

## 平成 24 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 24 年の東京都分 2,606 地点の概要である。

### 1 平成24年地価公示価格(東京都分)の動向

東京都全域では、住宅地、商業地、準工業地及び全用途の平均変動率が 4 年連続で下落したが、下落率は縮小している。

個別地点で、8 地点の価格が上昇した（すべて区部商業地：足立区 4 地点、墨田区 2 地点、新宿区 1 地点、北区 1 地点）。平成 23 年調査の価格上昇地点 14 地点（すべて区部：住宅地 11 地点、商業地 2 地点、準工業地 1 地点）と比較して、地点数が減少した。

価格が横ばいの地点が、東京都全域では、23 年調査の 92 地点から 100 地点に増加した。区部では 76 地点から 32 地点に減少したが、多摩地区では 7 地点から 59 地点に増加した。特に、多摩地区住宅地で 5 地点から 49 地点に大きく増加した。

#### (1) 住宅地

[区部]

- 区部では、23 年に対前年平均変動率（以下「平均変動率」という。）が上昇した中央区が下落に転じ(3.5% → -0.7%)、全ての区で平均変動率が下落した。区部全域では下落率が縮小(-1.3% → -1.0%)した。23 区のうち、17 区で下落率が縮小、5 区で下落率が拡大、1 区で上昇から下落に転じた。
- 下落率が小さかったのは、練馬区(-0.6%)及び中央区・中野区・杉並区・北区・葛飾区(-0.7%)となっている。
- 他方、下落率が大きかったのは、墨田区(-1.9%)、台東区(-1.6%)、江東区・渋谷区(-1.5%)、江戸川区(-1.4%)となっている。

[多摩地区]

- 多摩地区では、全域(26 市、3 町、1 村)で平均変動率が下落したが、狛江市と瑞穂町を除いて下落率は縮小している。
- 下落率が小さかったのは、武蔵野市(-0.1%)、三鷹市(-0.3%)、昭島市(-0.4%)及び立川市・稲城市・西東京市(-0.5%)となっている。
- 他方、下落率が大きかったのは、檜原村(-6.0%)、奥多摩町(-5.5%)、瑞穂町(-2.5%)、武蔵村山市(-1.9%)及び青梅市・東大和市(-1.8%)となっている。

[島部]

- 大島町(-0.9%)及び三宅村(-2.1%)の下落率が縮小したが、八丈町(-7.3%)は、下落率が拡大した。島部全体の下落率もわずかに拡大(-1.6% → -1.7%)した。

#### (2) 商業地

[区部]

- 区部では、全区で平均変動率が下落している。区部全域では下落率が縮小(-3.0% → -2.1%)した。23 区のうち、17 区で下落率が縮小、6 区

で下落率が拡大した。

- 下落率が小さかったのは、足立区（-0.1%）、葛飾区（-0.5%）、杉並区（-0.8%）、練馬区、北区（-0.9%）及び墨田区（-1.0%）となっている。
- 他方、下落率が大きかったのは、港区（-3.6%）、渋谷区（-3.4%）、千代田区・台東区（-2.9%）及び中央区（-2.8%）となっている。

[多摩地区]

- 多摩地区でも、全域(26市、1町)で平均変動率が下落したが、瑞穂町を除いて下落率は縮小している。
- 下落率が小さかったのは、稲城市（-0.4%）、武蔵野市・小金井市・多摩市（-0.5%）及び府中市・国分寺市・日野市（-0.6%）となっている。
- 他方、下落率が大きかったのは、瑞穂町（-3.0%）、福生市（-2.2%）、東大和市・小平市（-2.1%）及び青梅市・武蔵村山市・あきる野市（-2.0%）となっている。

[島部]

- 大島町（-6.2%）、三宅村（-1.7%）及び八丈町（-8.2%）の下落率が縮小し、島部全体の下落率も縮小（-3.0% → -2.7%）している。

## 2 地価動向の要因・背景等

- 景気全般は、23年3月に発生した東日本大震災の影響により停滞を余儀なくされ、その後、依然として厳しい状況にあるものの、緩やかに持ち直している。しかし、欧州の政府債務危機が、金融システムに対する懸念につながっていることや金融資本市場に影響を及ぼしていること等により、海外景気が下振れし、我が国の景気が下押しされるリスクが存在する。また、電力供給の制約や原子力災害の影響、さらには、円高やデフレの影響、雇用情勢の悪化懸念が依然残っている。
- 平成23年のGDP成長率（一次速報値）は、実質（-0.9%）、名目（-2.8%）ともに前年のプラスからマイナスに転じた。直近四半期の10～12月期GDP（一次速報値、季節調整済前期比）は、実質（-0.6%）、名目（-0.8%）で、ともに2四半期ぶりのマイナスとなった。
- 東京都の新設住宅着工件数は、住宅エコポイントの終了やフラット35Sの金利引き下げ幅拡大終了（その後、再開・新制度の整備）に伴う駆け込み需要が発生した23年8月に前年同月比50.4%増となったあと、9月・10月は前年同月を下回り、11月は前年同月を越えたものの、12月には再び前年同月を下回った。
- 東京都区部の新築マンションの供給戸数は、23年8月に前年同月比35.4%増となり、その後、新設住宅着工件数同様の上下動を示したが、平成24年1月時点で、前年同月比で71.4%増となった。また、同月の初月契約率は74.7%で、好不調の目安とされる70%を3ヶ月連続で上回った。
- オフィス市況では、都心5区の大規模既存ビルの空室率が、平成24年1月時点において4ヶ月連続で上昇し、需給緩和局面の目安とされる5%を36ヶ月連続で上回った。また、平均募集賃料は37ヶ月連続で前年同月を下回っている。新築ビルにおいても、空室率が3ヶ月連続で上昇し、平均募集賃料が44ヶ月連続で前年同月を下回っている。

[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	
	24年	23年	24年	23年	24年	23年	24年	23年
区 部	-1.0	-1.3	-2.1	-3.0	-1.1	-1.7	-1.5	-2.0
多 摩 地 区	-1.0	-1.8	-1.1	-2.2	-0.9	-1.9	-1.0	-1.9
島 部	-1.7	-1.6	-2.7	-3.0	—	—	-2.0	-2.1
東 京 都 全 域	-1.0	-1.6	-1.9	-2.8	-1.1	-1.8	-1.3	-2.0