

平成 22 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 22 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 22 年 9 月 22 日付告示で公表する。

1 平成 22 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昨年引き続き 2 年連続して下落したものの、下落率は、いずれの用途においても大幅に縮小した。上昇した地点はなく、ほとんどの地点が下落したが、横ばいの地点が、昨年の多摩地区の 1 地点から区部の 3 地点及び多摩地区の 2 地点になるなど、昨年に比べて僅かに増えている。

(1) 住宅地

[区部]

- 区部全域の平均変動率はマイナス 3.1%となった。昨年の二けた台の下落率が大幅に縮小した。
- 下落率が 5%を超えたのは 2 区のみであった。下落率順位の一位は、マイナス 6.2%の千代田区であり、マイナス 5.2%の台東区、マイナス 4.9%の港区、マイナス 4.7%の目黒区、マイナス 4.6%の文京区及び品川区がこれに続いている。
- 下落率が低い区は、マイナス 0.7%の中央区を除くと、マイナス 1.9%の杉並区、マイナス 2.0%の北区、マイナス 2.3%の練馬区及び葛飾区等であり、内周区、外周区に多く見られた。

[多摩地区]

- 多摩地区全域の平均変動率はマイナス 3.5%となった。昨年の 7.6%の下落率が大きく縮小した。
- 下落率が 5%を超えた市は 4 市のみであった。下落率順位の一位は、マイナス 6.6%のあきる野市であり、マイナス 6.1%の青梅市、マイナス 5.7%の福生市、マイナス 5.1%の立川市がこれに続く等、多摩西部の下落率が目立った。
一方、下落率が低い市は、マイナス 0.8%の稲城市を筆頭に、マイナス 1.3%の狛江市、マイナス 2.1%の武蔵野市、マイナス 2.2%の西東京市及び府中市がこれに続いている。
- 町村部では、奥多摩町がマイナス 7.8%と下落率が一番大きく、マイナス 7.7%の檜原村がこれに続いている。

(2) 商業地

[区部]

- 区部全域の平均変動率は、住宅地と同様、昨年の二けた台の下落率が大幅に縮小し、マイナス 5.5%となった。
- 中央区が唯一、二けた台の下落率で、マイナス 10.8%であった。以下、マイナス 8.7%の千代田区、マイナス 7.6%の渋谷区、マイナス 7.3%の港区、マイナス 6.5%の新宿区と続いている。下落率が 5%を超えたのは 8 区であった。
- 下落率の低い区は、マイナス 2.6%の練馬区を筆頭に、マイナス 2.7%の豊島区、マイナス 2.8%の荒川区、マイナス 3.0%の北区・江戸川区及び葛飾区等であり、内周区、外周区に多く見られた。

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の平均変動率は、昨年の7.5%の下落率から大幅に縮小し、マイナス3.7%となった。
- 下落率順位が一位の市は、マイナス7.7%の羽村市であり、マイナス6.1%の福生市、マイナス6.0%の青梅市、マイナス5.9%の立川市、マイナス5.4%のあきる野市がこれに続いている。下落率が5%を超えたのは6市で、西多摩地区に多く見られた。
一方、下落率の低い市は、マイナス1.3%の小金井市を筆頭に、マイナス1.8%の稲城市、マイナス2.0%の町田市、マイナス2.1%の国分寺市がこれに続いている。
- 町村部では、住宅地と同様、奥多摩町がマイナス7.9%と下落率が一番大きく、マイナス7.4%の檜原村がこれに続いている。

(3) 地価変動の状況

- 地価公示の標準地と同一地点である指定基準地の変動率を半年ごとにみると、住宅地、商業地とも、後半半年の下落率の縮小傾向が顕著であり、大多数の地点で下落率は縮小しており、プラスに転じた地点が僅かに見られた。

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、企業業績の緩やかな回復基調が続いているものの、自律的な回復には至っておらず、雇用・所得状況は、依然厳しい状況が続いている。
- 海外経済の先行き不透明を背景に、不動産投資市場においても取引時価総額の低迷が続くなど、市場規模は低水準で推移している。
- 住宅地については、中古マンション市況の堅調さに加え、新築マンションの契約率も改善し、即日完売のマンションも現れている。戸建住宅を含めた在庫調整が一段落したものの、新たな供給量の増大が見られるなど、住宅市場の先行きは不透明である。
- 商業地については、緩やかながら店舗・オフィスビルの空室率の上昇と賃料の下落が続いているものの、都心の優良物件に取引が戻りつつある。今後、新築の大型オフィスビルの供給量が多く見込まれる中で、店舗・オフィス市場の先行きは依然として不透明である。

このように、住宅及び店舗・オフィス需要の先行きが不透明で、企業業績及び不動産投資環境等に大幅な改善の兆しが見られない中、土地に対する需要は弱含みの状況が続いている。

今後の地価動向については、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	
		22年	21年	22年	21年	22年	21年	22年	21年
区 部		▼ 3.1	▼10.6	▼ 5.5	▼12.0	▼ 3.3	▼ 8.6	▼ 4.3	▼11.0
多摩地区		▼ 3.5	▼ 7.6	▼ 3.7	▼ 7.5	▼ 3.8	▼ 7.4	▼ 3.6	▼ 7.5
島 部		▼ 1.1	▼ 0.8	▼ 2.9	▼ 1.5	—	—	▼ 1.5	▼ 0.9
東京都全域		▼ 3.3	▼ 8.7	▼ 5.0	▼10.8	▼ 3.4	▼ 8.4	▼ 3.9	▼ 9.4