

平成 27 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 27 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 27 年 9 月 17 日付告示で公表する。

用途区分ごとの地点数は、住宅地770地点、商業地467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、檜原村、奥多摩町 （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 27 年基準地価格の動向

(1) 全域的な動向

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 3 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 3 年連続でプラスとなった。

平成 26 年調査では、区部 670 地点、多摩地区 387 地点の計 1,057 地点で価格が上昇したが、平成 27 年調査では、1,053 地点で価格が上昇した。地区別の内訳は、区部が 712 地点中 685 地点、多摩地区が 528 地点中 368 地点で、用途別の内訳は、住宅地が 770 地点中 614 地点、商業地が 467 地点中 425 地点、工業地が 14 地点中 14 地点である。

また、前年から価格変動がない（価格横ばい）の地点は、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）だっ

たが、平成 27 年は 116 地点（区部 9 地点、多摩地区 94 地点、島部 13 地点）となった。

（２）住宅地の動向

住宅地の特徴的傾向をみると、区部で上昇率の高い地点は、交通便利性が良いなどの条件が整っている都心又は都心に近接する地域で、マンション画地及び相対的に割安感がある戸建住宅画地を中心に現れている。一方、多摩地区で上昇率の高い地点は、良質な住環境の形成されている地域や区画整理事業等による整備が進んでいる地域で、戸建住宅画地を中心に現れている。

〔区部〕

- 区部全域の平均変動率は 2.1% となった。平成 26 年調査の 1.9% 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 8.8%（前年 7.5%）で、千代田区及び品川区の 5.8% がこれに続いている。
- 地区別の平均変動率は、都心 5 区 4.2%、その他区 1.8% となっている。

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の平均変動率は 0.7% となった。平成 26 年調査の 1.0% から上昇率が縮小した。25 市 1 町で平均変動率がプラスとなった。1 町で平均変動率がマイナスから 0.0%（変動なし）となり、1 市でプラスからマイナスに転じた。1 町 1 村では、平均変動率が前年に引き続き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武蔵野市の 2.5%（前年 2.8%）で、福生市の 1.8%、稲城市の 1.7% がこれに続いている。
- 平均変動率が 0.0% となったのは、日の出町（前年 -0.2%）だった。平均変動率がマイナスとなったのは、青梅市 -0.3%（同 0.3%）、奥多摩町 -3.0%（同 -3.5%）、檜原村 -2.3%（同 -3.0%）だった。

（３）商業地の動向

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、再開発等による基盤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。

〔区部〕

- 区部全域の平均変動率は 4.0% となった。平成 26 年調査の 3.2% 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港区の 7.8%（前年 4.9%）で、中央区の 7.7%、渋谷区の 6.1% がこれに続いている。
- 地区別の平均変動率は、都心 5 区 6.6%、その他区 2.6% 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	
	27年	26年	27年	26年	27年	26年	27年	26年
区部	2.1	1.9	4.0	3.2	2.3	1.9	3.0	2.6
多摩地区	0.7	1.0	1.4	1.3	1.7	0.9	0.8	1.0
島部	▲ 0.8	▲ 0.9	▲ 1.5	▲ 2.4	—		▲ 0.9	▲ 1.3
東京都全域	1.3	1.3	3.3	2.7	2.1	1.4	2.0	1.8

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の平均変動率は1.4%となった。平成26年調査の1.3%から上昇率が拡大した。25市1町で平均変動率がプラスとなり、1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立川市の5.5%（前年3.1%）で、武蔵野市の3.8%、三鷹市の2.8%がこれに続いている。
- 平均変動率が0.0%となったのは、国立市だった。前年0.0%だった狛江市は、0.3%のプラスとなった。
- 平均変動率がマイナスとなったのは、奥多摩町-2.1%（前年-3.3%）、檜原村-2.3%（同-3.3%）だった。

（4）工業地の動向

- 全14地点（区部8地点、多摩地区6地点）のすべてで地価が上昇した。平成26年は、選定替地点を除く13地点中11地点（区部6地点、多摩地区5地点）で地価が上昇し、2地点が価格横ばい（区部1地点、多摩地区1地点）だった。区部の平均変動率は2.3%（前年1.9%）、多摩地区の平均変動率は1.7%（同0.9%）で、いずれも前年から上昇率が拡大している。個々の地点をみると、最も上昇率が高かったのは、港9-1及び大田9-1の5.0%で、ともに倉庫兼事務所で、前年から上昇率が拡大している。

（5）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26年7月1日～平成27年1月1日）・後半期（平成27年1月1日～平成27年7月1日）の比較が可能な200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、区部住宅地の1地点がマイナスとなった。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、いずれの区分も、前半期・後半期を通じて上昇しているが、前半期より後半期の上昇率が高くなっている。

2 地価動向の背景・要因

（1）経済の動向（全国）

- 内閣府が公表している「月例経済報告」で、平成26年7月から平成27年7月までの経済動向をみると、「緩やかな回復基調が続いている」という基調判断は年間を通じ一貫している。平成26年9月に個人消費の足踏み感などから「このところ一部に弱さがある」との下方判断が示され、それ以降、年明けまで据え置き判断で推移したが、平成27年3月には「企業部門に改善がみられる」との上向きの修正判断が示された。5月には個人消費において「持ち直しの兆しがみられる」との上方修正判断が示された。

（2）住宅市場の動向（東京都）

- 国土交通省が公表している「住宅着工統計」によると、平成26年度（平成26年4月～平成27年3月）の東京都における新設住宅着工件数は140,430件だった。対前年度比-5.1%で、5年ぶりのマイナスとなった。主な内訳をみると、持家が-18.8%、貸家が-3.6%、分譲住宅が-2.8%となっている。ただし、平成27年1月から6月の新設住宅着工件数は、総数で前年同期と比べ2.7%のプラスとなっている。6月は、持家、貸家、分譲住宅のいずれも前年同月を上回り、持家は17か月ぶりのプラス（+4.9%）となった。
- 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を平成26年7月以降で見ると、平成27年1月まで7か月連続で前年同月を下回り、その後2月から4月まで3か月連続で前年同月を上回った。5月は4か月ぶりに前年同月を下回ったが、6月は前年同月を14.9%上回った。初月契約率は平成26年12月に67.9%となり、好不調の目安とされる70%を26か月ぶりに下回ったが、平成27年1月からは4か月連続で70%を上回った。5月は67.1%で70%を下回ったが、6月は78.3%となり再び70%を上回った。

- 国土交通省が公表している「不動産価格指数（住宅）」によると、2010年を100とした平成27年4月の東京都の不動産価格指数（住宅）は、住宅総合109.2（対前年同月比+6.6%）、住宅地97.9（同+3.2%）、戸建住宅100.2（同+2.1%）、マンション121.8（同+11.1%）で、住宅総合及びマンションは25か月連続、住宅地は3か月連続、戸建住宅は2か月連続で対前年同月比を上回っている。

（3）オフィス市場の動向（東京都・都心5区）

- マンスリーレポートによると、都心5区の大型ビル（基準階面積100坪以上）の空室率は、平成27年3月まで21か月連続で低下した。4月には前月比で0.04ポイント上昇したが、5、6月は連続して前月より低下した。前年同月と比較すると、33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%を平成21年2月以降77か月連続で上回っている。また、6月の平均募集賃料は、前月より0.47%上がり18か月連続で上昇した。前年同月比は+4.78%で、14か月連続で前年同月を上回った。

（4）不動産投資市場の動向（全国及び東京都）

- 国土交通省が公表している「平成26年度不動産証券化の実態調査」によると、平成26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、5兆5,128億円で、平成25年度の資産額4兆3,940億円を1兆1,188億円（前年度比+25.5%）上回った。取得件数は1,232件で、平成25年度の991件を241件（前年度比+24.3%）上回った。資産額、件数ともに5年連続の増加となった。取得された1,232件のうち対象地が東京都に所在する件数は565件（全件数の約45.9%）で、平成25年度の514件を51件（前年度比+9.9%）上回った。

（5）人口の動向（東京都）

- 住民基本台帳に基づく東京都の統計によれば、平成27年1月1日現在の東京都の総人口は、平成26年1月1日と比較して約9万6千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+0.95%、多摩地区市部+0.24%、多摩地区町村部-0.33%、島部-1.11%となっている。
- 同様に平成27年1月1日現在の生産年齢人口（15～64歳）は、平成26年1月1日現在と比較して約7千9百人の減となっている。地区別では、区部のみ増で、それ以外の地区では減となっている。増減率は、区部+0.26%、多摩地区市部-0.87%、多摩地区町村部-2.33%、島部-2.57%となっている。平成27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66.17%、地区別にみた場合は、区部67.27%、多摩地区市部63.92%、多摩地区町村部57.95%、島部55.25%となっている。