

平成 31 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 31 年の東京都分の地点数は 2,602 地点で、平成 30 年と同数である。用途区分ごとの地点数は、住宅地 1,705 地点、商業地 850 地点、工業地 39 地点、林地 8 地点となっている。

1 平成31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 6 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 6 年連続でプラスとなった。

平成 30 年地価公示では、区部 1,569 地点、多摩地区 686 地点の計 2,255 地点で価格が上昇したが、平成 31 年公示では、前年との比較が可能な継続地点 2,554 地点のうち 2,243 地点で価格が上昇した。地区別の内訳は、区部が同 1,566 地点中 1,564 地点、多摩地区が同 971 地点中 679 地点、島部が同 17 地点中 0 地点で、用途別の内訳は、住宅地が同 1,672 地点中 1,394 地点、商業地が同 840 地点中 815 地点、工業地が同 36 地点中 34 地点、林地が同 6 地点中 0 地点である。

価格が下落した地点は 94 地点で、地区別の内訳は、区部が 0 地点、多摩地区が 91 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 217 地点で、地区別の内訳は、区部が 2 地点、多摩地区が 201 地点、島部が 14 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 4.8% となった。昨年の 3.9% に比べ上昇幅が拡大した。全 23 区で変動率がプラスとなったのは 6 年連続である。
- 上昇率が最も高かったのは、8.6% の荒川区（前年 6.1%）で、7.2% の台東区（同 4.9%）、7.1% の北区（同 5.6%）がこれに続いている。
- 上昇率が最も低かったのは、2.9% の千代田区（前年 3.3%）で、3.3% の大田区（同 2.6%）、練馬区（同 2.8%）及び葛飾区（同 2.7%）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 1.0% となった。昨年の 0.8% に比べ上昇幅が拡大した。23 市で変動率がプラスとなり、2 市 1 町で 0.0%、1 市 1 町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、3.1% の稲城市（同 1.9%）、2.9% の三鷹市（同 2.7%）がこれに続いている。
- 変動率が 0.0% となったのは多摩市（前年 0.0%）、あきる野市（同 -0.1%）及び日の出町（同 0.0%）で、マイナスとなったのは -1.0% の青梅市（同 -0.8%）及び -0.1% の瑞穂町（同 0.0%）だった。

(2) 商業地

〔区部〕

○ 区部全域の平均変動率は7.9%となった。昨年の6.4%に比べ上昇幅が拡大した。全23区で変動率がプラスとなったのは6年連続である。

○ 上昇率が最も高かったのは、11.0%の台東区（前年7.3%）で、9.7%の江東区（同6.0%）、9.4%の荒川区（同6.7%）がこれに続いている。

○ 上昇率が最も低かったのは、4.7%の大田区（前年3.2%）で、5.0%の練馬区（同4.7%）、5.3%の葛飾区（同4.2%）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2.4%となった。昨年の2.0%に比べ上昇幅が拡大した。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、6.9%の武蔵野市（前年5.5%）で、5.3%の立川市（同5.5%）、4.6%の小金井市（同1.8%）がこれに続いている。

○ 変動率が0.0%となったのはあきる野市（前年0.0%）で、続いて上昇率が低かったのは、0.1%の青梅市（同0.2%）で、0.2%の東大和市（同0.8%）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※	
	31年	30年	31年	30年	31年	30年	31年	30年
区部	4.8	3.9	7.9	6.4	4.1	3.6	6.1	4.9
多摩地区	1.0	0.8	2.4	2.0	1.7	1.4	1.2	1.0
島部	▲0.4	0.0	▲0.2	0.0	—	—	▲0.3	0.0
東京都全域	2.9	2.4	6.8	5.4	3.0	2.6	4.2	3.4

※ 林地を除く

2 地価動向の背景

〔住宅地〕

○ 雇用情勢の改善が続く中、低金利環境が継続していることもあり、実需層の住宅取得意欲は堅調である。

○ 利便性や割安感による積極的な需要から、荒川区、台東区、北区など、北部の区を中心に高い上昇率となっている。

○ 多摩地区では、住宅地としてブランド力のある地域、区画整理事業や駅前整備等の進展が見られる地域などで根強い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〕

○ 区部の商業地においては、良好な経済状況に加え、インバウンド需要は高位で推移しており、店舗賃料は堅調に推移している。

○ 都心部のオフィス空室率は低水準となっており、賃料は上昇を続けている。

○ 都心部を中心に建替えや再開発事業が進捗しており、地域の地価上昇の要因となっている。

〔工業地〕

○ インターネット通販の普及等に伴う物流施設への需要や、圏央道の整備などを背景に、変動率の高い地点が現れている。

〔投資等の動向〕

○ J-REITでは、低金利を背景とする良好な資金調達環境を背景に、物件取得意欲は極めて旺盛であるが、都心優良物件の供給は限定的となっている。投資対象の広がりとともに、資産総額も堅調に増加している。