

平成 21 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 21 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 21 年 9 月 18 日付告示で公表する。

1 平成 21 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大幅な下落に転じた。特に、区部の住宅地は平成 6 年以来、商業地は平成 8 年以来最大の下落率となった。

(1) 住宅地

[区部]

- 区部全域の平均変動率が、今年のほぼ横ばい傾向から二けた台に達する大幅な下落となった。
- 下落率一位は、渋谷区のマイナス 14.2%で、以下、世田谷区、中央区、千代田区と続き、15 区で二けた台の下落率となった。
- 外周区の葛飾区は 5.6%、足立区は 6.3%の下落率に止まった。

[多摩地区]

- 多摩地区全域の平均変動率は、今年の微増傾向から 7.6%の下落となった。
- 下落率一位は、国立市のマイナス 13.7%で、調布市、狛江市、国分寺市がこれに続き、他の市も二けた台には及ばないものの、軒並み大幅な下落となったが、稲城市は 3.1%の下落率に止まった。
- 町村部の下落率は、日の出町のマイナス 6.3%が一番大きく、瑞穂町のマイナス 4.7%がこれに続いている。

[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。）の半期ごとの地価動向をみると、全般的には、後半の 6 ヶ月間に下落率の縮小する兆しが見られる。

(2) 商業地

[区部]

- 区部全域では、住宅地と同様、平均変動率が今年の微増傾向から二けた台に及ぶ下落となった。
- 下落率一位は、港区のマイナス 17.1%で、以下、千代田区、中央区と続き、下落率が二けた台に達した区が 17 区に及んだ。
- 住宅地と同様、外周区の足立区は 5.5%、葛飾区は 5.9%の下落率に止まった。

[多摩地区]

- 多摩地区全域の平均変動率は今年の微増傾向から 7.5%の下落となった。
- 下落率一位は、日野市のマイナス 10.5%で、狛江市、国立市が共に二けた台の下落率でこれに続き、他の市も二けた台には達しないもの

の、軒並み大きな下落となったが、国分寺市は3.7%、稲城市は4.3%の下落率に止まった。

○ 町村部の下落率は、瑞穂町のマイナス5.2%が一番大きく、奥多摩町のマイナス3.5%がこれに続いている。

[半期の地価変動]

○ 商業地における指定基準地の半期ごとの地価動向についても、住宅地と同様、全般的には後半の6ヶ月間に下落率の縮小する兆しが見られる。

2 地価変動の要因等

○ 地価動向に大きな影響を与える経済動向は、金融情勢、企業業績等において依然厳しい状況が続いているが、4月以降、製造業等から改善の兆しが見え始めている。

○ 海外経済の低迷を背景に、不動産投資市場においても取引時価総額が減少する等、市場規模は低水準のまま推移している。

○ 住宅地においては、新築マンションの価格に低下傾向があること等から、契約率にやや改善の兆しが見られるものの、需要は依然として低水準である。

○ 商業地においても、企業収益の悪化等から、オフィスビルの空室率は上昇の一途をたどっており、オフィス賃料は大幅に下落している。

このように、マンション・オフィス需要が低迷し、金融情勢、企業業績及び不動産投資環境に明らかな改善の兆しが見られない中、土地に対する需要は減退している状況が見られる。

今後の土地取引の動向については、景気動向、国内外投資家の動向等に留意しながら、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：%)

地区	項目	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		▼10.6	1.5	▼12.0	5.0	▼8.6	2.2	▼11.0	3.3
多摩地区		▼7.6	2.2	▼7.5	3.6	▼7.4	2.5	▼7.5	2.4
島 部		▼0.8	0.0	▼1.5	▼0.8	—	—	▼0.9	▼0.3
東京都全域		▼8.7	1.9	▼10.8	4.6	▼8.4	2.3	▼9.4	2.8