

## 平成 27 年 地 価 公 示 価 格（東京 都 分）の 概 要

地価公示は、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。平成 27 年の東京都分の地点数は 2,162 地点で、平成 26 年と同数である。

用途区分ごとの地点数は、住宅地 1,371 地点、商業地 760 地点、工業地 31 地点となっている。

### 1 平成27年地価公示価格(東京都分)の動向

東京都全域でみた場合、住宅地、商業地、工業地で対前年平均変動率（以下、「変動率」という）が 2 年連続でプラスとなった。また、住宅地、商業地、工業地の計（以下、「全用途」という）においても、変動率が 2 年連続でプラスとなった。

平成 26 年地価公示では、区部 1,207 地点、多摩地区 645 地点、島部 2 地点の計 1,854 地点で価格が上昇したが、平成 27 年公示では、前年との比較が可能な継続地点 2,131 地点のうち 1,898 地点で価格が上昇した。地区別の内訳は、区部が同 1,247 地点中 1,217 地点、多摩地区が同 866 地点中 681 地点、島部が同 18 地点中 0 地点で、用途別の内訳は、住宅地が同 1,345 地点中 1,143 地点、商業地が同 755 地点中 729 地点、工業地が同 31 地点中 26 地点である。

価格が下落した地点は 48 地点で、地区別の内訳は、区部が 0 地点、多摩地区が 36 地点、島部が 12 地点となっている。また、価格横ばい（前年から価格変動がない）の地点は 185 地点で、地区別の内訳は、区部 30 地点、多摩地区 149 地点、島部 6 地点となっている。

#### (1) 住宅地

##### 〔区部〕

- 区部全域の変動率は 1.9%となった。2 年連続のプラスで、昨年の 1.8%から上昇した。全 23 区で変動率が 2 年連続のプラスとなった。
- 上昇率が最も高かったのは、6.4%の中央区（前年 8.7%）で、6.3%の千代田区（同 6.0%）、6.0%の港区（同 5.9%）がこれに続いている。
- 上昇率が最も低かったのは、0.5%の足立区（前年 0.7%）で、0.6%の葛飾区（同 0.7%）、1.1%の板橋区（前年 1.0%）及び江戸川区（前年 0.9%）がこれに続いている。

##### 〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の変動率は 0.8%となった。2 年連続のプラスで、昨年の 1.1%からは下がった。25 市 2 町で変動率がプラスとなり、1 市でマイナスとなった。
- 上昇率が最も高かったのは、3.1%の武蔵野市（前年 2.7%）で、1.9%の福生市（同 1.0%）、1.7%の三鷹市（同 1.4%）がこれに続いている。
- 変動率がマイナスとなったのは、-0.3%の青梅市（前年 0.0%）だった。

#### (2) 商業地

##### 〔区部〕

- 区部全域の変動率は 3.4%となった。2 年連続のプラスで、昨年の 2.7%から上昇した。全 23 区で変動率が 2 年連続のプラスとなった。

- 上昇率が最も高かったのは、7.2%の中央区（前年4.7%）で、5.7%の千代田区（同4.2%）、5.6%の港区（同4.4%）がこれに続いている。
- 上昇率が最も低かったのは、0.9%の練馬区（前年2.0%）で、1.2%の足立区（同1.1%）、1.3%の板橋区（同1.0%）及び葛飾区（同1.4%）がこれに続いている。

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の変動率は1.4%となった。2年連続のプラスで、昨年の1.3%から上昇した。26市1町で変動率がプラスとなり、1町で変動率が0.0%だった。
- 上昇率が最も高かったのは、4.1%の立川市（前年2.7%）で、3.4%の武蔵野市（前年3.0%）、2.5%の調布市（同2.3%）がこれに続いている。
- 変動率が0.0%だったのは、日の出町（平成26年地価公示で地点を設置）だった。

## 2 地価動向の要因・背景等

〔住宅地〕

- 東京都における住宅の取引は、消費税率引き上げや建築費上昇などの反動要因はあったものの、引き続き景況感と、低金利や住宅ローン減税の拡充、すまい給付金の導入など住宅取得支援政策・制度の下支えを受け、堅調を維持した。
- 特にマンション販売は、景気回復や円安・株高を背景に、都心部の富裕層向け高額マンションの需要が強いことに加え、中央区、江東区等の湾岸エリアでは、オリンピック・パラリンピック開催に伴う交通インフラや町並み整備への期待がマンション需要増の要因になっていると考えられる。

〔商業地〕

- 店舗を中心とした高度商業地は、富裕層の消費動向の回復、外国人観光客の増加等により、店舗賃料の上昇が顕著となっている。
- オフィスの空室率は、旺盛な移転需要で確実に改善し、賃料にも改善傾向がみられる。移転事由も、耐震性等機能性を重視した移転のほか、事務所のグレードアップ、立地改善、事業拡張など積極的な理由によるものが増え、安全性、機能性、利便性などへの選好が顕著となっている。
- 都心部を中心に大型再開発事業が活発になっており、地域の地価上昇の要因となっている。

〔投資等の動向〕

- J-REITは、内外投資家の投資意欲の高まりを受け、平成26年11月には時価総額が10兆円を超えるなど、拡大傾向が続いている。また、私募ファンドやその他J-REIT以外の投資による取引も活発になっている。

〔地区別・用途別対前年平均変動率〕

（単位：％）

	住 宅 地		商 業 地		工 業 地		全 用 途	
	27年	26年	27年	26年	27年	26年	27年	26年
区 部	1.9	1.8	3.4	2.7	1.2	1.5	2.6	2.2
多 摩 地 区	0.8	1.1	1.4	1.3	0.9	0.7	0.9	1.1
島 部	▲1.1	▲2.7	▲1.3	▲2.5	—	—	▲1.1	▲2.6
東 京 都 全 域	1.3	1.4	2.9	2.3	1.1	1.1	1.9	1.7