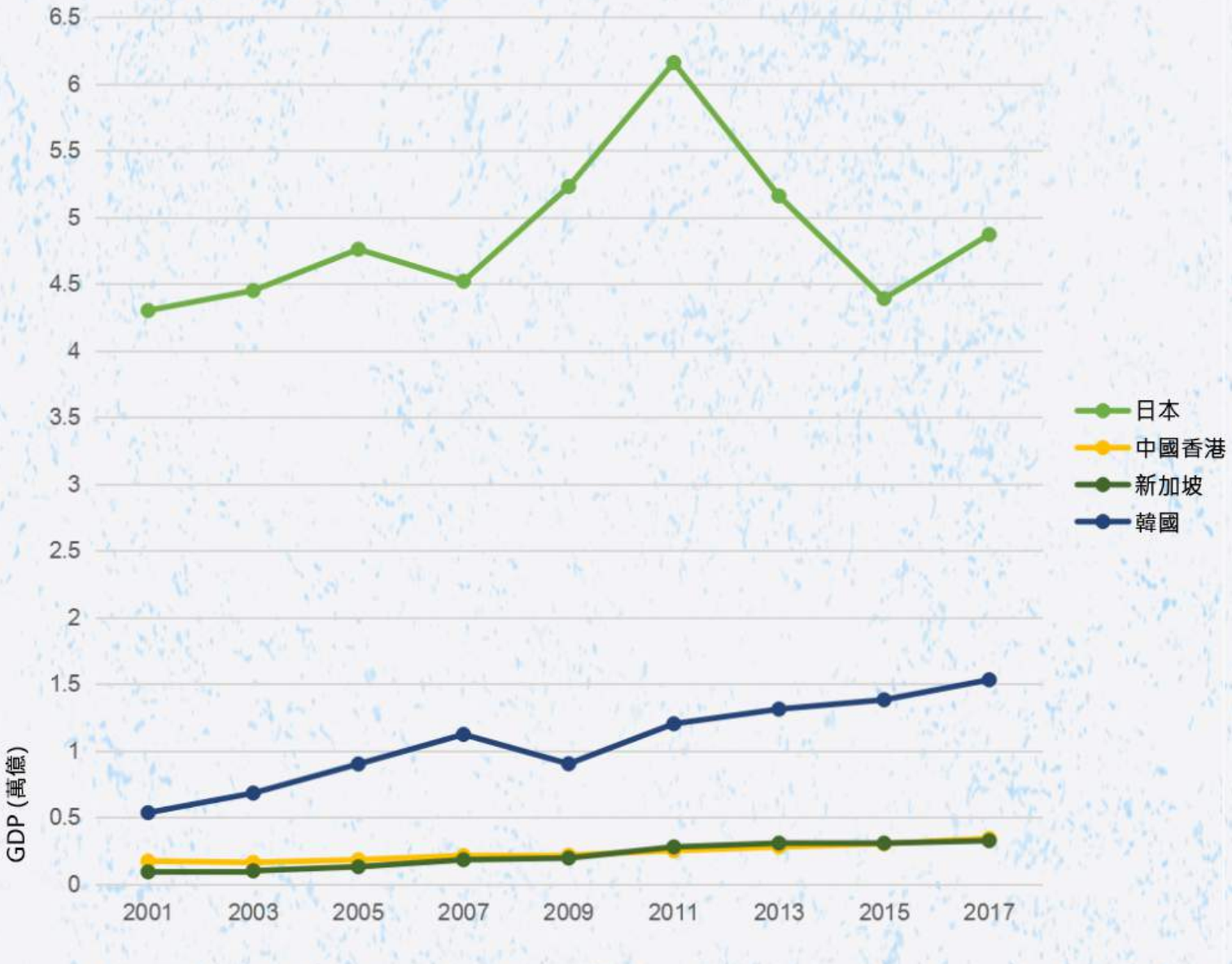
東京市中心 2019 價格指南

價格上漲原因

與相鄰發達亞洲國家相比，日本的GDP發生了怎麼的變化？

國內生產總值（GDP）是指一個國家在特定時期內生產的商品和服務的總經濟價值。GDP可以每年或每個季度進行衡量。

它可以作為一個國家經濟健康、生產力和生活水平的指標。GDP下降也可能意味著一段時期的衰退。下表顯示了日本的GDP及其與其他亞洲發達國家的比較情況。請注意，GDP數據是每年收集的，并以常數美元計量。



與其他亞洲發達國家相比
日本的貸款利率扔處於歷史低位

貸款利率是指借款期限內利息數額與本金額的比例，由貸款人向借款人借款用于資產使用。利率通常是按年計算的。從歷史上看，在低利率的環境下，房地產交易有所增加。借款人在低利率條件下更容易獲得資本，去購買房產。

與亞洲其他發達國家相比，日本的利率極低，徘徊在1%左右，這點已開始刺激房地產市場。

旅遊業及其對日本經濟的影響

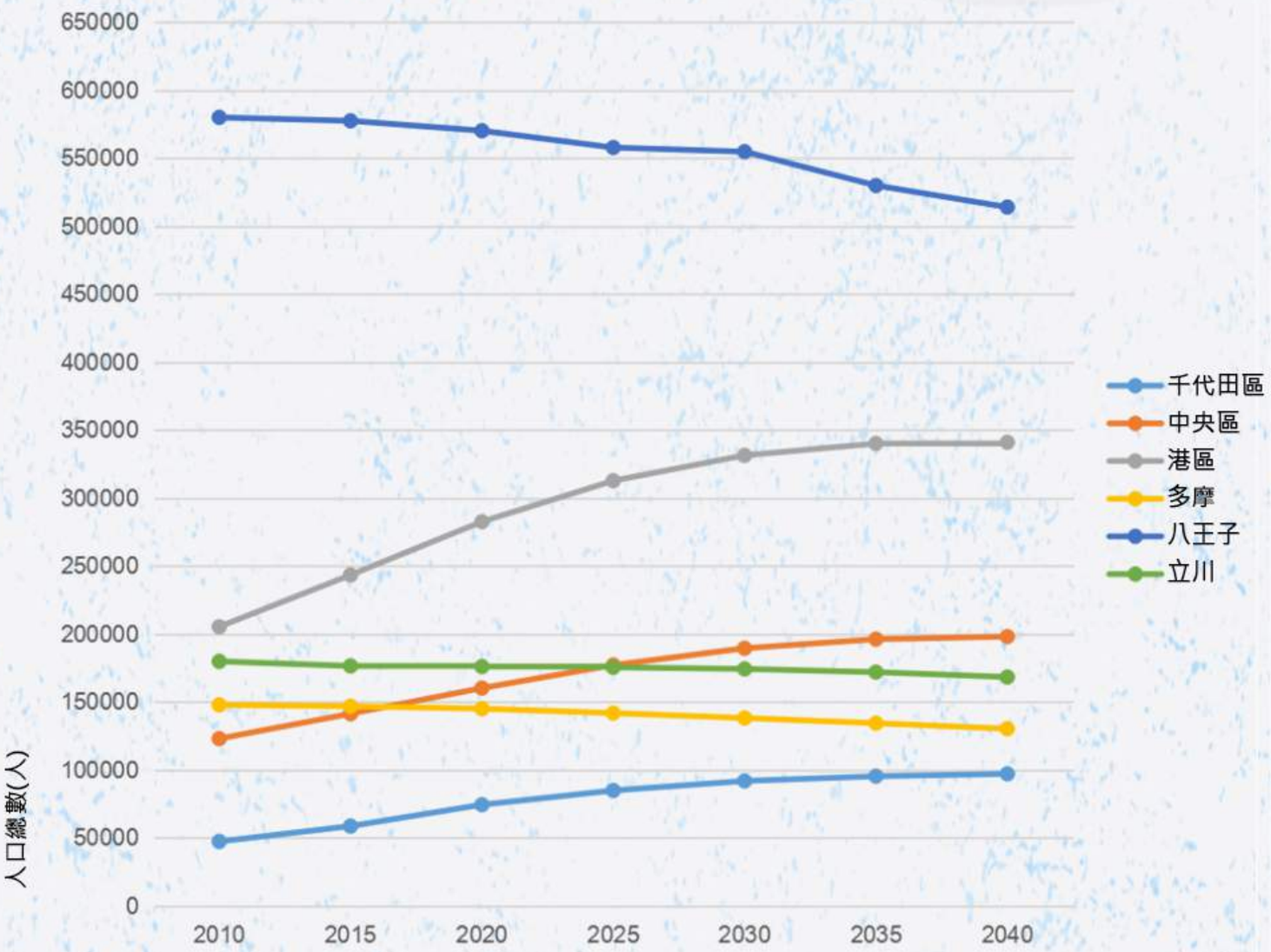
近年日本的旅遊業猛增。2018年入境遊客人數已經超過2000萬人次。到2020年，這一數字預計將翻倍。日本政府設定的目標是2020年访日游客人数达到4000万人。來訪的遊客將會在購物、服務以及交通方面的消費積極推動經濟增長。

旅遊業的增長很大一部分將來自即將到來的2020東京奧運會和殘奧會，預計這兩屆奧運會將直接為日本經濟注入1000億美元的收益。

東京中心3區是哪3區？

東京都轄下一共有23個特別區。在這些特別區裡面，中心3區被認為是最理想的地理位置，通常是在東京價格最高的地區範圍內。

中心3區分別是千代田區、中央區和港區。根據衛生、勞動和福利部國家人口社會保障研究所估計，到2045年，隨著越來越多的人搬到市中心，東京中心的3個區（千代田區、中央區和港區）的人口預計將增加30%以上。相比之下，位於東京較為西邊的地區-多摩 ，包括八王子、立川、三鷹，預計居民人口將出現兩位數的下降。到2045年，東京將成為日本47個都道府縣中唯一一個人口增加的地區。



東京中心3區之千代田區

千代田區位於東京區區部的中心位置。天皇住所坐落于該區的中心區域。該區的東側，毗鄰中央區，即東京站的所在地區。南側，毗鄰港區，包括日比谷公園和日本國會議事堂。這裡幾乎是行政部門機構的聚集地。西部和西北部則是上層住宅，靖國神社也在那裡。北部和東北部則是一些居民區和秋葉原商業區。

東京中心3區之中央區

中央區位於東京的中心地帶，周圍有五個特別區，分別是千代田區、港區、台東區、墨田區和江東區。行政上，中央區被劃分為日本橋、京橋和月島三個區域。日本橋和京橋市是東京站的主要商業區，還有著名的銀座和筑地。月島是東京灣的一個獨立島嶼，這裡主要都是公寓樓。

在第二次世界大戰之前，該區小河和運河縱橫交錯，所使用的小船是當時的主要商業交通工具。戰後，為了修建新的道路、建築物以及高速公路，許多水路被填。然而，以前的水路是該區許多區域劃分的基準。隅田川便成為了該區的東部邊界。

東京中心3區之港區

千代田區位於東京區區部的中心位置。天皇住所坐落于該區的中心區域。該區的東側，毗鄰中央區，即東京站的所在地區。南側，毗鄰港區，包括日比谷公園和日本國會議事堂。這裡幾乎是行政部門機構的聚集地。西部和西北部則是上層住宅，靖國神社也在那裡。北部和東北部則是一些居民區和秋葉原商業區。

2019住宅地價

根據官方的住宅地價排名，2019年日本5個最高地價都在東京。港區連續第二年再次排在最高位。與2018年相比，港區的土地價格驚人地上漲了8.2%。港區佔據了最高增長列表里的3個位置，緊隨其後的是千代田區，佔據其餘2個。另外一個要留心價格上漲的地區是赤坂地區，特別是那裡已經規劃了各種重建項目，目前正在建設中。

住宅面積較前一年增長2.9%。東京23區分別增長了4.8%。

排名	5個在東京	日元/平方米	漲幅（%自2017）
1	1-14-11，赤坂，港區	4,340,000	8.2
2	6-1，六番町，千代田區	3,930,000	2.1
3	3-15-10，八芳園，港區	3,560,000	6.0
4	4-9-34，南麻布，港區	3,230,000	-
5	6-25，三番町，千代田區	3,050,000	2.7

2019商業地價

就2019年而言，商業地產地價漲幅最高的前10位地點均位於東京，這已不足為奇。在名單上的10個地點中，就有6個是在中央區的銀座地區。排名第一的是每平方米57,200,000日元（合511,090美元），比前一年大幅上漲3.1%。

與前一年相比，2019年東京多數地區增長了5%甚至更高。這將是東京土地價格連續第六年上漲。

排名	10個在東京	日元/平方米	漲幅（%自2018）
1	4-5-6，銀座，中央區（山野楽器本店）	57,200,000	3.1
2	5-4-3，銀座，中央區（対鶴館大厦）	49,100,000	4.5
3	2-6-7，銀座，中央區（MEIDI-YA銀座大厦）	42,600,000	4.9
4	7-9-19，銀座，中央區（ZARA）	42,000,000	4.7
5	2-4-1，丸之内，千代田區（丸之内大厦）	36,800,000	3.1
6	3-24-1，新宿，新宿區（新宿M廣場）	36,000,000	5.9
7	3-30-11，新宿，新宿區（新宿高野第2大厦）	32,200,000	6.0
8	6-8-3，銀座，中央區（銀座尾張町塔）	31,200,000	7.2
9	4-2-15，銀座，中央區（塚本素山大厦）	29,500,000	5.0
10	2-2-1，大手町，千代田區（新大手町大厦）	2,850	3.6

總結

2019年的數據顯示出一個明顯的趨勢，在生活、工作和娛樂方面，中心3個區（千代田區、中央區和港區），仍然是東京最具吸引力的地區。能感受到在這些區域周圍的地區以及郊區也開始受到影響，由於購買能力原因促使買家來到周圍地區。儘管銀座和涉谷等熱門地區的需求量仍然很大，但也有一些跡象表明，價格已開始上漲。在23區中漲幅最高的是中心3區以外的地區，例如台東區（11%）、江東區（9.7%）、荒川區（9.4%）。

其他價格上漲驚人的新地區分別是北區和足立區。這可歸因於東京中心地區以外的住房傳統上來說價格仍然較低，但由於到市中心的交通相對容易、便利，因此對購房者越來越有吸引力。

聯絡我們 (香港分行)

葵涌總行

新界葵涌葵昌路56號貿易之都
10樓05室

電話: 2977-0000

中環分行

中環皇后大道中176號錦安大廈
地下D號舖

電話: 2977-0011

尖沙咀分行

尖沙咀麼地道28號中福商業大廈
地下9號鋪

電話: 2977-0022

長沙灣分行

九龍長沙灣青山道489-491號香港
工業中心C座地下C5,6-7號舖

電話: 2977-0033