

平成 26 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 26 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 26 年 9 月 19 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。
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]

都心 5 区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区（5 区：162 地点）

その他区：文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、豊島区、北区、荒川区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区（18 区：550 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 26 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、地点ごとの対前年平均変動率を「変動率」といい、地区・用途等の区分ごとに算出した対前年平均変動率を「平均変動率」という）が 2 年連続でプラスとなった。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、平均変動率が 2 年連続でプラスとなった。

平成 25 年調査では、区部 459 地点、多摩地区 253 地点、島部 3 地点の計 715 地点で価格が上昇したが、平成 26 年調査では、1,057 地点で価格が上昇した。地区別の内訳は、区部が 712 地点中 670 地点、多摩地区が 528 地点中 387 地点で、用途別の内訳は、住宅地が 771 地点中 624 地点、商業地が 466 地点中 422 地点、工業地が 14 地点中 11 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 25 年は 378 地点（区部 182 地点、多摩地区 185 地点、島部 11 地点）だったが、平成 26 年は 126 地点（区部 12 地点、多摩地区 100 地点、島部 14 地点）となり、特に区部で大幅に減少した。

住宅地の特徴的傾向をみると、区部では、交通利便性が良い、良質な住環境や景観が形成されている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上昇率が高い地点が現れている。多摩地区でも、区部と同様の条件に加え、平坦地である、再開発事業や区画整理事業等が進捗し地域が整備されている戸建住宅地域で、上昇率が高い地点が現れている。

商業地の特徴的傾向をみると、区部では、都心の店舗系商業地で、商業機能が高度に集積した地域、多摩地区では、駅に近接するなど利便性が良く、再開発等の整備が進んでいる地域を中心に上昇率が高い地点が現れている。

(1) 住宅地

〔区部〕

- 区部全域の平均変動率は 1.9% となった。平成 25 年調査の 0.5% から上昇率が拡大した。全 23 区で平均変動率がプラスとなった。
- 上昇率が最も高かったのは中央区の 7.5%（前年 2.3%）で、千代田区の 5.5%、港区の 5.4% がこれに続いている。
- 地区別の平均変動率は、都心 5 区 4.1%、その他区 1.6% となっている。

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の平均変動率は 1.0% となった。平成 25 年調査の 0.5% から上昇率が拡大した。26 市 1 町で平均変動率がプラスとなった。2 町 1 村では平均変動率がマイナスとなったが、下落率はいずれの町村においても縮小している。
- 上昇率が最も高かったのは 2.8% の武蔵野市（前年 1.7%）で、立川市、昭島市、日野市の 1.9% がこれに続いている。
- 平均変動率がマイナスとなったのは、奥多摩町 -3.5%（前年 -3.8%）、檜原村 -3.0%（同 -4.1%）、日の出町 -0.2%（同 -0.5%）だった。

(2) 商業地

〔区部〕

- 区部全域の平均変動率は 3.2% となった。平成 25 年調査の 0.8% から上昇率が拡大した。全 23 区で平均変動率がプラスとなった。
- 上昇率が最も高かったのは中央区の 6.4%（前年 1.1%）で、千代田区の 5.3%、港区の 4.9% がこれに続いている。
- 地区別の平均変動率は、都心 5 区 5.0%、その他区 2.2% となっている。

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の平均変動率は 1.3% となった。平成 25 年調査の 0.4% から上昇率が拡大した。24 市 1 町で平均変動率がプラスとなり、2 市で平均変動率が 0.0%（変動なし）だった。1 町 1 村では平均変動率がマイナスとなったが、下落率はいずれの町村も縮小している。
- 上昇率が最も高かったのは 3.7% の武蔵野市（前年 1.3%）で、3.1% の立川市、2.6% の調布市、国分寺市がこれに続いている。

- 平均変動率が0.0%となったのは、国立市、狛江市だった。
- 平均変動率がマイナスとなったのは、奥多摩町-3.3%（前年-3.9%）、檜原村-3.3%（同-3.6%）だった。

(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指定基準地205地点のうち、前半期（平成25年7月1日～平成26年1月1日）・後半期（平成26年1月1日～平成26年7月1日）の比較が可能な195地点について、各地点の変動率をみた場合、前半期・後半期とも、マイナスとなっている地点はない。また、区部（住宅地、商業地）、多摩地区（住宅地、商業地）の区分ごとに平均変動率を比較した場合、いずれの区分においても、前半期・後半期を通じてほぼ同じ水準で推移している。

2 地価動向の背景・要因

〔経済動向〕

- 内閣府が公表している「月例経済報告」は、平成25年8月の時点で「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」とした景気の基調判断を、9月～12月にかけては「緩やかに回復しつつある」とし、平成26年1月～2月は「緩やかに回復している」とした。3月はこれに加え「また、消費税率引上げに伴う駆け込み需要が強まっている」としたが、4月～6月は「緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる」とした。7月の判断では「緩やかな回復基調が続いており、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎつつある」としている。

〔住宅市場の動向〕

- 国土交通省が公表している「住宅着工統計」によると、平成25年度（平成25年4月～平成26年3月）の新設住宅着工件数は987,254件で、対前年度比+10.6%となった。4年連続のプラスで、2桁の増となったのは、昭和62年度以来26年ぶりだった。主な内訳をみると、持家が+11.5%、貸家が+15.3%、分譲住宅が+3.8%となっている。
- 法務省が公表している「法務統計月報」によると、平成25年度の東京都での売買による所有権移転の件数は137,796件で、平成24年度の件数129,868件を7,928件（6.1%）上回った。12か月のうち、10月と3月を除く10か月で対前年同月を上回った。
- 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」（以下、「マンスリーレポート」という）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25年7月から平成26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7月から7か月連続して前年同月を上回ったが、平成26年2月から3か月連続で前年同月を下回った。5月には前年同月比+15.2%となったが、6月は前年同月比-35.6%だった。6月の初月契約率は77.1%で、好不調の目安とされる70%を20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区の6月の大型ビル空室率は6.45%（前月より0.07%ポイント低下）で、12か月連続で低下し

た。前年同月と比較すると、21 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65 か月連続で上回った。また、平均募集賃料は、前月より0.64%上がり6 か月連続で上昇した。前年同月比は+1.40%で、2 か月連続で前年同月を上回った。

都心5区の前月の新築ビル空室率は、18.09%（前月より2.33%ポイント低下）で2 か月ぶりに低下した。前年同月比では、3 か月連続で前年同月を上回った。平均募集賃料は前月より1.60%下がり、2 か月連続で下落した。前年同月比は+2.83%で、23 か月連続で前年同月を上回った。

[不動産投資市場の動向]

- 国土交通省が公表している「平成25年度不動産証券化の実態調査」によると、平成25年度中に不動産証券化の対象として取得された不動産及びその信託受益権の資産額は、4兆3,940億円で、平成24年度の資産額3兆3,450億円を1兆490億円（前年度比+31.4%）上回った。取得件数は991件で、平成24年度の685件を306件（前年度比+44.7%）上回った。資産額、件数ともに4年連続の増加となった。取得された991件のうち対象地が東京都に所在する件数は514件（全件数の約51.9%）で、平成24年度の328件を186件（前年度比+56.7%）上回った。

[人口の動向]

- 住民基本台帳に基づく東京都の統計によれば、平成26年1月1日現在の東京都の総人口は、平成25年1月1日と比較して約7万1千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見ると、区部と多摩地区市部で人口が増加し、増減率は、区部+0.72%、多摩地区市部+0.18%、多摩地区町村部-0.39%、島部-1.70%となっている。
- 同様に平成26年1月1日現在の生産年齢人口（15～64歳）は、平成25年1月1日現在と比較して約2万9千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-0.03%、多摩地区市部-0.97%、多摩地区町村部-2.45%、島部-3.78%となっている。平成26年1月1日現在の人口総計に占める生産年齢人口の割合は、東京都全体でみた場合66.71%、地区別にみた場合は、区部67.74%、多摩地区市部64.63%、多摩地区町村部59.13%、島部56.08%となっている。

[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	
	26年	25年	26年	25年	26年	25年	26年	25年
区部	1.9	0.5	3.2	0.8	1.9	1.1	2.6	0.7
多摩地区	1.0	0.5	1.3	0.4	0.9	0.0	1.0	0.4
島部	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 2.4	▲ 2.1	—		▲ 1.3	▲ 1.2
東京都全域	1.3	0.5	2.7	0.7	1.4	0.7	1.8	0.5