

平成 20 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 20 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 20 年 9 月 19 日付告示で公表する。

1 平成 20 年基準地価格の動向

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、平成 18 年から 3 年連続の上昇となったが、伸び率はいずれにおいても 5%未満と地価上昇は鈍化傾向となった。

(1) 住宅地

〔区部〕

- 区部全域では、昨年の二桁台の上昇から 11.6 ポイント下げ、ほぼ横ばい傾向となった。
- 上昇率一位は、千代田区の 7.7%(前年は文京区の 24.6%)で、以下豊島区、足立区、台東区と続くが、二位以下は 5%未満の上昇であった。
- 一方で、渋谷区、品川区、港区、目黒区の 4 区は平均変動率が下落に転じた。

〔多摩地区〕

- 多摩地区でも、全域では昨年の上昇傾向から 5.5 ポイント下げ、微増となった。
- 上昇率一位は、立川市の 4.7%(前年は武蔵野市の 12.6%)で、以下昭島市、西東京市、府中市と続くが、いずれも 3~4%台の上昇となった。
- 昨年は全 26 市で上昇したが、東大和市、国立市、武蔵村山市の 3 市は平均変動率が下落に転じた。
- 町村部は、昨年引き続き檜原村、奥多摩町が下落している。

〔半期の地価変動〕

- 住宅地における地価公示の標準地と同一地点の基準地（以下「指定基準地」という。）の半年間の変動率を見ると、区部・多摩地区共に、前期までは上昇、後期では下落傾向となった。

(2) 商業地

〔区部〕

- 区部全域では、住宅地と同様昨年の二桁台の大幅上昇から 15.0 ポイント下げ、微増となった。
- 上昇率一位は、中央区の 10.4%(前年は港区の 28.6%)で、以下新宿区、千代田区、江東区と続くが、二位以下は一桁台の上昇であった。

○ 一方で、渋谷区は平均変動率が下落に転じた。

[多摩地区]

- 多摩地区でも、全域では昨年の上昇から 5.6 ポイント下げ、微増となった。
- 上昇率一位は、前年と同じ立川市の 7.3%(前年は 18.3%)で、以下八王子市、町田市が共に 5.4%の上昇であった。
- 昨年は全 26 市で上昇したが、東大和市、小平市、稲城市の 3 市が下落に転じた。
- 町村部は、昨年に引き続き檜原村、奥多摩町が下落している。

[半期の地価変動]

- 商業地における指定基準地の半年間の変動率を見ると、住宅地と同様、区部・多摩地区共に、前期までは上昇、後期は下落傾向となった。

2 地価変動の要因等

- 昨年まで、都心エリアを中心に高い上昇を示した地域のマンション需要が、建築コストの上昇、高値時の用地取得などにより価格が上昇したため需要が低迷し、また、低い空室率で推移してきた都心部を中心としたオフィス需要が、企業収益の低下、オフィス賃料の上昇に伴い需要が低迷しており、今年に入ってから空室率が上昇傾向にある。
- 今回の地価調査では、このような不動産市場を取り巻く状況の変化が大きく影響し、地価の上昇が鈍化傾向を示し、一部地域では地価が下落に転じたが、景気の減速、投資環境の変化など現下の情勢を背景に、需給バランスの調整がさらに進んだ結果と見て取れる。
- 今後の土地の取引動向については、景気動向、国内外投資家の動向などに留意しながら、引き続き注視していくことが必要と考えられる。

[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	1.5	13.1	5.0	20.0	2.2	12.2	3.3	16.3
多摩地区	2.2	7.7	3.6	9.2	2.5	6.9	2.4	7.8
島部	0.0	0.0	▼0.8	▼0.3	—	—	▼0.3	▼0.1
東京都全域	1.9	9.9	4.6	17.2	2.3	11.0	2.8	12.4