

平成 24 年 東京都 基準地 価格 の 概要

国土利用計画法に基づく平成 24 年 7 月 1 日時点の東京都の基準地価格については、都内の基準地 1,268 地点の調査を行い、各地点の価格を平成 24 年 9 月 20 日付で告示する。地区の分類及び地点数の配分は、次の内訳のとおりである。

[区 部]

- 中 心 区：千代田区、中央区、港区、文京区、台東区 （5 区：138 地点）
- 内 周 区：新宿区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、渋谷区、中野区、豊島区、北区、荒川区 （11 区：275 地点）
- 外 周 区：世田谷区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区 （7 区：299 地点）

[多摩地区]

- 北多摩地区：立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、昭島市、調布市、小金井市、小平市、東村山市、国分寺市、国立市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、西東京市 （17 市：248 地点）
- 南多摩地区：八王子市、町田市、日野市、多摩市、稲城市 （5 市：203 地点）
- 西多摩地区：青梅市、福生市、羽村市、あきる野市、瑞穂町、日の出町、奥多摩町、檜原村 （4 市 3 町 1 村：77 地点）

[島 部]

- 大島町、新島村、神津島村、三宅村、八丈町、小笠原村 （2 町 4 村：28 地点）

1 平成 24 年基準地価格の動向

東京都全域では、住宅地、商業地ほかすべての用途で、用途ごとの平均変動率（上昇率又は下落率をいう。本年、選定替した地点を除いて集計。以下同じ。）は 4 年連続の下落となったが、下落率は、いずれの用途においても縮小した。平成 23 年調査では、価格が上昇した地点は区部の商業地 1 地点のみであったが、本年調査では、区部 11 地点（商業地 8 地点、準工業地 3 地点）、多摩地区 10 地点（住宅地 8 地点、商業地 2 地点）、島部 3 地点（住宅地 2 地点、商業地 1 地点）の計 24 地点となった。前年から価格変動のない地点は、平成 23 年調査と比べると、区部で 10 地点から 95 地点に、多摩地区で 8 地点から 152 地点にそれぞれ増加した。

(1) 住宅地

[区部]

- 区部全域の平均変動率は、 -0.5% の下落となり、前年の -1.3% から縮小した。
- 前年と比べて、墨田区及び目黒区の 2 区で平均変動率が下落から横ばいに転じた。残る 21 区でも下落率が縮小した。
- 平均変動率が上昇となった区はなく、横ばいが上の 2 区となっている。
- 下落率が最も高かったのは、 -0.9% の台東区で、 -0.7% の大田区、渋谷区及び世田谷区がこれに続いている。
- 中心区の下落率は -0.3% で、内周区と外周区（ともに -0.5% ）よりも低かった。

[多摩地区]

- 多摩地区全域の平均変動率は、 -0.6% の下落となり、前年の -1.4% から縮小した。
- 前年と比べて、立川市、武蔵野市、昭島市、日野市及び稲城市の 5 市で平均変動率が下落から横ばいに転じた。前年に続き下落となったその他の市町村のうち、福生市、あきる野市、日の出町及び奥多摩町は、前年と同率での下落となり、他の市町村は下落率が縮小した。
- 市部において平均変動率が上昇となった市はなく、横ばいが上の 5 市となっている。
- 市部において下落率が最も高かったのは、 -1.5% の武蔵村山市及び青梅市で、 -1.4% の羽村市、 -1.3% の東大和市及び福生

市、-1.2%のあきる野市がこれに続いている。

- 町村部では、奥多摩町が-5.6%、檜原村が-5.5%で下落率が高い。奥多摩町は、前年と同率での下落となり、檜原村は、前年の-6.0%から下落率が縮小した。

(2) 商業地

〔区部〕

- 区部全域の平均変動率は、-0.8%の下落となり、前年の-2.6%から縮小した。
- 前年と比べて、墨田区、足立区、葛飾区の3区で平均変動率が下落から上昇に転じた。前年に続き下落となった20区のうち、江戸川区が前年と同率での下落となったが、他の区は下落率が縮小した。最も下落率縮小の幅が大きかったのは渋谷区で、-5.8%から-1.4%（縮小幅4.4%）となった。
- 上昇率が最も高かったのは葛飾区の0.6%で、足立区の0.4%、墨田区の0.3%の順となっている。
- 下落率が最も高かったのは、-1.4%の中央区、港区、渋谷区及び江戸川区で、-1.3%の新宿区、-1.2%の千代田区がこれに続いている。
- 下落率は、中心区（-1.2%）、内周区（-0.7%）、外周区（-0.3%）の順に高い。

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の平均変動率は、-0.8%の下落となり、前年の-1.8%から縮小した。
- 前年と比べて、国分寺市、清瀬市、西東京市及び稲城市の4市で平均変動率が下落から横ばいに転じた。前年に続き下落となったその他の市町村のうち、檜原村で下落率が拡大したが、他の市町村は縮小した。
- 市部において平均変動率が上昇となった市はなく、横ばいが上の4市となっている。
- 市部で下落率が最も高かったのは、-1.8%の青梅市で、-1.4%の羽村市、-1.3%の武蔵村山市と福生市がこれに続いている。
- 町村部では、奥多摩町が-6.5%、檜原村が-6.4%で下落率が高い。前年に比べ、奥多摩町は前年の-6.7%から縮小し、檜原村は前年の-5.4%から拡大した。

(3) 地価の半年単位の動向

- 地価公示の標準地と同一地点である基準地197地点について、前半期（平成23年7月1日～平成24年1月1日）・後半期（平成24年1月1日～平成24年7月1日）に分けて見ると、区部（住宅地、商業地）、多摩地区（住宅地、商業地）のいずれの区分においても、後半期に下落率がより縮小している。
- 価格が上昇した地点数、横ばいの地点数、下落した地点数は、下表のとおり。

〔地価公示の標準地と同一地点である基準地の状況〕

地区	用途	対象地点数		価格が上昇した地点数		価格横ばいの地点数		価格が下落した地点数		下落率	
		前半期	後半期	前半期	後半期	前半期	後半期	前半期	後半期	前半期	後半期
区部	住宅地	59	63	0	0	15	35	44	28	▲0.4	▲0.2
	商業地	59	62	3	3	6	25	50	34	▲0.6	▲0.2
	計	118	125	3	3	21	60	94	62	▲0.5	▲0.2
多摩地区	住宅地	49	50	0	4	19	33	30	13	▲0.4	▲0.1
	商業地	21	22	0	0	9	15	12	7	▲0.3	▲0.2
	計	70	72	0	4	28	48	42	20	▲0.4	▲0.1
合計		188	197	3	7	49	108	136	82	▲0.4	▲0.2

2 地価推移の要因等

〔経済動向〕

- 内閣府発表による「月例経済報告」は、昨年8月以降の景気について、東日本大震災の影響により厳しい状況にあるなかでも、持ち直しているとの見方を維持し、平成24年5月からは、「復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある」との判断を示している。一方で、7月の報告においては、景気の先行きについて、「欧州政府債務危機を巡る不確実性が依然として高いなかで、世界景気に減速感が広がっている。こうした海外経済の状況が、金融資本市場を通じた影響も含め、我が国の景気を下押しするリスクとなっている」とし、「電力供給の制約、デフレの影響等にも注意が必要である」としている。
- 平成24年4～6月期のGDP成長率（季節調整済前期比）1次速報値は、実質で+0.3%（年率+1.4%）で、4四半期連続のプラスとなった。名目は-0.1%（年率-0.6%）で、2四半期ぶりのマイナス成長となった。

〔人口と世帯の動向〕

- 住民基本台帳に基づく平成24年1月1日時点の東京都の人口及び世帯数を見ると、区部は、8,575,228人（対前年比+0.39%、以下同じ。）、4,487,407世帯（+0.74%）であった。多摩地区市部は、4,024,146人（+0.16%）、1,841,055世帯（+0.60%）、同町村部は、58,805人（-0.32%）、24,791世帯（+0.51%）であった。島部は、27,888人（-0.47%）、15,232世帯（+0.48%）であった。

〔住宅市場の動向〕

- 東京都の新設住宅着工戸数は、平成23年8月に前年同月比+50.4%となったあと、前年同月比のラインで上下動している。平成24年2月・3月に前年同月を上回り、4月は3か月ぶりに前年同月を下回ったが、5月は前年同月比+11.9%となった。
- 国土交通省の公表資料によると、東京都区部の新築マンションの供給戸数は、平成23年7月以降、前年同月比のラインで上下動し、平成24年1月に前年同月比+71.4%となって以降、4月まで4か月連続で前年同月を上回ったが、5月（-17.0%）と6月（-9.7%）の前年同月比は、2か月連続で前年同月を下回った。また、6月の初月契約率は75.8%で、好不調の目安とされる70%を8か月連続で上回っている。

〔オフィス市況〕

- 国土交通省の公表資料によると、都心5区の6月の大型ビル空室率は9.43%（前月比+0.03%）で、3か月連続で上昇した。需給緩和局面の目安とされる5%を41か月連続で上回った。また、平均募集賃料は前月比+0.20%で、2か月連続で上昇したが、42か月連続で前年同月を下回った。新築ビル空室率は、36.37%（前月比-2.79%）で、3か月ぶりに低下したが、8か月連続で前年同月を上回った。平均募集賃料は、前月比-0.88%となり、2か月ぶりに下落した。前年同月比は-2.9%で、49か月連続で前年同月を下回った。

〔地区別・用途別 下落率の推移〕

（単位：％）

項目 地区	住宅地		商業地		準工業地		全用途	
	24年	23年	24年	23年	24年	23年	24年	23年
区部	▲ 0.5	▲ 1.3	▲ 0.8	▲ 2.6	▲ 0.3	▲ 1.8	▲ 0.6	▲ 2.0
多摩地区	▲ 0.6	▲ 1.4	▲ 0.8	▲ 1.8	▲ 0.6	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 1.5
島部	▲ 0.9	▲ 1.4	▲ 3.2	▲ 3.8	—	—	▲ 1.6	▲ 2.0
東京都全域	▲ 0.6	▲ 1.3	▲ 0.8	▲ 2.4	▲ 0.4	▲ 1.6	▲ 0.7	▲ 1.8