

## 平成 23 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 23 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 23 年 9 月 21 日付告示で公表する。地区の分類及び地点数の配分は、次の内訳のとおりである。

### [区部]

中心区：千代田区、中央区、港区、文京区、台東区 （5 区：138 地点）

内周区：新宿区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、渋谷区、中野区、豊島区、北区、荒川区 （11 区：275 地点）

外周区：世田谷区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区 （7 区：299 地点）

### [多摩地区]

北多摩地区：立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、昭島市、調布市、小金井市、小平市、東村山市、国分寺市、国立市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、西東京市 （17 市：248 地点）

南多摩地区：八王子市、町田市、日野市、多摩市、稲城市 （5 市：203 地点）

西多摩地区：青梅市、福生市、羽村市、あきる野市、瑞穂町、日の出町、奥多摩町、檜原村 （4 市 3 町 1 村：77 地点）

[島部] 大島町、新島村、神津島村、三宅村、八丈町、小笠原村 （2 町 4 村：28 地点）

## 1 平成 23 年 基準地 価格 の 動向

東京都全域では、住宅地、商業地ほかすべての用途で平均変動率が 3 年連続して下落したが、下落率は、いずれの用途においても縮小した。平成 22 年調査では価格上昇地点がなかったが、本年調査では区部の商業地 1 地点で価格が上昇した。

また、平成 22 年から価格変動のない地点が、区部で 3 地点から 10 地点に、多摩地区で 2 地点から 8 地点にそれぞれ増加した。

一方、地価動向を半年単位で見ると、平成 23 年 1 月以降の後半の半年間で、区部、特に商業地では、下落率が前半の半年間に比べて拡大する傾向が見受けられた。

### (1) 住宅地

#### [区部]

- 区部全域の平均変動率は $-1.3\%$ となった。昨年の $-3.1\%$ から下落率が縮小した。区部全域で、下落率が拡大したのは、中央区（ $-0.7\% \rightarrow -0.9\%$ ）のみであった。
- 下落率が $-2\%$ を超えた区は 5 区で、下落率順位の 1 位は $-2.9\%$ の文京区であり、 $-2.7\%$ の台東区、 $-2.4\%$ の墨田区、 $-2.3\%$ の豊島区、 $-2.1\%$ の港区がこれに続いている。
- 下落率が最も低かったのは、品川区及び杉並区の $-0.6\%$ であった。下落率が $0\%$ 台となった区は 9 区あった。

- 中心区の平均変動率は-2.1%で、内周区や外周区（ともに-1.2%）に比べて高くなっている。ただし、中心区においても、千代田区の下落率が、昨年の-6.2%から-0.8%へ大幅に縮小するなど、下落率は縮小している。

#### [多摩地区]

- 多摩地区全域の平均変動率は-1.4%となった。昨年の-3.5%から下落率が縮小した。すべての市町村で下落率が縮小した。
- 市部で下落率が-2%台の市は3市のみであった。下落率順位の1位は-2.1%の武蔵村山市、2位は-2.0%の国立市、東大和市で、いずれも北多摩地区である。
- 下落率が低い市は、-0.2%の武蔵野市、-0.5%の三鷹市で、いずれも区部近郊市である。-0.7%の稲城市、昭島市、-0.8%の調布市、西東京市、-1.0%の日野市がこれに続いている。
- 町村部では、檜原村が-6.0%、奥多摩町が-5.6%で下落率が高いが、昨年と比べ、いずれも下落率が縮小（昨年は檜原村-7.7%、奥多摩町-7.8%）している。

## (2) 商業地

#### [区部]

- 区部全域の平均変動率は-2.6%となった。昨年の-5.5%から下落率が縮小した。区部全域で、下落率が拡大したのは、豊島区（-2.7%→-3.1%）のみであった。
- 下落率順位の1位は、-5.8%（昨年は-7.6%）の渋谷区で、唯一下落率が5%を超えた。-4.5%の港区、-3.8%の台東区、-3.6%の文京区がこれに続いている。
- 下落率が0%台となった区は、杉並区、葛飾区の2区（-0.8%）であった。-1.0%の足立区、-1.4%の品川区、練馬区、江戸川区、-1.5%の世田谷区がこれに続いている。
- 下落率は、中心区（平均-3.6%）、内周区（-2.6%）、外周区（-1.3%）、の順に高くなっている。ただし、中心区においても、千代田区（-8.7%→-3.2%）、中央区（-10.8%→-3.0%）と、下落率は大幅に縮小している。

#### [多摩地区]

- 多摩地区全域の平均変動率は-1.8%となった。昨年の-3.7%から下落率が縮小した。多摩地域全域で、下落率が拡大したのは、小金井市（-1.3%→-1.6%）のみであった。
- 下落率が-2%台となった市が9市あった。市部で下落率が最大だったのは、-2.9%の東大和市で、-2.7%の小平市、-2.6%の昭島市、-2.4%の日野市がこれに続いている。
- 下落率の低い市は、-0.9%の武蔵野市で、唯一の-0%台である。-1.0%の調布市、東久留米市、-1.1%の西東京市、-1.2%の東村山市、狛江市、清瀬市、町田市、稲城市、あきる野市がこれに続いている。
- 町村部では、奥多摩町が-6.7%、檜原村が-5.4%で下落率が高いが、昨年と比べ、いずれも下落率が縮小（昨年は、奥多摩町-7.9%、檜原村-7.4%）している。

## (3) 地価の半年単位の動向

- 地価公示の標準地と同一地点である基準地について、区部（住宅地・商業地）、多摩地区（住宅地・商業地）の区分による平均変動率を前半期（平成22年7月1日～平成23年1月1日）・後半期（平成23年1月1日～平成23年7月1日）で比較すると、

区部では、地価の下落は続いており、後半期の方が地価の下落傾向が強くなっている。特に商業地においてこの傾向が顕著である。  
 また、多摩地区でも地価の下落は続いているが、後半期の方が地価の下落傾向は若干弱まっている。特に住宅地では、価格下落から横ばいに転じる地点が増えている。

## 2 地価動向の要因等

- 22年地価調査から23年地価公示にかけては、個人消費の持ち直し、企業収益の改善、設備投資の持ち直し等を背景に、区部・多摩地区ともに下落率が縮小する傾向が見られ、東京都の地価は、緩やかながらも回復に向かいつつあると考えられていた。
- しかし、東日本大震災により、東京都でも一時的に不動産取引がストップする状況となった。液状化現象等による直接的な震災被害は、都内では局所的であったが、資材調達の困難、計画停電や自粛ムードによる消費マインドの冷え込み等の経済的打撃により、都内の不動産市況も落ち込みを余儀なくされた。
- 内閣府発表による最新の「景気動向指数」「月例経済報告」「消費動向調査」等各種の調査・分析は、サプライチェーンの立て直しにより生産が持ち直し、個人消費も持ち直しの動きがあるとしている。しかし、一方で、被災地の復興の遅れや電力供給の制限、長期的なエネルギー不足や原子力災害に対する不安、円高による企業収益の悪化や企業の海外流出への危惧、海外景気の下振れへの懸念など様々なリスク要因が存在し、依然、日本経済の先行きは不透明である。
- 都内の住宅需要は、住宅資金贈与税の非課税枠拡大、住宅ローン減税等の支援税制や住宅エコポイント、フラット35等の支援制度に下支えされて底堅いといえる。しかし、これらの支援税制や支援制度の多くが適用期限を迎えつつあることから、今後の住宅需要の動向については、不透明な部分がある。
- 都内では、平成23年から24年にかけてオフィスの新規供給物件の増加が見込まれている。テナントの間に、震災を契機に耐震性に優れた新築・築浅の物件に移転する動きが見られることから、空室率の極端な悪化は避けられると思われるが、市況の本格的な回復にはまだ時間を要するものと思われる。
- 都では、液状化予測の見直し等を進めていく。地価動向においては、「防災」「安全性」という視点が、より重要度を増していくと考えられる。
- 今後の地価動向については、景気動向その他の諸要因に留意しながら、長期的視野をもって注視していく必要がある。

〔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	
		23年	22年	23年	22年	23年	22年	23年	22年
区部		▼ 1.3	▼ 3.1	▼ 2.6	▼ 5.5	▼ 1.8	▼ 3.3	▼ 2.0	▼ 4.3
多摩地区		▼ 1.4	▼ 3.5	▼ 1.8	▼ 3.7	▼ 1.2	▼ 3.8	▼ 1.5	▼ 3.6
島部		▼ 1.4	▼ 1.1	▼ 3.8	▼ 2.9	—	—	▼ 2.0	▼ 1.5
東京都全域		▼ 1.3	▼ 3.3	▼ 2.4	▼ 5.0	▼ 1.6	▼ 3.4	▼ 1.8	▼ 3.9