

平成 23 年 地 価 公 示 価 格（東京 都 分）の 概 要

地価公示法に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が標準地を選定し、毎年 1 月 1 日時点の調査を行い、価格を判定して、一般の土地の取引価格の指標等として公表するもので、昭和 45 年以降毎年実施している。以下、平成 23 年の東京都分 2,606 地点の概要である。

1 平成23年地価公示価格(東京都分)の動向

個別地点で、14地点の価格が上昇に転じた（住宅地：中央区 6 地点、港区 5 地点、商業地：墨田区 1 地点、足立区 1 地点、準工業地：中央区 1 地点）。

地域別・用途別では、中央区の住宅地と準工業地が対前年平均変動率でプラスに転じた。他方、西多摩地域の住宅地と島部の住宅地、商業地では、前年に比べて下落率が拡大したところもあった。（以下、地域別・用途別の対前年平均変動率を「平均変動率」という。）

東京都全域では、住宅地、商業地、準工業地及び全用途を含めた全ての用途区分で、平均変動率が 3 年連続で下落したが、下落率は大幅に縮小している。

(1) 住宅地

〔区部〕

- 区部では、中央区(3.5%)を除く 22 区で、平均変動率が下落したが、下落率は大幅に縮小している。
- 下落率が小さかったのは、杉並区(△0.2%)、千代田区(△0.4%)及び練馬区・江戸川区(△0.7%)となっている。
- 他方、下落率が大きかったのは、文京区・足立区・台東区(△2.9%)、荒川区(△2.5%)及び港区(△2.0%)となっている。

〔多摩地区〕

- 多摩地区では、全域(26 市、3 町、1 村)で下落したが、檜原村と奥多摩町を除いて下落率は大幅に縮小している。
- 下落率が小さかったのは、稲城市(△0.6%)、狛江市(△0.7%)、武蔵野市・府中市(△0.9%)及び調布市(△1.0%)となっている。再開発により魅力が高まった地域や鉄道による都心への接近性が高い地域が多くなっている。
- 他方、下落率が大きかったのは、檜原村(△6.4%)、奥多摩町(△6.3%)、八王子市(△2.7%)、東大和市(△2.6%)及び青梅市(△2.4%)であり、西多摩地区の檜原村、奥多摩町では、昨年より下落率が拡大している。

〔島部〕

- 八丈町(△5.9%)、三宅村(△2.5%)の下落率が拡大し、島部全体の下落率も拡大している。

(2) 商業地

〔区部〕

- 区部では、全区で下落しているが、下落率は大幅に縮小している。
- 下落率が小さかったのは、杉並区(△0.5%)、練馬区(△0.8%)、葛飾区(△1.2%)、墨田区(△1.3%)及び豊島区(△1.4%)となっている。

○ 他方、下落率が大きかったのは、渋谷区(△6.1%)、港区(△5.0%)、文京区(△3.9%)、中央区(△3.8%)及び千代田区・台東区(△3.6%)となっている。特に、都心に下落率が大きい地点が多く、二ヶタ台の下落率を示した地点が7地点あった(渋谷区3地点、中央区2地点、新宿区2地点)。

[多摩地区]

○ 多摩地区でも、全域(26市、1町)で下落したが、下落率は大幅に縮小している。

○ 下落率が小さかったのは、武蔵野市(△1.3%)、稲城市(△1.5%)、調布市(△1.6%)及び狛江市・町田市(△1.7%)となっている。

○ 他方、下落率が大きかったのは、福生市(△3.5%)、東大和市(△3.4%)、小平市(△3.1%)、清瀬市(△3.0%)及び青梅市(△2.9%)であり、西多摩地区など都心からの接近性が低い地域が多くなっている。

[島部]

○ 八丈町(△8.5%)、大島町(△7.1%)及び三宅村(△2.5%)の下落率が拡大し、島部全体の下落率も拡大している。

2 地価動向の要因等

○ 22年実質GDP(一次速報値)は対前年比でプラスとなった。雇用情勢は、依然、厳しいものの、個人消費は持ち直してきており、企業収益及び設備投資が改善傾向にある。

○ 低金利のローン、金利優遇施策、税制措置などを背景として、値頃感のあるマンションや戸建住宅に対する需要が回復し、在庫が減少した。利便性の高い地域の住宅着工が増加するなど住宅市況が回復している。

○ オフィス市況では、都心5区の大型既存ビルの空室率は、対前年比で高止まりしているものの、新築ビルの空室率は改善しつつある。この改善傾向は、企業コスト削減をめざした統合移転等によるものであるが、それに伴う二次空室発生の問題や、新築ビル増加による賃料下落が懸念されるなど先行きには不透明感がある。

○ 都内小売業では、個人消費の持ち直しにより売上が回復しつつあり、店舗賃料が下げ止まってきている。

○ 日銀のJ-REIT買い入れに伴い、国内金融機関の投資活動が活発化したことなどにより、不動産投資市場が拡大し、J-REIT売買高の増、東証REIT指数の上昇がみられるようになった。

○ このように、住宅市況、オフィス・店舗ビルの賃料水準、個人消費などの景気動向に留意しながら、引き続き地価動向を注視していくことが必要と考えられる。

[地区別・用途別対前年平均変動率]

(単位：%)

	住 宅 地		商 業 地		準 工 業 地		全 用 途	
	23年	22年	23年	22年	23年	22年	23年	22年
区 部	△1.3	△6.8	△3.0	△9.8	△1.7	△5.7	△2.0	△7.9
多 摩 地 区	△1.8	△5.7	△2.2	△6.0	△1.9	△5.5	△1.9	△5.7
島 部	△1.6	△1.1	△3.0	△2.3			△2.1	△1.5
東 京 都 全 域	△1.6	△6.2	△2.8	△9.0	△1.8	△5.7	△2.0	△7.0