

平成 21 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21年の東京都分2,853地点の概要である。

1 平成21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は、平成18年以降上昇傾向にあったが、いずれにおいても4年ぶりに下落に転じた。

(1) 住宅地

[区部]

- 区部では、対前年平均変動率が、全23区において前年までの上昇傾向から下落に転じた。
- 下落率一位は港区(△14.2%)で、以下渋谷区、品川区、目黒区、世田谷区及び杉並区で、二軒台の減少となった。
- 一方、下落率が比較的小さい区は、足立区(△2.7%)、千代田区、北区、江東区、墨田区及び葛飾区であった。
- 都心エリア及び西部地域では下落傾向が比較的顕著で、一方、東部地域では下落傾向が比較的緩やかな傾向となった。

[多摩地区]

- 多摩地区では、区部と同様、対前年平均変動率が全26市で下落に転じた。
- 下落率一位は武蔵野市(△9.0%)で、以下三鷹市、調布市及び狛江市で、下落傾向は区部と比較して緩やかであった。
- 一方、下落傾向が比較的小さい市は、稲城市(△2.7%)、多摩市及び町田市であった。
- 町村部では、瑞穂町及び日の出町が昨年の上昇から下落に転じたほか、檜原村及び奥多摩町は引き続き下落傾向にある。

(2) 商業地

[区部]

- 区部では、住宅地と同様、全23区において前年までの上昇傾向から下落に転じた。
- 下落率一位は港区(△13.1%)で、以下品川区、杉並区、豊島区及び目黒区で、いずれも二軒台の減少となった。

- 一方、下落傾向が比較的小さい区は、足立区（△2.1%）、葛飾区及び中央区であった。

[多摩地区]

- 多摩地区では、区部と同様、対前年平均変動率が全 26 市で下落に転じた。
- 下落率一位は三鷹市（△7.4%）で、以下武蔵野市、調布市及び武蔵村山市で、下落傾向は区部と比較して緩やかであった。
- 一方、下落率が比較的小さい市は、町田市（△3.1%）、あきる野市、八王子市、多摩市及び福生市であった。
- 町村部で調査地点を有する瑞穂町は昨年の上昇から下落に転じた。

2 価格下落の要因等

- 地価動向に大きな影響を与える経済動向は、金融情勢の変化、株価の下落などにより、悪化している。
- 海外経済の悪化などを背景に、不動産投資市場でも取引時価総額が減少するなど、市場規模が縮小している。
- 住宅地においては、新築マンションの販売価格が、高値時の用地取得・高額な建築費などの理由により、高価格で推移しており、供給戸数の減少及び契約率の低下傾向などから、需要は低迷している。
- 商業地においても、昨年後半以降からオフィス賃料は低下傾向にあるものの、企業収益の悪化等から空室率は上昇しており、需要は低迷している。
- このように、マンション及びオフィス需要の低迷、更に投資環境の変化、金融情勢の悪化等を背景として、土地に対する需要が減退している様子が見て取れる。

[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	
	21年	20年	21年	20年	21年	20年	21年	20年
区部	△8.3	10.4	△8.1	17.3	△5.9	8.8	△8.0	13.1
多摩地区	△4.9	7.9	△5.0	9.8	△4.8	7.2	△4.9	8.1
島部	△0.4	0.0	△1.1	△1.1	—	—	△0.6	△0.3
東京都全域	△6.5	9.1	△7.5	15.8	△5.6	8.4	△6.7	11.1