

平成 29 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 29 年の東京都分の地点数は 2,602 地点で、平成 28 年より 71 地点増加した。うち 9 地点は、平成 26 年地価公示で削減された市街化調整区域内の現況林地を再設置したものである。用途区分ごとの地点数は、住宅地 1,704 地点（+31）、商業地 850 地点（+27）、工業地 39 地点（+4）、林地 9 地点（+9）となっている。 ※（ ）内は対前年比

1 平成29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 4 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 4 年連続でプラスとなった。

平成 28 年地価公示では、区部 1,234 地点、多摩地区 626 地点の計 1,860 地点で価格が上昇したが、平成 29 年公示では、前年との比較が可能な継続地点 2,500 地点のうち 2,179 地点で価格が上昇した。地区別の内訳は、区部が同 1,525 地点中 1,517 地点、多摩地区が同 957 地点中 662 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 1,655 地点中 1,364 地点、商業地が同 810 地点中 784 地点、工業地が同 35 地点中 31 地点である。

価格が下落した地点は 110 地点で、地区別の内訳は、区部が 0 地点、多摩地区が 107 地点、島部が 3 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 211 点で、地区別の内訳は、区部 8 点、多摩地区 188 地点、島部 15 地点となっている。

(1) 住宅地

〔区部〕

- 区部全域の平均変動率は 3.0% となった。4 年連続のプラスで、昨年の 2.8% から上昇した。全 23 区で変動率が 4 年連続のプラスとなった。
- 上昇率が最も高かったのは、7.5% の千代田区（同 9.4%）で、6.2% の中央区（前年 9.7%）、5.2% の港区（同 6.3%）がこれに続いている。
- 上昇率が最も低かったのは、1.5% の葛飾区（同 0.9%）で、1.8% の練馬区（同 1.5%）、2.3% の足立区（前年 1.1%）、がこれに続いている。

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の平均変動率は 0.7% となった。4 年連続のプラスで、昨年の 0.7% と同率だった。21 市で変動率がプラスとなり、4 市 2 町で 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 3.3%）で、2.6% の三鷹市（同 2.6%）、2.0% の稲城市（同 1.8%）がこれに続いている。
- 変動率が 0.0% となったのは八王子市（前年 0.1%）、町田市（同 0.0%）、多摩市（同 0.1%）、あきる野市（同 0.5%）、瑞穂町（同 0.5%）及び日の出町（同 0.4%）で、マイナスとなったのは -0.9% の青梅市（同 -0.6%）だった。

(2) 商業地

〔区部〕

- 区部全域の平均変動率は 5.5% となった。4 年連続のプラスで、昨年の 4.8% から上昇した。全 23 区で変動率が 4 年連続のプラスとなった。

- 上昇率が最も高かったのは、9.8%の中央区（前年9.6%）で、8.7%の渋谷区（同7.6%）、7.1%の千代田区（同7.4%）がこれに続いている。
- 上昇率が最も低かったのは、2.6%の葛飾区（前年1.6%）で、2.8%の江戸川（同2.2%）、3.0%の大田区（同3.4%）がこれに続いている。
〔多摩地区〕
- 多摩地区全域の平均変動率は1.9%となった。4年連続のプラスで、昨年の1.8%から上昇した。25市2町で変動率がプラスとなり、1市で0.0%だった。
- 上昇率が最も高かったのは、5.6%の立川市（前年4.8%）で、5.3%の武蔵野市（同4.5%）、3.5%の調布市（同2.9%）がこれに続いている。
- 変動率が0.0%となったのはあきる野市（前年0.7%）だった。上昇率が低かったのは、0.1%の青梅市（同0.6%）で、0.2%の多摩市（同0.2%）及び日の出町（同1.4%）、0.3%の武蔵村山市（同1.1%）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	
	29年	28年	29年	28年	29年	28年	29年	28年
区 部	3.0	2.8	5.5	4.8	3.0	2.5	4.0	3.7
多 摩 地 区	0.7	0.7	1.9	1.8	0.6	1.0	0.9	0.9
島 部	▲0.2	▲0.4	▲0.2	▲0.5	—	—	▲0.2	▲0.4
東京都全域	1.9	1.6	4.7	4.1	1.8	1.9	2.8	2.5

2 地価動向の要因・背景等

〔住宅地〕

- 低金利を背景に、都心部の高額マンションは、投資家や富裕層を中心とした需要が引き続き強く、良質なマンション素地の希少性から、デベロッパーによる用地取得競争が激しくなっている。住宅ローン減税や贈与税の非課税措置などの制度・政策による支援効果で、実需層の住宅取得意欲も根強い。一方で、景気の先行きの不透明感などから価格に高値警戒感が現れており、割安感のある中古物件などに住宅需要が波及している。
- 周辺区では、駅徒歩圏など利便性に優れた地点を中心に積極的な需要がみられ、前年より高い上昇率を示している。
- 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傾斜地を造成した旧来の住宅地は人気は低く、需要が停滞している。

〔商業地〕

- 店舗を中心とした都心の高度商業地は、インバウンド需要は落ち着きを見せているものの、購買層の消費意欲は堅調であり、再開発による活性化や商業集積度の向上も功を奏している。物件の希少性に対して新規出店意欲は引き続き強く、店舗賃料は高水準を維持している。
- 都心のオフィスは、再開発等に伴う新規供給が続いている一方、事務所のグレードアップ、耐震・BCP対応、立地の改善、事業拡張などを理由とする移転需要も旺盛であり、優良希少物件を中心に空室率の改善、賃料の上昇がみられる。
- 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。

〔投資等の動向〕

- J-REITなど投資市場は、低金利を背景とする良好な資金調達環境により、引き続き好調を維持している。投資対象の広がりとともに、市場参加者の裾野も広がっている。都心ではオフィスやホテル等の大型開発が続いており、投資向け不動産の取引価格水準は上昇基調で推移している。