

平成 20 年 地 価 公 示 価 格 (東 京 都 分) の 概 要

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。以下、平成 20 年の東京都分（2,991 地点）の概要である。

1 平成20年地価公示価格(東京都分)の動向

東京都全域では、住宅地、商業地、準工業地及び全用途の平均変動率がいずれにおいても前年を上回り、商業地及び全用途で二桁台の上昇となった。

(1) 住宅地

〔区部〕

- 区部では、前年に引き続き、全 23 区において上昇した。
- ただし、前年上昇率を上回ったのは、千代田区、新宿区及び台東区など 23 区中 10 区のみで、それ以外の中央区、港区及び文京区など 13 区は前年上昇率を下回った。
- 特に前年上昇率を大きく上回った区は、新宿区 6 ポイント増（8.5%→14.5%）及び中野区 5.3 ポイント増（6.6%→11.9%）であった。
- 逆に前年上昇率を大きく下回った区は、渋谷区 11.4 ポイント減（24.8%→13.4%）、港区 10.4 ポイント減（27.2%→16.8%）及び足立区 6.3 ポイント減（13.7%→7.4%）であった。
- 都心区及び高価格の地域を中心に、上昇率は鈍化の傾向にあり、区部平均では 1 ポイント（11.4%→10.4%）下げた。
- 上昇率一位は、中央区の 17.0%（前年は港区の 27.2%）で、以下、港区、文京区、千代田区、台東区及び豊島区が 15%以上の上昇率となった。
- また、二桁台の上昇を示した区は昨年の 12 区から 14 区に増加した。

〔多摩地区〕

- 多摩地区でも、前年に引き続き、町村を除く全 26 市で上昇した。
- また、全ての市で前年上昇率を上回り、区部と違い上昇率の鈍化は見られなかった。
- 上昇率一位は、武蔵野市の 15.0%（前年は府中市の 8.2%）であり、以下三鷹市、立川市、府中市、調布市、昭島市、小金井市が二桁台の上昇率となった。
- なお、下落は町村部の檜原村及び奥多摩町のみで下落傾向は鈍化している。

(2) 商業地

〔区部〕

- 区部では、住宅地と同様前年に引き続き、全 23 区において上昇した。
- ただし、前年上昇率を上回ったのは、新宿区、中野区及び台東区など 23 区中 14 区で、それ以外の千代田区、中央区、港区及び渋谷区など 9 区では前年上昇率を下回った。
- 区部平均では、前年に比較して依然上昇傾向にあり 1.4 ポイント（15.9%→17.3%）上げた。
- 上昇率一位は、文京区 23.5%で、以下、新宿区、港区、渋谷区及び豊島区が 20%台の高い上昇率となった。
- また、足立区及び葛飾区を除く 21 区（前年は 19 区）で二桁台の上昇となった。

[多摩地区]

- 多摩地区でも、前年に引き続き、町村を除く全 26 市で上昇した。
- また、全ての市で前年上昇率を上回る上昇を示した。
- 上昇率一位は、前年と同じ立川市の 13.7%（前年 8.0%）であり、以下武蔵野市、小金井市、青梅市及び府中市など 12 市が二桁台の上昇率となり、二桁台がなかった前年に比べ、区部の上昇傾向が波及していることが見て取れた。

2 価格上昇の要因等

- 経済活動は先行きの不透明感はあるものの、堅調に推移しておりオフィス需要は高く、また、住宅需要は依然として都心回帰傾向が続いているものと思われる。
- 住宅地においては、昨年後半以降、マンションの契約率が、販売価格の上昇もあり低下しているものの、都心区や平成20年6月に開業する「地下鉄副都心線」沿線地域など、利便性や環境で優る地域の需要は根強いものがある。また、マンション開発適地を求めて、区部全域及び多摩地域にまで価格の上昇地域の広がりが見られる。
- 商業地においても、銀座地区の公示価格（H20・中央5-22・@3,900万円）がバブル期（H3・中央5-18・@3,850万円）を越えるなど、利便性・収益性が高く集客力がある地域では依然として上昇傾向が続いている。また、住宅地と同様に、上昇地域が広がっている。
- 国と都の都市再生の取組により再開発が行われている地域では、土地の高度利用により収益力が向上し、土地の付加価値を押し上げており、地価上昇の要因となっている。
- 一方で、住宅地及び商業地共に利便性、繁华性及び収益性が劣る地域の上昇傾向は鈍化しており、地域によっては既に「上げ止まり」の現象が見られるなど、価格上昇の分化傾向がより顕著になってきていることが見て取れる。

[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		準工業地		全用途	
	20年	19年	20年	19年	20年	19年	20年	19年
区部	10.4	11.4	17.3	15.9	8.8	9.7	13.1	13.1
多摩地区	7.9	4.6	9.8	5.6	7.2	4.4	8.1	4.7
島部	0.0	0.0	△1.1	△0.6	—	—	△0.3	△0.2
東京都全域	9.1	8.0	15.8	13.9	8.4	8.3	11.1	9.8