

平成 29 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 29 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 29 年 9 月 20 日付告示で公表する。

用途区分ごとの地点数は、住宅地769地点、商業地468地点、工業地14地点、宅地見込地 6 地点、林地11地点である。

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]

都心 5 区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区 （5 区：162 地点）

その他区：文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、豊島区、北区、荒川区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区 （18 区：550 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、檜原村、奥多摩町 （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 29 年基準地価格の動向

(1) 全域的な動向

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、地点ごとの対前年平均変動率を「変動率」といい、地区・用途等の区分ごとに算出した対前年平均変動率を「平均変動率」という）が 5 年連続でプラスとなった。また、住宅地、商業地、工業地及び宅地見込地の計（以下、「全用途」という）においても、平均変動率が 5 年連続でプラスとなった。

平成 28 年調査では、区部 689 地点、多摩地区 331 地点の計 1,020 地点で価格が上昇したが、平成 29 年調査では、1,025 地点で価格が上昇した。地区別の内訳は、区部が 694 地点中 694 地点、多摩地区が 516 地点中 331 地点で、用途別の内訳は、住宅地が 746 地点中 581 地点、商業地が 460 地点中 430 地点、工業地が 14 地点中 14 地点である。（本年選定替した地点を各母数から除く）

また、前年から価格変動がない（価格横ばい）地点は、平成 28 年は 143 地点（区部 0 地点、多摩地区 121 地点、島部 22 地点）だったが、

平成 29 年は 159 地点（区部 0 地点、多摩地区 132 地点、島部 27 地点）となった。

（２）住宅地の動向

住宅地の特徴的傾向をみると、区部では、マンション画地を中心とした都心 3 区（千代田区、中央区、港区）の地価上昇に鈍化が見られる一方、交通利便性が高く、相対的に価格水準が低い地域を中心に、変動率の高い地点が現れている。

一方、多摩地区では、良質な住環境が形成された区部近接の鉄道沿線地域などの、戸建住宅画地を中心に、変動率の高い地点が現れている。

〔区部〕

- 区部全域の平均変動率は 3.3% となった。平成 28 年調査の 2.7% に比べ上昇幅が拡大した。
- 全 23 区で平均変動率がプラスとなった。平均変動率が最も高かったのは荒川区の 5.3%（前年 3.2%）で、文京区の 5.1%、千代田区及び目黒区の 5.0% がこれに続いている。
- 地区別の平均変動率は、都心 5 区 4.0%、その他区 3.2% で、その他区は平成 28 年調査と比較して上昇幅が拡大したが、都心 5 区は上昇幅が縮小した。

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の平均変動率は 0.7% となった。平成 28 年調査の 0.6% に比べ上昇幅が拡大した。23 市で平均変動率がプラスとなった。1 市で平均変動率が平成 28 年調査のマイナスから 0.0%（変動なし）に、1 町で 0.0% からマイナスとなった。2 市 2 町 1 村では、平均変動率が前年に引き続きマイナスとなった。そのうち 2 市は前年と同じ下落幅で、1 町で下落幅が拡大したが、1 町 1 村では縮小している。
- 平均変動率が最も高かったのは武蔵野市の 3.8%（前年 4.3%）で、三鷹市の 2.6%、稲城市の 2.0% がこれに続いている。
- 平均変動率が 0.0% だったのは、多摩市（前年 -0.2%）だった。
- 平均変動率がマイナスだったのは、青梅市 -0.7%（同 -0.7%）、あきる野市 -0.1%（同 -0.1%）、瑞穂町 -0.1%（同 0.0%）、日の出町 -0.3%（同 -0.1%）、奥多摩町 -1.6%（同 -2.7%）、檜原村 -1.1%（同 -2.2%）だった。

（３）商業地の動向

商業地の特徴的傾向をみると、区部では、都心の店舗系商業地で、商業機能が高度に集積した地域、多摩地区では、地域の中核的位置づけをもつターミナル駅に近接し、繁華で利便性の良い商業地を中心に変動率が高い地点が現れている。

〔区部〕

- 区部全域の平均変動率は 5.9% となった。平成 28 年調査の 4.9% に比べ上昇幅が拡大した。全 23 区で平均変動率がプラスとなった。

〔地区別・用途別対前年平均変動率〕 (単位：%)

項目 地区	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	29年	28年	29年	28年	29年	28年	29年	28年
区部	3.3	2.7	5.9	4.9	4.0	4.4	4.6	3.8
多摩地区	0.7	0.6	1.8	1.7	3.6	0.8	0.9	0.8
島部	0.0	▲ 0.3	0.0	▲ 0.3	—		0.0	▲ 0.3
東京都全域	1.8	1.5	4.9	4.1	3.9	2.7	3.0	2.5

- 平均変動率が最も高かったのは渋谷区の8.6%（前年6.6%）で、中央区及び杉並区の8.0%、台東区の7.4%がこれに続いている。
- 地区別の平均変動率は、都心5区7.1%、その他区5.2%で、その他区は平成28年調査と比較して上昇幅が拡大したが、都心5区は上昇幅が縮小した。

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の平均変動率は1.8%となった。平成28年調査の1.7%に比べ上昇幅が拡大した。24市1町で平均変動率がプラスとなった。前年0.0%だった1町がプラスに転じた。2市で前年に引き続いて平均変動率が0.0%だった。1町1村では前年に引き続いて平均変動率がマイナスとなり、1町は下落幅が縮小し、1村は前年と同じ下落幅だった。
- 平均変動率が最も高かったのは武蔵野市の5.8%（前年6.3%）で、立川市の5.0%、三鷹市の4.8%がこれに続いている。
- 平均変動率が0.0%となったのは、国立市（前年0.0%）、あきる野市（同0.0%）だった。
- 平均変動率がマイナスとなったのは、奥多摩町-1.1%（前年-1.5%）、檜原村-1.6%（同-1.6%）だった。

（4）工業地の動向

- 区部の平均変動率は4.0%（前年4.4%）で、前年に比べ上昇幅が縮小したが、多摩地区の平均変動率は3.6%（同0.8%）で、上昇幅が拡大した。全14地点（区部8地点、多摩地区6地点）で地価が上昇した。最も変動率が高かったのは青梅9-2の8.5%で、用途は工場兼事務所である。

（5）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209地点のうち、前半期（平成28年7月1日～平成29年1月1日）・後半期（平成29年1月1日～平成29年7月1日）で比較可能な202地点の変動率をみた場合、年間変動率でマイナスとなった地点は、多摩地区の住宅地において2地点あった。そのうち前半期・後半期ともにマイナスとなった地点は1地点だった。

年間変動率でプラスとなった地点では、区部住宅地、区部商業地、多摩地区住宅地では、後半期の変動率が高い地点（前半0.0%から後半プラスとなった地点を含む）の数が、前半期の変動率が高い地点（前半プラスから後半0.0%となった地点を含む）の数を上回っている。多摩地区商業地は、前半期の変動率が高い地点（同前）の数が、後半期の変動率が高い地点（同前）の数を上回った。

2 地価動向の背景

（1）経済の動向（全国）

- 内閣府が公表している「月例経済報告」で、平成28年7月から平成29年7月までの経済動向をみると、「緩やかな回復基調が続いている」との判断を基本としつつ、「このところ弱さもみられる」という弱含みの判断が続いていたが、平成28年12月に「一部に改善の遅れもみられる」と上方修正され、平成29年6月には、保留要件を付さず「緩やかな回復基調が続いている」とする判断が示された。同月の個人消費についても、「総じてみれば持ち直しの動きが続いている」という前月の判断から「緩やかに持ち直している」と上方修正された。消費者物価は、平成28年8月以降「横ばいとなっている」との判断が続いている。

（2）住宅市場の動向（東京都）

- 東京都が公表している「住宅着工統計」によると、平成28年度（平成28年4月～平成29年3月）の東京都における新設住宅着工戸

数は153,621戸だった。前年度比+8.3%で、2年連続で前年を上回った。主な内訳をみると、持家は-1.6%で3年連続の減、貸家が+14.7%で2年連続の増、分譲住宅が+4.6%で4年ぶりの増となっている。地域別でみると、都心3区（千代田区、中央区、港区）が+64.8%で4年ぶりの増、区部全域が+11.9%で3年ぶりの増、多摩地区市部が-3.1%で2年ぶりの減となっている。

- 国土交通省が公表している「不動産市場動向マンスリーレポート」（以下、「マンスリーレポート」という）によると、平成28年7月～平成29年6月の東京都区部の新築マンションの供給戸数は15,123戸で、平成27年7月～平成28年6月の16,586戸と比較して-1,463戸（-8.8%）となった。平成29年6月の供給戸数は1,116戸で、2か月連続で前年同月を下回っている。初月契約率をみると、平成28年7月から平成29年6月までの期間で、好不調の目安とされる70%を上回った月数が4月、下回った月数が8月あった。平成29年6月は、4か月ぶりに70%を下回っている。6月の㎡当たり単価は106.6万円/㎡で、前年同月比+0.6%の上昇となった。
- 国土交通省が公表している「不動産価格指数（住宅）」によると、平成22年を100とした平成29年4月の東京都の不動産価格指数（住宅）は、住宅総合117.7（前年同月比+1.2%）、住宅地111.7（同+0.0%）、戸建住宅98.5（同-4.5%）、マンション133.3（同+3.5%）で、住宅総合及びマンションは49か月連続で前年同月比を上回っている。

（3）オフィス市場の動向（東京都・都心5区）

- マンスリーレポートによると、平成28年7月～平成29年6月の都心5区における大型ビル（基準階面積100坪以上）空室率は、平成29年3月までは3%台後半で推移したが、平成29年4月以降は3%台前半で推移している。平成27年7月以降、需給緩和局面の目安とされる5%を24か月連続で下回っている。平成29年6月の平均募集賃料は、前月より0.34%上がり42か月連続で上昇した。前年同月比は+3.77%で、38か月連続で前年同月を上回った。

（4）不動産投資市場の動向（全国及び東京都）

- 国土交通省が公表している「平成28年度不動産証券化の実態調査」によると、平成28年度中に不動産証券化の対象として取得された不動産及びその信託受益権の資産額は、約4兆8千億円で、前年度比-10.0%だった。取得件数は1,004件で、平成27年度の1,069件を65件下回った（前年度比-6.1%）。資産額、件数ともに2年連続の減となった。取得された1,004件のうち対象地が東京都に所在する件数は382件（全件数の約38.0%）で、平成27年度の361件から21件の増（前年度比5.8%）と、2年ぶりに前年度を上回った。

（5）人口の動向（東京都）

- 住民基本台帳に基づく東京都の統計によれば、平成29年1月1日現在の東京都の総人口は、平成28年1月1日と比較して約11万5千人の増となっている。区部、多摩地区市部、多摩地区町村部及び島部の地区別でみると、区部と多摩地区市部で人口が増加し、増減率は、区部+1.06%、多摩地区市部+0.44%、多摩地区町村部-0.62%、島部-1.68%となっている。
- 同様に平成29年1月1日現在の生産年齢人口（15～64歳）は、平成28年1月1日現在と比較して約5万7千人の増となっている。うち日本人は約2万4千人の増で2年連続の増となった。地区別では、区部のみ増で、それ以外の地区では減となっている。増減率は、区部+0.96%、多摩地区市部-0.05%、多摩地区町村部-1.86%、島部-2.87%となっている。平成29年1月1日現在の人口総計に占める生産年齢人口の割合は、東京都全体でみた場合65.78%、地区別にみた場合は、区部67.04%、多摩地区市部63.16%、多摩地区町村部56.37%、島部53.94%で、それぞれ平成28年1月1日現在の割合から微減となっている。