

平成 25 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。以下、平成 25 年の東京都分 2,606 地点の概要である。

本年地価公示より、準工業地、市街化調整区域内宅地の用途区分が廃止され、住宅地、商業地、工業地のいずれかに振り分けられた。その結果、用途区分ごとの地点数は、住宅地 1,737 地点、商業地 824 地点、工業地 36 地点、林地 9 地点となっている。

1 平成25年地価公示価格(東京都分)の動向

東京都全域では、住宅地、商業地及び全用途の対前年平均変動率（以下「平均変動率」という。）が 5 年連続で下落したが、いずれの用途においても下落率は前年より縮小している。

個別の地点を見ると、84 地点の価格が上昇した（区部 28 地点：住宅地 10 地点・商業地 16 地点・工業地 2 地点、多摩地区 54 地点：住宅地 44 地点・商業地 9 地点・工業地 1 地点、島部 2 地点：住宅地 1 地点・商業地 1 地点）。平成 24 年調査の価格上昇地点 8 地点（すべて区部商業地）と比較して、地点数が大幅に増加した。

価格が横ばいの地点は、東京都全域では、24 年調査の 100 地点から 1,014 地点に大幅に増加した。区部では 32 地点から 525 地点（住宅地 326 地点・商業地 198 地点・工業地 1 地点）に増加し、多摩地区では 59 地点から 486 地点（住宅地 409 地点・商業地 72 地点・工業地 5 地点）に増加した。なお、島部では、横ばい地点が 9 地点から 3 地点に減少した。

(1) 住宅地

〔区部〕

- 区部では、港区の平均変動率が下落から上昇に転じた(-0.9% → 0.1%)。千代田区・中央区・品川区・目黒区・練馬区で平均変動率が横ばい(0.0%)となった。その他の 17 区では平均変動率が下落したが、下落率はいずれの区でも縮小している。区部全域でも下落率が縮小した(-1.0% → -0.2%)。
- 下落率が小さかったのは、文京区・江東区・杉並区・北区・荒川区(-0.1%)となっている。
- 下落率が最も大きかったのは板橋区であるが、下落率は-0.5%にとどまり、横ばいに近いものとなっている。新宿区・墨田区・大田区・中野区・足立区(-0.4%)がこれに続いている。

〔多摩地区〕

- 多摩地区では、国立市(-0.8% → 0.4%)、武蔵野市(-0.1% → 0.3%)、昭島市(-0.4% → 0.3%)、立川市(-0.5% → 0.2%)で平均変動率が下落から上昇に転じた。三鷹市・稲城市・西東京市で平均変動率が横ばいであった。その他の 19 市、3 町、1 村では平均変動率が下落したが、下落率はいずれの市町村でも縮小している。多摩地区全域でも下落率が縮小した(-1.0% → -0.3%)。
- 下落率が小さかったのは、府中市・調布市・町田市・小金井市・日野市(-0.1%)となっている。
- 下落率が最も大きかったのは奥多摩町(-4.5%)で、檜原村(-4.3%)、青梅市・瑞穂町(-1.2%)、あきる野市(-1.1%)が続いている。

(2) 商業地

〔区部〕

- 区部では、墨田区(-1.0% → 0.4%)、目黒区(-1.6% → 0.1%)、足立区 (-0.1% → 0.1%)で平均変動率が下落から上昇に転じた。その他の20区では平均変動率が下落したが、下落率はいずれの区でも縮小している。区部全域でも下落率が縮小した (-2.1% → -0.4%)。
- 下落率が小さかったのは、台東区・品川区・杉並区・荒川区・練馬区 (-0.1%) となっている。
- 下落率が大きかったのは、新宿区(-1.0%)、中野区(-0.9%)、港区(-0.8%)、渋谷区 (-0.7%) となっている。

〔多摩地区〕

- 多摩地区では、立川市の平均変動率が下落から上昇に転じた(-1.1% → 0.1%)。武蔵野市・三鷹市・稲城市・西東京市・清瀬市で平均変動率が横ばいであった。その他の20市、1町では平均変動率が下落した。羽村市のみ前年と同率(-1.7%)での下落で、その他の市及び町では下落率が縮小している。多摩地区全域でも下落率が縮小した (-1.1% → -0.4%)。
- 下落率が小さかったのは、調布市・小金井市・多摩市 (-0.1%)、町田市・日野市・東村山市・東久留米市 (-0.2%) となっている。
- 下落率が大きかったのは、あきる野市 (-1.8%)、羽村市・瑞穂町 (-1.7%)、福生市・武蔵村山市・青梅市 (-1.4%) となっている。

2 地価動向の要因・背景等

- 平成24年の景気は、夏頃までは震災復興需要等を背景として緩やかに回復しつつあった。秋以降、世界景気の減速等を背景として弱めの動きとなったが、年末にかけて、低金利の長期化や新たな経済政策への期待から、一部地域には回復傾向も見られる。
- 平成24年のGDP成長率(一次速報値)は、実質(1.9%)、名目(1.1%)で前年のマイナスからプラスに転じた。直近四半期の10~12月期GDP(一次速報値、季節調整済前期比)は、実質(-0.1%)、名目(-0.4%)で、ともに三四半期連続のマイナスとなった。
- 平成24年の東京都の新設住宅着工件数は、住宅ローン減税などの住宅取得支援政策に支えられ、堅調に推移した。9月から12月まで、4ヶ月連続して前年同月を上回っている。
- 平成24年の東京都区部における新築マンションの初月契約率は、好不調の目安とされる70%を12ヶ月のうち9ヶ月で上回った。
- 平成24年のオフィス市況は、上半期に新規オフィスが大量供給された結果、空室率が高まったが、耐震性等を重視したオフィス移転などの需要は高く、5、6月頃をピークとして空室率は低下しつつある。平成25年1月時点において、都心5区の大型ビルの空室率は2ヶ月連続で低下した。一方、平均募集賃料は、49ヶ月連続で前年同月を下回っている。大型新築ビルにおいては、空室率が2ヶ月連続で低下し、平均募集賃料が6ヶ月連続で前年同月を上回っている。
- 平成24年の不動産投資市場は、6月から東証REIT指数が上昇傾向を示すなど、活発な動きを見せ始めている。

〔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	
	25年	24年	25年	24年	25年	24年	25年	24年
区 部	-0.2	-1.0	-0.4	-2.1	-0.2	-1.4	-0.3	-1.5
多 摩 地 区	-0.3	-1.0	-0.4	-1.1	-0.7	-1.9	-0.3	-1.0
島 部	-2.0	-1.7	-1.5	-2.7	—	—	-1.8	-2.0
東 京 都 全 域	-0.3	-1.0	-0.4	-1.9	-0.5	-1.6	-0.3	-1.3