

平 成 25 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 25 年 7 月 1 日時点の東京都の基準地価格については、都内 1,268 地点の選定基準地の調査を行い、各地点の価格を平成 25 年 9 月 20 日付告示で公表する。

用途区分ごとの地点数は、住宅地 771 地点、商業地 466 地点、工業地 14 地点、宅地見込地 6 地点、林地 11 地点である。なお、本年調査より、準工業地、市街化調整区域内宅地の用途区分を廃止し、旧区分の基準地は、住宅地、商業地、工業地のいずれかに振り分けた。

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 25 年基準地価格の動向

東京都全域でみた場合、住宅地、商業地、工業地で対前年平均変動率（以下、「変動率」という）が 5 年ぶりにマイナスからプラスに転じた。また、住宅地、商業地、工業地及び宅地見込地の計（以下、「全用途」という）においても、変動率がマイナスからプラスに転じた。

平成 24 年調査では、区部 11 地点、多摩地区 10 地点、島部 3 地点の計 24 地点で価格が上昇したが、平成 25 年調査では、715 地点で価格が上昇した。地区別の内訳は、区部が 712 地点中 459 地点、多摩地区が 528 地点中 253 地点、島部が 28 地点中 3 地点で、用途別の内訳は、住宅地が 771 地点中 423 地点、商業地が 466 地点中 288 地点、工業地が 14 地点中 4 地点である。

また、価格横ばい（前年から価格変動がない）の地点は、平成 24 年は 260 地点（区部 95 地点、多摩地区 152 地点、島部 13 地点）だったが、平成 25 年は 378 地点（区部 182 地点、多摩地区 185 地点、島部 11 地点）となり、特に区部で大幅に増加した。

住宅地の特徴的傾向をみると、区部では、交通利便性が高い、住環境が整備されている、地域的な知名度が高いなどの条件が整っている地域で、マンション画地を中心に高上昇率の地点が現れている。多摩地区では、駅に近く利便性が高い、平坦地である、区画整理事業等が進捗し地域が整備されているなどの条件が整っている地域で、高上昇率の地点が現れている。

商業地では、区部、多摩地区ともに、ターミナル駅などに隣接し利便性・繁華性が高い地域、再開発事業や企業・大学誘致等によって周辺の整備が進んでいる地域を中心に高上昇率の地点が現れている。

(1) 住宅地

〔区部〕

- 区部全域の変動率は0.5%となった。平成24年調査の-0.5%から上昇に転じた。区別では、22区で変動率が上昇した。下落となったのは葛飾区で、変動率は-0.1%（前年-0.6%）だった。
- 上昇率が最も高かったのは、千代田区の3.1%（前年-0.2%）で、港区の2.7%、中央区の2.3%がこれに続いている。
- 地区別の上昇率は、中心区（1.9%）、内周区（0.7%）、外周区（0.3%）の順に高い。

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の変動率は0.5%となった。昨年の-0.6%から上昇に転じた。21市で変動率が上昇し、1市1町で変動率0.0%となった。4市2町1村では変動率が下落となったが、下落率はいずれの市町村も縮小している。
- 市部において上昇率が最も高かったのは、2.2%の立川市（前年0.0%）で、昭島市の2.1%がこれに続いている。
- 市部では、八王子市が変動率0.0%（前年-0.7%）だった。
- 市部において下落率が最も大きかったのは-0.4%の青梅市（前年-1.5%）で、狛江市、武蔵村山市及びあきる野市が-0.1%だった。
- 町村部では、檜原村が-4.1%（前年-5.5%）、奥多摩町が-3.8%（同-5.6%）、日の出町が-0.5%（同-1.6%）、瑞穂町が0.0%（同-1.6%）だった。

(2) 商業地

〔区部〕

- 区部全域の変動率は0.8%となった。昨年の-0.8%から上昇に転じた。区別では、22区で変動率が上昇となった。板橋区は変動率0.0%（前年-0.7%）だった。
- 上昇率が最も高かったのは、1.6%の港区で、1.5%の豊島区、1.4%の文京区及び目黒区がこれに続いている。
- 地区別の上昇率は、中心区（1.2%）、内周区（0.9%）、外周区（0.4%）の順に高い。

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の変動率は0.4%となった。昨年の-0.8%から上昇に転じた。17市で変動率が上昇し、5市で変動率0.0%となった。4市1町1村では変動率が下落となったが、いずれの市町村でも下落率は縮小している。
- 市部において上昇率が最も高かったのは、3.3%の国分寺（前年0.0%）で、1.4%の立川市、1.3%の武蔵野市及び清瀬市がこれに続

いている。

- 市部において変動率 0.0%となったのは、福生市、東大和市、武蔵村山市、羽村市及びあきる野市だった。
- 市部において下落率が最も大きかったのは、-0.4%の八王子市（前年-1.1%）で、-0.3%の国立市及び狛江市、-0.2%の青梅市がこれに続いている。
- 町村部では、奥多摩町が-3.9%（前年-6.5%）、檜原村が-3.6%（同-6.4%）だった。（瑞穂町は、調査地点を変更したため、継続地点なし）

(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指定基準地 201 地点について、前半期（平成 24 年 7 月 1 日～平成 25 年 1 月 1 日）・後半期（平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 7 月 1 日）に分けた場合、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、前半期は下落もしくは横ばいが多く、後半期に価格上昇に転じた地点が多くなっている。

2 地価動向の背景・要因

〔経済動向〕

- 内閣府発表による「月例経済報告」（8 月）は、景気の基調判断を、前月に引き続き「着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きもみられる」とし、物価の総合的な動向については、「デフレ状況ではなくなりつつある」としている。また、景気の先行きについては、「輸出が持ち直し、各種政策の効果が発現するなかで、企業収益の改善が家計所得や投資の増加につながり、景気回復へ向かうことが期待される」としながらも、「海外景気の下振れが、引き続き我が国の景気を下押しするリスクとなっている」としている。
- 平成 25 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 0.6%（年率 2.6%）で、3 四半期連続のプラスだった。実質 GDP の項目のうち、民間企業設備が-0.1%、民間住宅が-0.2%となった。民間住宅が減少に転じたのは 5 四半期ぶりで、資材価格の高騰などが理由としてあげられている。なお、名目でみた GDP 成長率は 0.7%で、年率換算では 2.9%だった。

〔住宅市場の動向〕

- 国土交通省が公表している「不動産市場動向マンスリーレポート（7 月）」（以下、「マンスリーレポート」という）及び「住宅着工統計」によると、東京都の新設住宅着工戸数は、平成 24 年 7 月から平成 25 年 6 月までの 12 か月間のうち 8 か月で前年同月を上回っている。平成 25 年 3 月から 5 月は前年同月を上回ったが、6 月は 4 か月ぶりに前年同月比を下回った（-2.3%）。
- 東京都区部の新築マンションの供給戸数は、平成 24 年 7 月から平成 25 年 6 月までの 12 か月間のうち 8 か月で前年同月を上回っている。平成 25 年 3 月から 6 月は 4 か月連続で前年同月を上回り、6 月は前年同月比 76.8%の大幅増となった。また、6 月の初月契約率は 80.4%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〕

- マンスリーレポートによると、都心 5 区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区）の 6 月の大型ビル空室率は 8.46%（前月比+

0.13%)で、4か月ぶりに上昇したが、前年同月と比較すると、9か月連続で前年同月を下回っている。需給緩和局面の目安とされる5%を53か月連続で上回った。また、平均募集賃料は、前月比-0.55%で12か月連続で下落した。前年同月比は-2.30%で、54か月連続で前年同月を下回った。

同月の新築ビル空室率は、11.60%（前月比+0.50%）で7か月ぶりに上昇したが、6か月連続で前年同月を下回っている。平均募集賃料は前月比+1.29%となり、3か月連続で上昇した。前年同月比は+17.73%で、11ヶ月連続で前年同月を上回った。

〔人口と世帯の動向〕

○ 住民基本台帳に基づく東京都の統計によれば、平成25年1月1日現在の東京都の総人口（※1）は、平成24年1月1日と比較して約5万4千人の増となっている。区部、多摩地区市部、多摩地区町村部及び島部の地区別でみると、区部と多摩地区市部で人口が増加し、増減率は、区部+0.57%、多摩地区市部+0.14%、多摩地区町村部-0.37%、島部-1.09%となっている。

○ 同様に平成25年1月1日現在の生産年齢人口（15～64歳※1）は、平成24年1月1日現在と比較して約5万2千人の減となっている。地区別では、全ての地区で減となっており、減少率は、区部-0.36%、多摩地区市部-1.13%、多摩地区町村部-2.52%、島部-2.61%となっている。平成25年1月1日現在の総人口に占める生産年齢人口の割合は、区部67.54%、多摩地区市部65.04%、多摩地区町村部60.14%、島部57.03%の順に高く、全ての地区で前年よりも減となっている。

○ 平成25年1月1日現在の東京都の世帯数（※2）は、平成24年1月1日と比較して約5万9千（0.92%）の増となっている。地区別では、全ての地区で増となっており、増減率は、区部+1.02%、多摩地区市部+0.69%、多摩地区町村+0.82%、島部+0.04%となっている。また、平成25年1月1日現在の一世帯当たりの人員は、区部が1.90人、多摩地区市部が2.17人、多摩地区町村部が2.34人、島部が1.81人となっており、平成24年1月1日現在と比較して全ての地区で微減となっている。

※1 住民基本台帳法の改正により、住民基本台帳による人口は、平成24年1月1日現在が日本人のみであるのに対し、平成25年1月1日現在は外国人を含んでいるが、比較のため、平成25年1月1日現在についても日本人を抽出した数値を用いた。

※2 世帯数については、総世帯数から外国人のみの世帯を除いた数値とした。

〔地区別・用途別対前年平均変動率〕

（単位：％）

項目 地区	住 宅 地		商 業 地		工 業 地		全 用 途	
	25 年	24 年	25 年	24 年	25 年	24 年	25 年	24 年
区 部	0.5	▲ 0.5	0.8	▲ 0.8	1.1	▲ 0.4	0.7	▲ 0.6
多 摩 地 区	0.5	▲ 0.6	0.4	▲ 0.8	0.0	▲ 3.0	0.4	▲ 0.7
島 部	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 2.1	▲ 3.2	—		▲ 1.2	▲ 1.6
東京都全域	0.5	▲ 0.6	0.7	▲ 0.8	0.7	▲ 0.8	0.5	▲ 0.7