

平成 28 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 28 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 28 年 9 月 21 日付告示で公表する。

用途区分ごとの地点数は、住宅地769地点、商業地468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 28 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 4 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 4 年連続でプラスとなった。

平成 27 年調査では、区部 685 地点、多摩地区 368 地点の計 1,053 地点で価格が上昇したが、平成 28 年調査では、1,020 地点で価格が上昇した。地区別の内訳は、区部が 689 地点中 689 地点、多摩地区が 518 地点中 331 地点で、用途別の内訳は、住宅地が 754 地点中 587 地点、商業地が 451 点中 421 地点、工業地が 13 地点中 12 地点である。（本年選定替した地点を各母数から除く）

また、前年から価格変動がない（価格横ばい）の地点は、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）だった

が、平成28年は143地点（区部0地点、多摩地区121地点、島部22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、区部では、都心のマンション画地及び都心に近接する地域の戸建住宅画地を中心として、利便性・住環境ともに優れた地点が変動率の高い地点となっている。

一方、多摩地区で変動率の高い地点は、良質な住環境が形成された区部近郊の鉄道沿線地域で、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2.7%となった。平成27年調査の2.1%に比べ上昇幅が拡大した。
- 全23区で平均変動率がプラスとなった。平均変動率が最も高かったのは千代田区の10.0%（前年5.8%）で、目黒区の6.1%、中央区の5.5%がこれに続いている。
- 地区別の平均変動率は、都心5区4.4%、その他区2.5%で、いずれも平成27年調査と比較して上昇幅が拡大している。

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の平均変動率は0.6%となった。平成27年調査の0.7%からに比べ上昇幅が縮小した。22市で平均変動率がプラスとなった。2市で平均変動率がプラスからマイナスに転じ、1市1町でプラスから0.0%（変動なし）に、1町で0.0%からマイナスとなった。1市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。1市で下落幅が拡大したが、1町1村では縮小している。
- 平均変動率が最も高かったのは武蔵野市の4.3%（前年2.5%）で、三鷹市の3.1%、小金井市の1.9%がこれに続いている。
- 平均変動率が0.0%だったのは、町田市（前年0.3%）、瑞穂町（同0.7%）だった。
- 平均変動率がマイナスだったのは、多摩市-0.2%（前年0.3%）、青梅市-0.7%（同-0.3%）、あきる野市-0.1%（同0.7%）、日の出町-0.1%（同0.0%）、奥多摩町-2.7%（同-3.0%）、檜原村-2.2%（同-2.3%）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、地域の中核的位置づけをもつターミナル駅に近接し、繁華で利便性の良い商業地を中心に変動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4.9%となった。平成27年調査の4.0%に比べ上昇幅が拡大した。全23区で平均変動率がプラスとなった。
- 平均変動率が最も高かったのは中央区の10.4%（前年7.7%）で、千代田区の7.3%、渋谷区の6.6%がこれに続いている。
- 地区別の平均変動率は、都心5区7.2%、その他区3.7%で、いずれも上昇幅が拡大している。

〔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	
	28年	27年	28年	27年	28年	27年	28年	27年
区部	2.7	2.1	4.9	4.0	4.4	2.3	3.8	3.0
多摩地区	0.6	0.7	1.7	1.4	0.8	1.7	0.8	0.8
島部	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 0.3	▲ 1.5	—		▲ 0.3	▲ 0.9
東京都全域	1.5	1.3	4.1	3.3	2.7	2.1	2.5	2.0

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の平均変動率は1.7%となった。平成27年調査の1.4%に比べ上昇幅が拡大した。24市で平均変動率がプラスとなり、2市1町で平均変動率が0.0%だった。1町1村では平均変動率がマイナスとなったが、どちらの町村も下落幅は縮小している。
- 平均変動率が最も高かったのは武蔵野市の6.3%（前年3.8%）で、立川市の6.2%、三鷹市の4.4%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（前年0.0%）、あきる野市（同0.6%）、瑞穂町（同0.8%）だった。
- 平均変動率がマイナスとなったのは、奥多摩町-1.5%（前年-2.1%）、檜原村-1.6%（同-2.3%）だった。

（４）工業地の動向

- 区部の平均変動率は4.4%（前年2.3%）で、前年に比べ上昇幅が拡大したが、多摩地区の平均変動率は0.8%（同1.7%）で、上昇幅は縮小した。区部の選定替地点1地点を除く13地点のうち、12地点（区部7地点、多摩地区5地点）で地価が上昇し、多摩地区の1地点（瑞穂9-1）は前年からの変動がなかった。最も変動率が高かったのは大田9-2の8.2%で、用途は工場兼事務所である。

（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基準地207地点を、前半期（平成27年7月1日～平成28年1月1日）・後半期（平成28年1月1日～平成28年7月1日）に分けて各地点の変動率をみた場合、多摩地区の住宅地において、前半期・後半期ともに下落となった地点が1地点、後半期のみ下落となった地点が2地点あった。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、区部商業地は前半期と比較して後半期の平均変動率が高く、多摩地区商業地は同率、区部住宅地及び多摩地区住宅地では後半期の平均変動率が低くなっている。全地点の平均変動率では、後半期の平均変動率が前半期をわずかに上回っている。

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27年7月から平成28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」という基調は年間を通じ一貫しているものの、全体に弱含みの総括判断で推移した。10月に「このところ一部に弱さもみられる」との下方判断が示されると、それ以降、平成28年2月まで据え置き判断で推移したが、3月には、再び「このところ弱さもみられる」との下方修正が示された。同月の個人消費についても、「総じてみれば底堅い動きとなっている」という前月までの判断から「消費者マインドに足踏みがみられるなか、おおむね横ばいとなっている」との減速判断が示された。

（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27年度（平成27年4月～平成28年3月）の東京都における新設住宅着工戸数は141,862戸だった。前年度比1.0%で、2年ぶりに前年を上回った。主な内訳をみると、持家が-4.4%、貸家が9.4%、分譲住宅が-3.6%となっている。平成27年7月～平成28年6月の同戸数は145,539戸で、平成26年7月～平成27年6月と比較して1,252戸の増（0.9%）となっている。前半期（平成27年7月～12月）、後半期（平成28年1月～6月）に分けた場合、前半期は69,737戸、後半期は75,802戸で、それぞれ前年同期と比較すると、前半期は2,309戸の減（-3.2%）、後半期は3,561戸の増（+4.9%）だった。

○ 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、平成27年7月～平成28年6月の東京都区部の新築マンションの供給戸数は16,586件で、平成26年7月～平成27年6月の20,482件と比較して-3,896件(-19.0%)となった。平成27年9月から平成28年6月まで10か月連続で前年同月を下回っている。初月契約率をみると、平成27年7月から平成28年6月までの期間で、好不調の目安とされる70%を上回った月数が7月、下回った月数が5月あった。平成28年4～6月は、3か月連続して70%を上回っている。6月の㎡当たり単価は106.0万円/㎡で、前年同月比+8.7%の上昇となった。

○ 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28年4月の東京都の不動産価格指数(住宅)は、住宅総合114.8(前年同月比+4.2%)、住宅地102.4(同+1.5%)、戸建住宅106.0(同+3.4%)、マンション127.0(同+4.9%)で、住宅総合及びマンションは37か月連続、住宅地は2か月連続、戸建住宅は14か月連続で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5月から平成28年1月まで9か月連続で低下して4.01%となったが、2～6月は4.04～4.34%の範囲で推移している。前年同月と比較すると、45か月連続で前年同月を下回っている。平成27年7月以降、需給緩和局面の目安とされる5%を12か月連続で下回っている。6月の平均募集賃料は、前月より0.40%上がり30か月連続で上昇した。前年同月比は+4.47%で、26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27年度不動産証券化の実態調査」によると、平成27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、5兆3,680億円で、平成26年度の資産額5兆5,128億円を1,448億円(前年度比-2.6%)下回った。取得件数は1,069件で、平成26年度の1,232件を163件(前年度比-13.2%)下回った。資産額、件数ともに6年ぶりの減となった。取得された1,069件のうち対象地が東京都に所在する件数は361件(全件数の約33.8%)で、平成26年度の565件を204件(前年度比-36.1%)下回った。

(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28年1月1日現在の東京都の総人口は、平成27年1月1日と比較して約11万8千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みると、区部と多摩地区市部で人口が増加し、増減率は、区部+1.13%、多摩地区市部+0.37%、多摩地区町村部-0.19%、島部-1.04%となっている。

○ 同様に平成28年1月1日現在の生産年齢人口(15～64歳)は、平成27年1月1日現在と比較して約4万3千人の増となっている。うち日本人は約1万5千人の増で5年ぶりの増となった。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+0.87%、多摩地区市部-0.34%、多摩地区町村部-1.68%、島部-2.20%となっている。平成28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65.92%、地区別にみた場合は、区部67.10%、多摩地区市部63.47%、多摩地区町村部57.08%、島部54.60%で、それぞれ平成27年1月1日現在の割合から微減となっている。