

平成 22 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 22 年の東京都分 2,785 地点の概要である。

1 平成22年地価公示価格(東京都分)の動向

東京都全域において、住宅地、商業地、準工業地及び全用途の平均変動率が、昨年に引き続き 2 年連続で下落した。住宅地は下落幅が縮小したものの、その他の用途では下落幅が拡大した。

(1) 住宅地

[区部]

- 区部では、全ての区で対前年平均変動率が下落した。
- 下落率上位の区は、二けた台の大幅下落となった千代田区(△13.5%)、中央区(△12.2%)を始め、渋谷区(△9.4%)、中野区(△8.9%)、台東区(△8.7%)及び港区(△8.7%)であった。
- 一方、下落率が低い区は、葛飾区(△4.0%)、江東区(△4.3%)、北区(△4.4%)及び足立区(△4.7%)であった。
- 都心区の千代田区、中央区では、昨年に比べ下落幅が大幅に拡大したが、港区、新宿区等 16 の区では下落幅が縮小している。

[多摩地区]

- 多摩地区でも、区部と同様、全 26 市で対前年平均変動率が下落した。
- 下落率上位の市は、国分寺市(△8.9%)、国立市(△8.6%)、あきる野市(△8.0%)及び小金井市(△7.4%)であった。
- 一方、下落率が低い市は、稲城市(△3.4%)、町田市(△3.7%)、多摩市(△4.4%)、東久留米市(△4.6%)及び西東京市(△4.6%)であった。
- 武蔵野市、三鷹市等、都心から比較的近くブランド力のある地域の下落幅が縮小し、都心から距離のある地域の下落幅は拡大している。

(2) 商業地

[区部]

- 区部では、全ての区で対前年平均変動率が下落した。

- 中央区 (△17.3%)、千代田区 (△15.9%)、港区 (△14.2%)、渋谷区 (△12.3%) 及び新宿区 (△10.3%) の中心 5 区が二けた台の下落となった。
- 一方、下落率が低い区は、葛飾区 (△4.0%)、足立区 (△4.4%) 及び練馬区 (△5.4%) であった。
- 都心エリアでは下落幅が拡大する一方、その他の地域では下落幅が縮小する傾向を示した。

[多摩地区]

- 多摩地区でも、区部と同様、全 26 市で対前年平均変動率が下落した。
- 下落率上位の市は、福生市 (△8.1%)、日野市 (△7.9%)、あきる野市 (△7.8%)、八王子市 (△7.7%) 及び青梅市 (△7.7%) であった。
- 一方、下落率が低い市は、稲城市 (△3.7%)、町田市 (△3.9%)、東久留米市 (△4.6%) 及び西東京市 (△4.9%) であった。
- 下落幅は拡大したものの、区部と比較すると、下落率、下落幅は緩やかであった。

2 地価動向の要因等

- 地価動向に大きな影響を与える経済動向については、GDPがプラスに転じたものの、日本経済は、デフレ基調の中であって、雇用、所得環境等は依然厳しい状況となっている。
- 経済の低迷を背景に、不動産投資市場は、取引時価総額が減少し市場規模も縮小しており、新設住宅着工戸数についても減少傾向が続いている。
- 住宅地においては、新築マンション、中古マンションともに契約率等に改善の兆しがあるものの、市場規模が回復するまでには至っていない。
- 商業地においては、企業収益に一部改善の動きはあるものの、オフィスビルの空室率は高い水準で推移している。賃料は一部地域で下げ止まりつつあるものの、依然として厳しい状況にある。
- このように、企業業績、雇用・所得環境及び不動産投資環境等に明らかな改善の兆しが見られず、マンション、オフィス等の需要が低迷する中で、土地に対する需要は低迷が続いている。

[地区別・用途別対前年平均変動率]

(単位：%)

地区	住宅地		商業地		準工業地		全用途	
	22年	21年	22年	21年	22年	21年	22年	21年
区部	△6.8	△8.3	△9.8	△8.1	△5.7	△5.9	△7.9	△8.0
多摩地区	△5.7	△4.9	△6.0	△5.0	△5.5	△4.8	△5.7	△4.9
島部	△1.1	△0.4	△2.3	△1.1	—	—	△1.5	△0.6
東京都全域	△6.2	△6.5	△9.0	△7.5	△5.7	△5.6	△7.0	△6.7