

平成 28 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 28 年の東京都分の地点数は 2,531 地点で、平成 27 年より 369 地点増加した。用途区分ごとの地点数は、住宅地 1,673 地点（+302）、商業地 823 地点（+63）、工業地 35 地点（+4）となっている。 ※（ ）内は対前年比

1 平成28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、工業地とも対前年平均変動率（以下、「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、工業地の計（以下、「全用途」という）においても、変動率が 3 年連続でプラスとなった。

平成 27 年地価公示では、区部 1,217 地点、多摩地区 681 地点の計 1,898 地点で価格が上昇したが（島部は上昇なし）、平成 28 年公示では、前年との比較が可能な継続地点 2,134 地点のうち 1,860 地点で価格が上昇した。地区別の内訳は、区部が同 1,246 地点中 1,234 地点、多摩地区が同 870 地点中 626 地点、島部が同 18 地点中 0 地点で、用途別の内訳は、住宅地が同 1,352 地点中 1,108 地点、商業地が同 751 地点中 726 地点、工業地が同 31 地点中 26 地点である。

価格が下落した地点は 89 地点で、地区別の内訳は、区部が 0 地点、多摩地区が 82 地点、島部が 7 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 185 地点で、地区別の内訳は、区部 12 地点、多摩地区 162 地点、島部 11 地点となっている。

(1) 住宅地

〔区部〕

- 区部全域の変動率は 2.8% となった。3 年連続のプラスで、昨年 1.9% から上昇した。全 23 区で変動率が 3 年連続のプラスとなった。
- 上昇率が最も高かったのは、9.7% の中央区（前年 6.4%）で、9.4% の千代田区（同 6.3%）、6.9% の目黒区（同 2.9%）がこれに続いている。
- 上昇率が最も低かったのは、0.9% の葛飾区（同 0.6%）で、1.1% の足立区（前年 0.5%）、1.5% の練馬区（同 1.2%）がこれに続いている。

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の変動率は 0.7% となった。3 年連続のプラスで、昨年 0.8% からは下がった。24 市 2 町で変動率がプラスとなり、1 市で 0.0%、1 市でマイナスとなった。
- 上昇率が最も高かったのは、3.3% の武蔵野市（前年 3.1%）で、2.6% の三鷹市（同 1.7%）、1.8% の稲城市（同 1.6%）、がこれに続いている。
- 変動率が 0.0% となったのは町田市（前年 0.2%）で、マイナスとなったのは -0.6% の青梅市（同 -0.3%）だった。

(2) 商業地

〔区部〕

- 区部全域の変動率は 4.8% となった。3 年連続のプラスで、昨年 3.4% から上昇した。全 23 区で変動率が 3 年連続のプラスとなった。

○ 上昇率が最も高かったのは、9.6%の中央区（前年7.2%）で、7.6%の港区（同5.6%）、7.4%の千代田区（同5.7%）がこれに続いている。

○ 上昇率が最も低かったのは、1.5%の足立区（同1.2%）で、1.6%の葛飾区（同1.3%）、2.1%の練馬区（前年0.9%）がこれに続いている。

〔多摩地区〕

○ 多摩地区全域の変動率は1.8%となった。3年連続のプラスで、昨年の1.4%から上昇した。全市町（26市2町）で変動率がプラスとなった。

○ 上昇率が最も高かったのは、4.8%の立川市（前年4.1%）で、4.5%の武蔵野市（前年3.4%）、2.9%の調布市（同2.5%）がこれに続いている。

○ 上昇率が最も低かったのは、0.2%の多摩市（同0.1%）で、0.4%の国立市（同0.4%）、0.5%の狛江市（前年0.7%）がこれに続いている。

〔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	
	28年	27年	28年	27年	28年	27年	28年	27年
区部	2.8	1.9	4.8	3.4	2.5	1.2	3.7	2.6
多摩地区	0.7	0.8	1.8	1.4	1.0	0.9	0.9	0.9
島部	▲0.4	▲1.1	▲0.5	▲1.3	—	—	▲0.4	▲1.1
東京都全域	1.6	1.3	4.1	2.9	1.9	1.1	2.5	1.9

2 地価動向の要因・背景等

〔住宅地〕

○ 景気回復基調のなか、低金利政策の継続や住宅ローン減税、すまい給付金、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置など、住宅取得支援政策・制度の下支えを受け、都区部の住宅市場は堅調を維持している。

○ オリンピック・パラリンピック開催に向け、インフラ整備が進む湾岸エリアや、リニア新駅等の開発が進む品川エリアなどで、マンション需要が強まっている。都心部の高額マンションは、節税効果や円安・株高を背景に、富裕層や外国人投資家の需要が引き続き強い。

○ 多摩地区では、ブランド力のある戸建住宅地域や駅徒歩圏の利便性の高い地域では根強い住宅需要がみられるものの、利便性に劣るバス便地域や高台の造成地は人気は低く、需要が停滞している。

〔商業地〕

○ 店舗を中心とした高度商業地は、外国人観光客や国内富裕層の旺盛な購買意欲を受け、宝飾・服飾衣料等のブランド店を中心に新規出店意欲が高まっており、物件の希少性と相まって店舗賃料が大幅に上昇している。

○ オフィスは、旺盛な移転需要により空室率が低下している。新規賃料水準は上昇しており、継続家賃も増額改定が多くなっている。移転事由は、事務所のグレードアップ、BCP対応、立地の改善、事業拡張など、引き続き積極的な理由が中心となっている。

○ 都心部を中心に大型再開発事業や交通インフラの整備が活発になっており、地域の地価上昇の要因となっている。

○ 建築資材の高止まりや人件費の上昇により、工期や開発計画の見直しが顕在化し、郊外部においては土地取引件数の減少などがみられる。

〔投資等の動向〕

○ 良好な資金調達環境を背景に、J-REITを中心として国内外の物件取得意欲はきわめて旺盛だが、都心優良物件の供給は限定的となっている。用途を問わず賃貸用不動産の取引価格水準は上昇基調で推移しており、開発案件もオフィスやホテル等大型案件が続いている。