

## 平成 26 年 地 価 公 示 価 格（東京 都 分）の 概 要

地価公示は、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。平成 26 年の東京都分の地点数は 2,162 地点で、平成 25 年の 2,606 地点から 444 地点の削減となった。用途区分ごとの地点数は、住宅地 1,371 地点（平成 25 年 1,737 地点）、商業地 760 地点（同 824 地点）、工業地 31 地点（同 36 地点）となっている。なお、林地（9 地点）は全地点を削減した。

### 1 平成 26 年地価公示価格（東京都分）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 6 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 25 年地価公示では、区部 28 地点、多摩地区 54 地点、島部 2 地点の計 84 地点で価格が上昇したが、平成 26 年調査では、前年からの継続地点 2,127 地点のうち 1,854 地点で価格が上昇した。地区別の内訳は、区部が 1,240 地点中 1207 地点、多摩地区が 869 地点中 645 地点、島部が 18 地点中 2 地点で、用途別の内訳は、住宅地が 1,351 地点中 1126 地点、商業地が 747 地点中 709 地点、工業地が 29 地点中 19 地点である。

価格が下落した地点は 52 地点で、地区別の内訳は、区部が 0 地点、多摩地区が 40 地点、島部が 12 地点となっている。また、価格横ばい（前年から価格変動がない）の地点は 221 地点で、地区別の内訳は、区部 33 地点、多摩地区 184 地点、島部 4 地点となっている。

#### (1) 住宅地

〔区部〕

- 区部全域の変動率は 1.8% となった。昨年の -0.2% から上昇に転じた。全 23 区で変動率が上昇した。
- 上昇率が最も高かったのは、8.7% の中央区（前年 0.0%）で、6.0% の千代田区（同 0.0%）、5.9% の港区（同 0.1%）がこれに続いている。
- 上昇率が最も低かったのは、0.7% の足立区（前年 -0.4%）及び葛飾区（同 -0.3%）で、0.9% の江戸川区（前年 -0.3%）がこれに続いている。

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の変動率は 1.1% となった。昨年の -0.3% から上昇に転じた。26 市町で変動率が上昇し、1 市 1 町で変動率 0.0% となった。
- 上昇率が最も高かったのは、2.8% の立川市（前年 0.2%）及び昭島市（同 0.3%）で、2.7% の武蔵野市（同 0.3%）がこれに続いている。
- 変動率が 0.0% だったのは、青梅市（前年 -1.2%）及び瑞穂町（同 -1.2%）だった。

#### (2) 商業地

〔区部〕

- 区部全域の変動率は 2.7% となった。昨年の -0.4% から上昇に転じた。全 23 区で変動率が上昇した。

- 上昇率が最も高かったのは、4.7%の中央区（前年－0.4%）で、4.4%の港区（同－0.8%）、4.2%の千代田区（同－0.5%）がこれに続いている。
- 上昇率が最も低かったのは、1.0%の板橋区（前年－0.5%）で、1.1%の足立区（同0.1%）、1.2%の北区（同－0.2%）がこれに続いている。

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の変動率は1.3%となった。昨年－0.4%から上昇に転じた。24市で変動率が上昇し、2市1町で変動率0.0%となった。
- 上昇率が最も高かったのは、3.0%の武蔵野市（前年0.0%）で、2.7%の立川市（同0.1%）、2.3%の調布市（同－0.1%）がこれに続いている。
- 変動率が0.0%だったのは、狛江市（前年－0.6%）、武蔵村山市（同－1.4%）、瑞穂町（同－1.7%）だった。

## 2 地価動向の要因・背景等

〔住宅地〕

- 戸建住宅の販売は、低金利や住宅ローン減税、贈与税減税等の住宅取得支援施策による下支えを、景況感の改善が後押しして堅調である。
- マンション販売は、景気回復や円安・株高を背景とした住宅取得資金量増加に伴い、富裕層を対象とした高額マンションを中心に需要が回復し、マンション開発適地の希少性が一段と高まっている。
- オリンピック開催決定後、中央区、江東区等の湾岸エリアで、分譲マンションが好調な売れ行きを示している。都心に近く、震災対応等の機能性を付加したマンションの開発が進んでいたことに加え、交通インフラや町並み整備に伴う値上がり期待が高まったことが要因と考えられる。

〔商業地〕

- 店舗付きマンション素地の取得競争、富裕層の消費動向の回復、大型再開発等の波及効果が複合的に影響し、都心一等地での地価上昇が目立った。
- 一昨年の新規オフィスビル大量供給により高まったオフィスの空室率は、旺盛な移転需要で確実に改善している。移転事由も、耐震性等機能性を重視した移転のほか、事務所のグレードアップ、立地改善、事業拡張など積極的な理由によるものが増えている。
- 下落傾向が続いていた賃料水準も、グレードの高い大規模ビルを中心として値上がりに転じ始めている。
- 店舗を中心とした高度商業地は、消費動向の回復や外国人観光客の増加に伴い堅調に推移しており、店舗賃料の上昇が顕著となっている。

〔投資等の動向〕

- 良好な資金調達環境が継続する中、投資家の期待利回りが低下傾向を示していることも、地価上昇の要因となっている。
- 日本の不動産に対する海外投資家の投資意欲が高まりを見せ、不動産投資市場の好調に寄与している。J-REITに加え、私募ファンドやJ-REIT以外の投資による取引も活発化している。

〔地区別・用途別対前年平均変動率〕 (単位：%)

	住 宅 地		商 業 地		工 業 地		全 用 途	
	26年	25年	26年	25年	26年	25年	26年	25年
区 部	1.8	▲0.2	2.7	▲0.4	1.5	▲0.2	2.2	▲0.3
多 摩 地 区	1.1	▲0.3	1.3	▲0.4	0.7	▲0.7	1.1	▲0.3
島 部	▲2.7	▲2.0	▲2.5	▲1.5	—	—	▲2.6	▲1.8
東 京 都 全 域	1.4	▲0.3	2.3	▲0.4	1.1	▲0.5	1.7	▲0.3