



公益社団法人

東京都不動産鑑定士協会

平成29年 東京都地価調査のあらまし

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会
地価調査委員長 浜田哲司



テーマ

- I. 平成29年地価調査の概要
- II. 住宅地の地価動向
- III. 商業地の地価動向
- IV. 工業地の地価動向

I. 平成29年地価調査の概要



公的土地評価の比較

区分	地価公示 (国土交通省)	都道府県地価調査 (都道府県)	相続税評価 (国税庁)	固定資産税評価 (市町村)
評価機関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長
目的	適正な時価の形成	土地取引の規制	相続税・贈与税課税	固定資産税課税
求めるべき価格	正常な価格 (地価公示法2条1項)	標準価格 (国土利用計画法施行令 9条1項)	時価 (相続税法22条)	適正な時価 (地方税法341条5号)
価格(調査)時点	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	基準年度の前年の1月1日 (3年に1度評価替え) ※地価動向により価額を(下落)修正することができる(毎年)。
宅地の評価方法	標準地について2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国土交通省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し、必要な調整を行って、正常な価格を判定し公示。	基準地について1人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し、必要な調整を行って、標準価格を判定。	公示価格、鑑定評価額、精通者意見価格、売買実例価額等を基に、公示価格ベースの仲値を評定し、これを基として路線価等を評定。 地価公示価格水準の8割を目途(内部通達) ※平成4年に7割→8割に変更	鑑定評価等を基として標準宅地の適正な時価を求め、これに基づき各筆の評価額を算定。 地価公示価格の7割を目途 地方税法388条1項委任立法(大臣告示の評価基準) ※平成6年度評価替えから導入
標準宅地等の数	平成29年 26,000地点	平成29年 21,644地点	平成29年 約33万地点(宅地のみの場合)	平成27年度評価替え 約44万地点(宅地のみの場合)



市区町村別対前年変動率

平成29年地価調査 基準地価格区市町村別用途別対前年変動率

区分 地区	住宅地	商業地	工業地	全用途	区分 地区	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	全用途	区分 地区	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	全用途
千代田区	5.0	6.2		6.1	立川市	1.3		5.0		2.4	青梅市	▲ 0.7		0.2	6.8	0.2
中央区	4.8	8.0		7.7	武蔵野市	3.8		5.8		4.7	福生市	0.5		0.8		0.6
港区	3.9	7.0	4.0	6.2	三鷹市	2.6		4.8		3.0	羽村市	0.2		0.7	3.5	0.7
新宿区	3.8	6.4		5.7	府中市	1.0		1.9		1.2	あきる野市	▲ 0.1		0.0		▲ 0.1
渋谷区	3.6	8.6		6.7	昭島市	0.8		1.8	1.4	1.0	瑞穂町	▲ 0.1		1.6	2.1	0.5
都心5区	4.0	7.1	4.0	6.4	調布市	1.1		3.4		1.6	日の出町	▲ 0.3				▲ 0.3
文京区	5.1	7.0		6.3	小金井市	1.3		3.0		1.6	檜原村	▲ 1.1		▲ 1.6		▲ 1.2
台東区	3.9	7.4		7.1	小平市	1.4		1.3		1.4	奥多摩町	▲ 1.6		▲ 1.1		▲ 1.2
墨田区	3.2	4.1		3.9	東村山市	0.8		0.9		0.8	西多摩	▲ 0.3		0.2	4.8	0.1
江東区	3.8	4.6	5.8	4.3	国分寺市	0.7		2.6		1.0						
品川区	4.0	5.1		4.6	国立市	0.6		0.0		0.5	多摩全域	0.7	0.0	1.8	3.6	0.9
目黒区	5.0	5.1		5.0	狛江市	0.9		0.2		0.8						
大田区	2.7	3.2	5.5	3.0	東大和市	0.5		0.8		0.5						
世田谷区	3.1	5.2		3.7	清瀬市	0.8		1.2		0.8						
中野区	3.3	6.0		4.6	東久留米市	1.0		1.3		1.1						
杉並区	3.3	8.0		5.1	武蔵村山市	0.2		0.4		0.3						
豊島区	4.0	6.1		5.3	西東京市	1.3		2.4		1.5	大島町	0.0		0.0		0.0
北区	4.2	4.9	2.0	4.5	北多摩	1.2		2.9	1.4	1.6	新島村	0.0		0.0		0.0
荒川区	5.3	5.0		5.1	八王子市	0.2	0.0	0.6	1.3	0.3	神津島村	0.0		0.0		0.0
板橋区	3.4	4.3		3.8	町田市	0.1	0.0	1.1		0.3	三宅村	0.0		0.0		0.0
練馬区	1.9	4.6		2.6	日野市	0.9		1.5		1.0	八丈町	0.0		0.0		0.0
足立区	3.4	4.3	2.1	3.7	多摩市	0.0		0.3		0.1	小笠原村	0.0	0.0	0.0		0.0
葛飾区	2.0	3.8	1.4	2.4	稲城市	2.0		1.8		2.0	島部	0.0	0.0	0.0		0.0
江戸川区	3.1	3.9		3.3	南多摩	0.4	0.0	0.9	1.3	0.5						
その他区	3.2	5.2	4.0	4.1												
区部全域	3.3	5.9	4.0	4.6							東京都全域	1.8	0.0	4.9	3.9	3.0

(注) ・単位%、▲印はマイナスを示す。
・林地は集計から除外した。

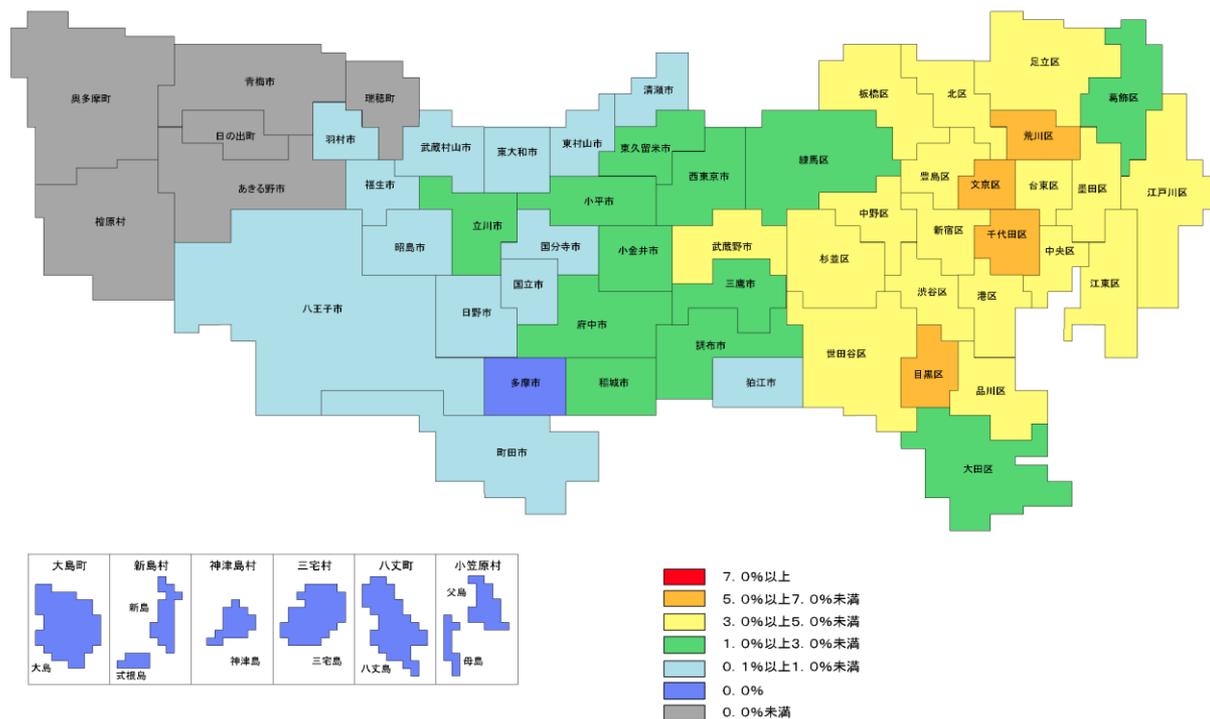
資料)平成29年東京都基準地価格の概要

Ⅱ. 住宅地の地価動向



住宅地 平均変動率マップ

平成29年地価調査 住宅地 平均変動率マップ

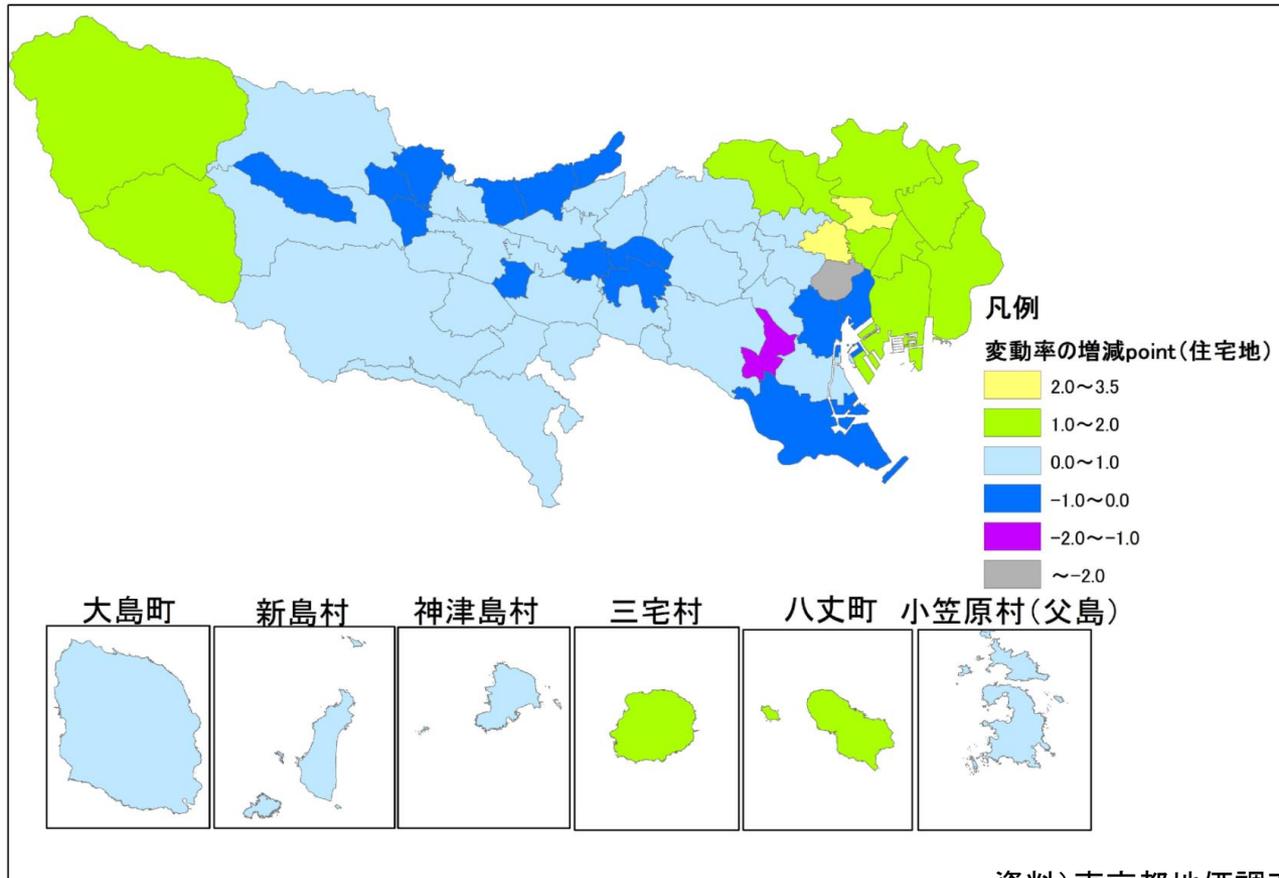


平成29年7月1日調査

資料)平成29年東京都基準地価格の概要



住宅地 平均変動率の対前年増減比較



資料)東京都地価調査に基づき作成



住宅地 区部 上昇率上位地点

平成29年地価調査 基準地上昇率順位一覧表(住宅地)

(区部)

順位	基準地 番号	基準地の所在 「住居表示」	基準地価格		変動率 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途地域	備考
			29年 (A) 円/㎡	28年 (B) 円/㎡				
1	荒川 -1	南千住八丁目20番39 「南千住8-4-7」	510,000	480,000	6.3	300	第1種住居地域	
2	荒川 -2	西日暮里四丁目1040番86内 「西日暮里4-19-9」	524,000	494,000	6.1	300	第1種住居地域	
3	千代田 -2	三番町9番4	2,810,000	2,650,000	6.0	400	第1種住居地域	
4	北 -6	中里二丁目20番8 「中里2-20-5」	580,000	547,000	6.0	300	第1種住居地域	
5	足立 -12	綾瀬三丁目22番10 「綾瀬3-22-7」	480,000	453,000	6.0	300	第1種住居地域	
6	世田谷 -25	太子堂三丁目34番10 「太子堂3-2-16」	623,000	588,000	6.0	200	第1種中高層住居専用地域	
7	目黒 -1	自由が丘二丁目123番8 「自由が丘2-18-26」	1,070,000	1,010,000	5.9	100	第1種低層住居専用地域	
8	中央 -1	佃一丁目20番1外 「佃1-5-7」	816,000	771,000	5.8	400	第2種住居地域	
9	北 -2	上中里一丁目26番18外 「上中里1-26-10」	497,000	470,000	5.7	150	第1種中高層住居専用地域	
10	文京 -5	白山四丁目310番32 「白山4-28-18」	789,000	747,000	5.6	150	第1種低層住居専用地域	

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2以下の四捨五入によるもの。

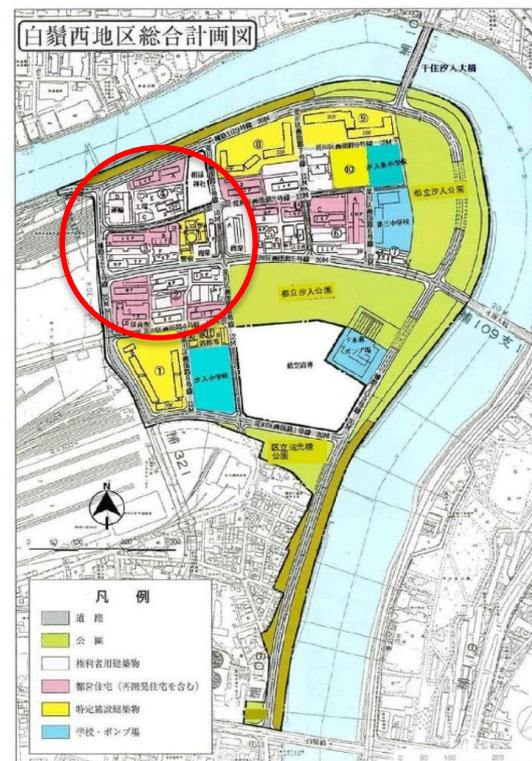
資料)平成29年東京都基準地価格の概要



住宅地 上昇率第1位地点

上昇率第1位地点(荒川-1)

白鬚西地区総合計画図



資料)荒川区ホームページ・東京都地価調査に基づき作成



荒川区の再開発事業

荒川区再開発事業位置図

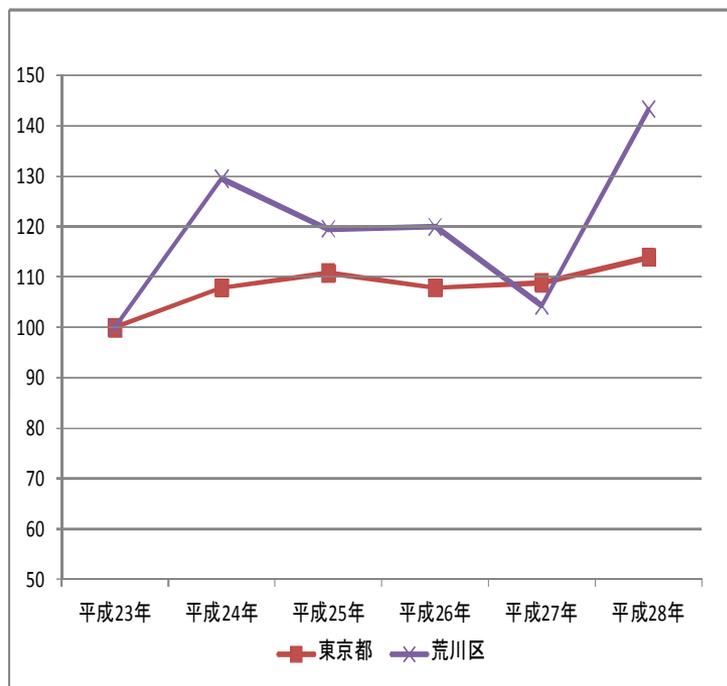


主な市街地再開発事業

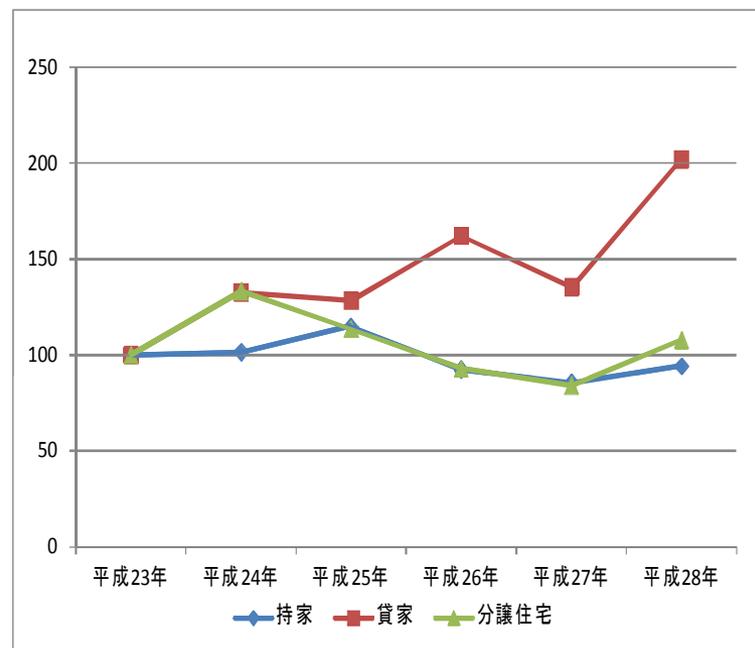
資料) 荒川区ホームページ

荒川区の住宅着工

住宅着工件数 荒川区と東京都全体



住宅着工件数 荒川区内・用途別



資料)国土交通省:住宅着工統計に基づき作成



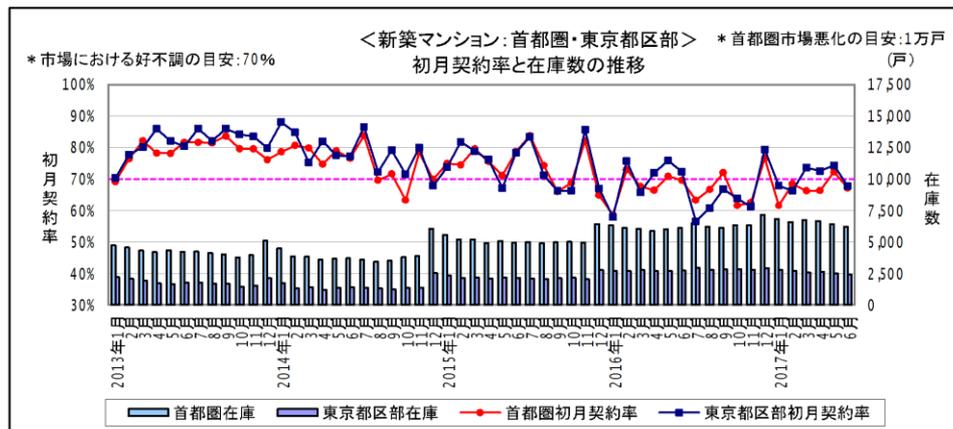
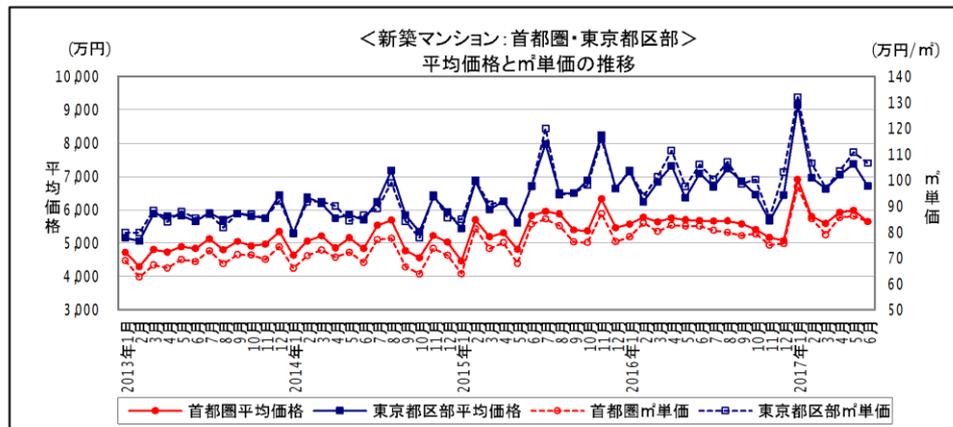
千代田区の地価調査地点（住宅地）



資料)東京都地価調査に基づき作成



新築マンションに関する指標



出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」



住宅地 多摩 上昇率上位地点

平成29年地価調査基準地 上昇率順位一覧表(住宅地・多摩地区)

(多摩)

順位	基準地 番号	基準地の所在 「住居表示」	基準地価格		変動率 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途地域	備考
			29年 (A) 円/㎡	28年 (B) 円/㎡				
1	武蔵野 -1	境三丁目324番33外 「境3-18-4」	435,000	415,000	4.8	80	第1種低層住居専用地域	
2	武蔵野 -4	境南町五丁目728番23 「境南町5-4-13」	392,000	377,000	4.0	80	第1種低層住居専用地域	
3	武蔵野 -2	関前四丁目1085番12 「関前4-7-1」	367,000	353,000	4.0	80	第1種低層住居専用地域	
4	三鷹 -10	下連雀四丁目151番24 「下連雀4-4-19」	475,000	457,000	3.9	100	第1種低層住居専用地域	
5	武蔵野 -6	吉祥寺北町三丁目987番2 「吉祥寺北町3-13-31」	426,000	410,000	3.9	80	第1種低層住居専用地域	
6	稲城 -7	大字押立字上関691番3	192,000	185,000	3.8	80	第1種低層住居専用地域	
7	武蔵野 -8	吉祥寺東町四丁目41番44 「吉祥寺東町4-11-17」	501,000	483,000	3.7	80	第1種低層住居専用地域	
8	武蔵野 -5	八幡町三丁目320番8 「八幡町3-2-36」	340,000	328,000	3.7	80	第1種低層住居専用地域	
9	三鷹 -3	牟礼二丁目1056番4 「牟礼2-8-22」	427,000	412,000	3.6	80	第1種低層住居専用地域	
10	三鷹 -9	井口三丁目192番1 「井口3-11-27」	358,000	346,000	3.5	80	第1種低層住居専用地域	

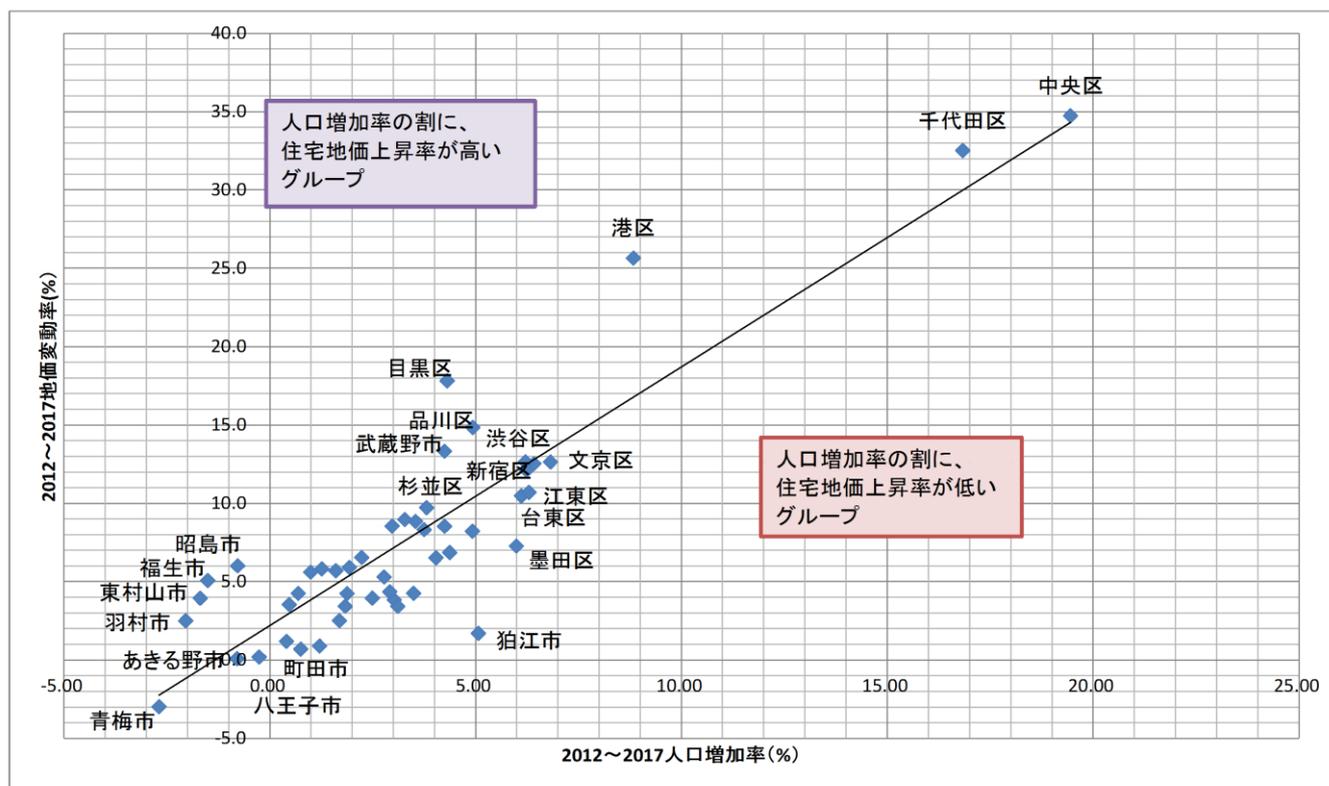
(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2以下の四捨五入によるもの。

資料) 平成29年東京都基準地価格の概要



人口増加率と地価変動率

市区別人口増加率と地価変動率(2012年～2017年)

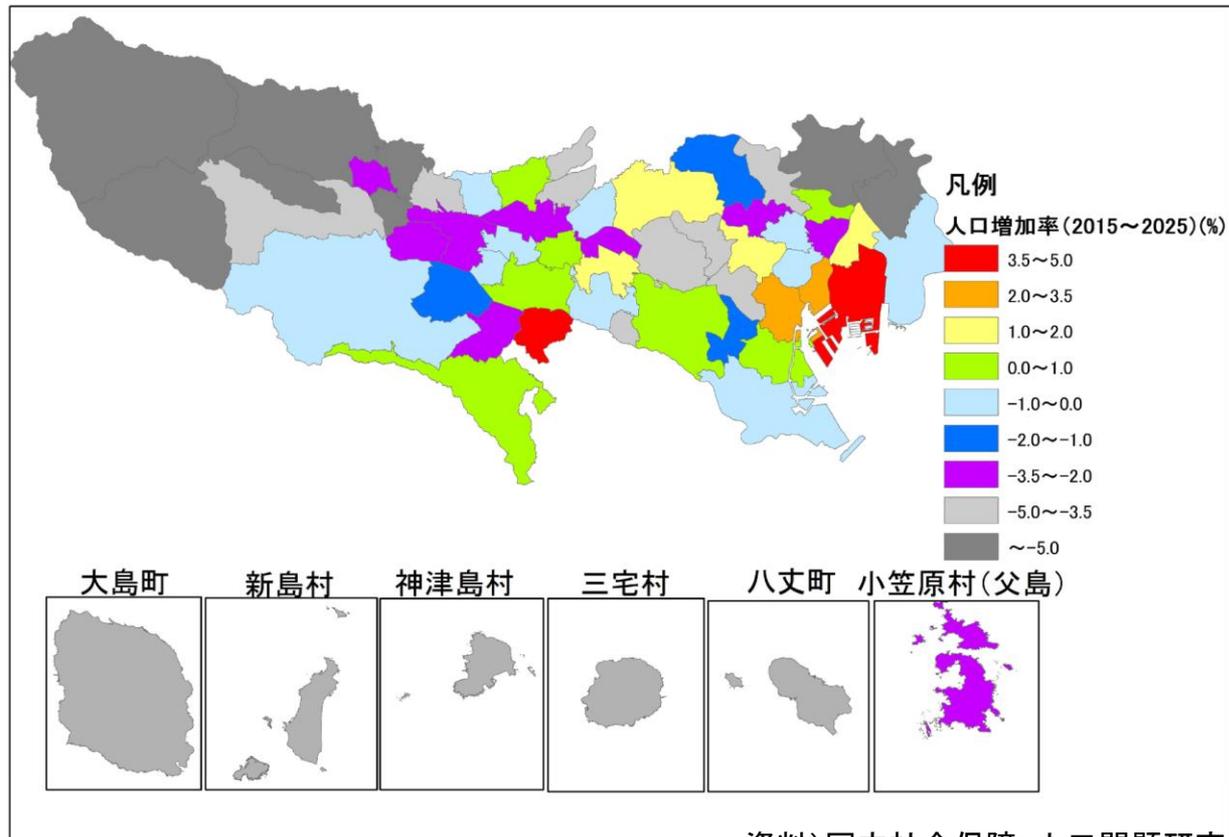


資料)総務省:住民基本台帳、国土交通省:地価公示に基づき作成



将来人口

市区町村別将来人口増加率(2015年-2025年)



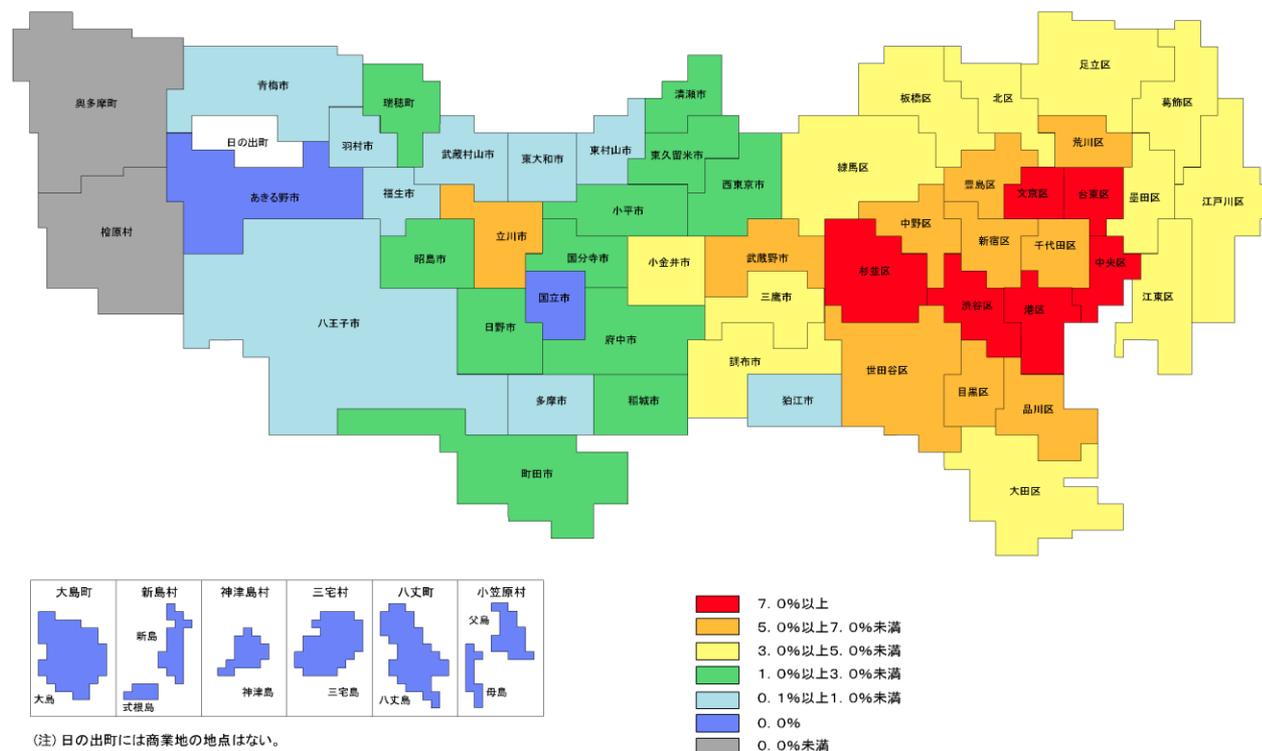
資料)国立社会保障・人口問題研究所資料に基づき作成

Ⅲ. 商業地の地価動向



商業地 平均変動率マップ

平成29年地価調査 商業地 平均変動率マップ

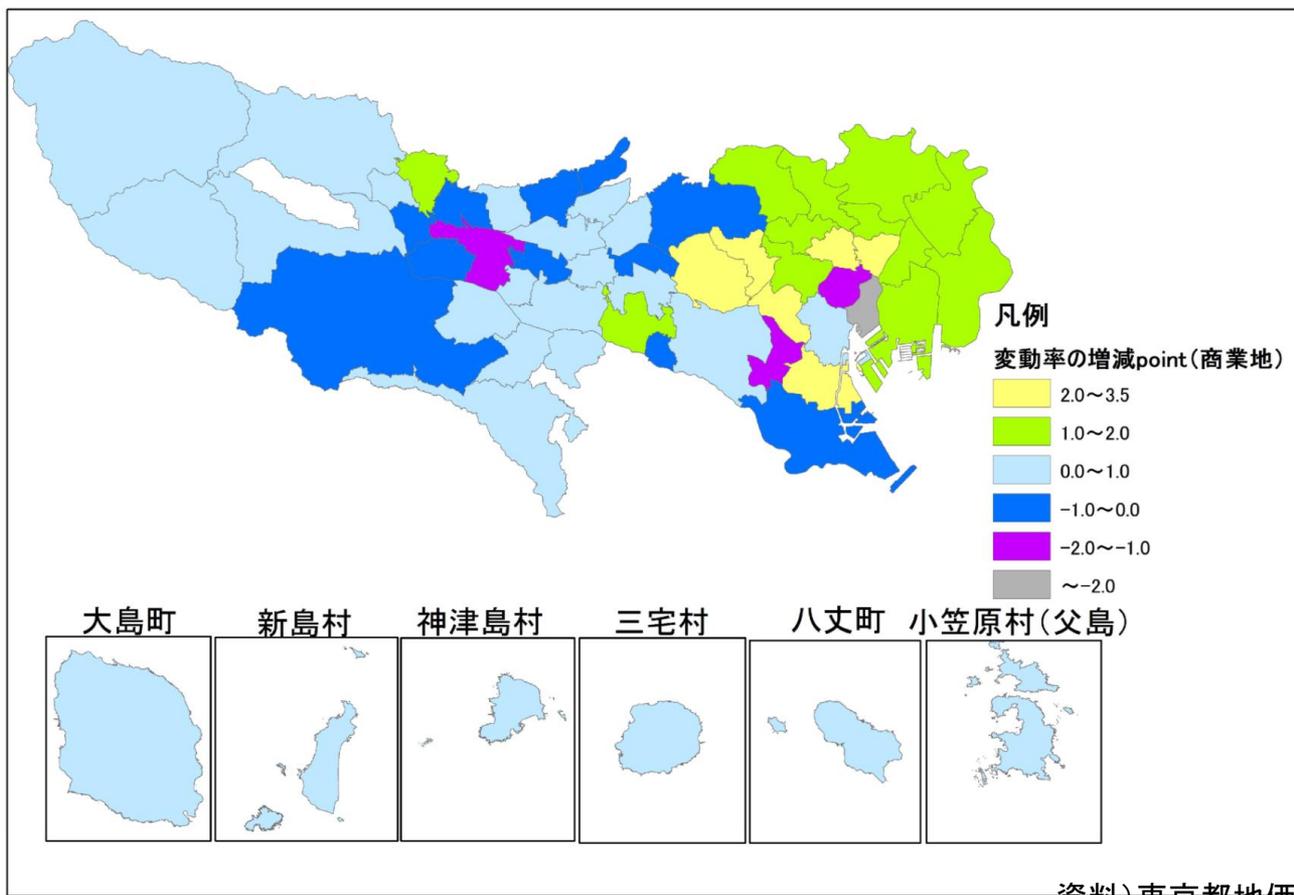


平成29年7月1日調査

資料) 平成29年東京都基準地価格の概要



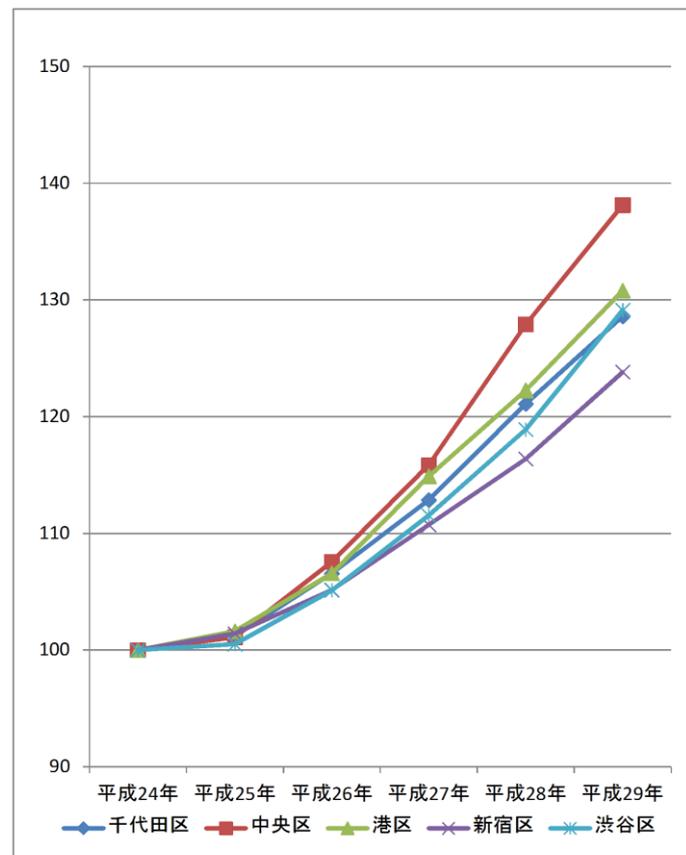
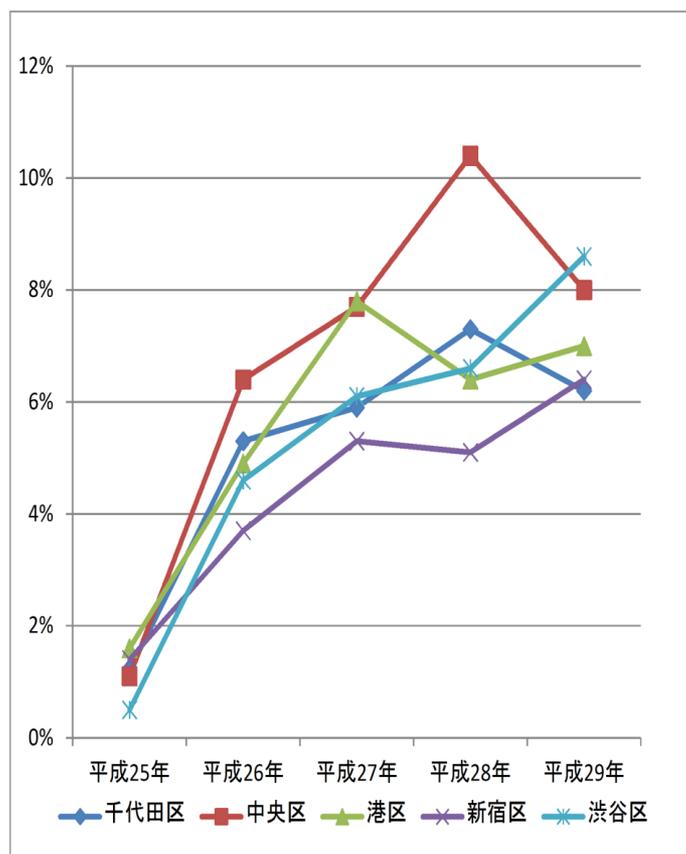
商業地 平均変動率の対前年増減比較



資料)東京都地価調査に基づき作成

中心区商業地の地価

都心中心区商業地の平均変動率の推移 同左地価指数(平成24年=100)



資料)東京都地価調査に基づき作成



商業地 区部 上昇率上位地点

平成29年地価調査 基準地上昇率順位一覧表(商業地)

(区部)

順位	基準地 番 号	基 準 地 の 所 在 「 住 居 表 示 」	基 準 地 価 格		変 動 率 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用 途 地 域	備 考
			29年 (A) 円/㎡	28年 (B) 円/㎡				
1	中央 5-14	銀座六丁目4番13外 「銀座6-8-3」	27,400,000	22,500,000	21.8	700	商業地域	
2	中央 5-13	銀座二丁目2番19外 「銀座2-6-7」	38,900,000	33,000,000	17.9	800	商業地域	
3	中央 5-5	銀座七丁目5番2外 「銀座7-11-14」	6,930,000	5,900,000	17.5	700	商業地域	
4	新宿 5-1	歌舞伎町一丁目18番11外 「歌舞伎町1-18-9」	5,800,000	5,030,000	15.3	900	商業地域	
5	渋谷 5-8	千駄ヶ谷五丁目32番5外 「千駄ヶ谷5-32-10」	6,090,000	5,300,000	14.9	600	商業地域	
6	渋谷 5-4	道玄坂二丁目213番 「道玄坂2-29-19」	11,400,000	10,000,000	14.0	700	商業地域	
7	中央 5-18	八重洲二丁目10番12 「八重洲2-10-5」	2,050,000	1,800,000	13.9	800	商業地域	
8	港 5-4	高輪二丁目1番9 「高輪2-19-19」	2,950,000	2,600,000	13.5	600	商業地域	
9	新宿 5-10	新宿三丁目5番2外 「新宿3-5-4」	16,900,000	14,900,000	13.4	800	商業地域	
10	台東 5-1	浅草一丁目17番9 「浅草1-29-6」	1,430,000	1,270,000	12.6	600	商業地域	

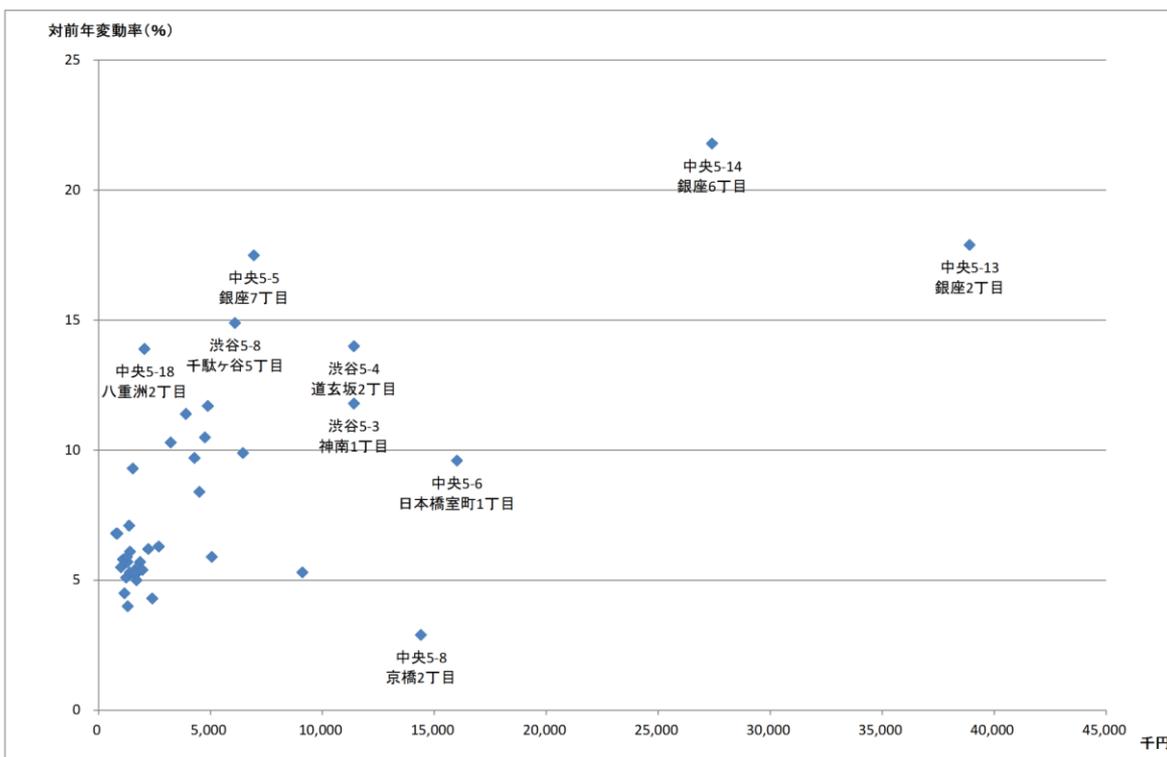
(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2以下の四捨五入によるもの。

資料)平成29年東京都基準地価格の概要



渋谷区と中央区の比較

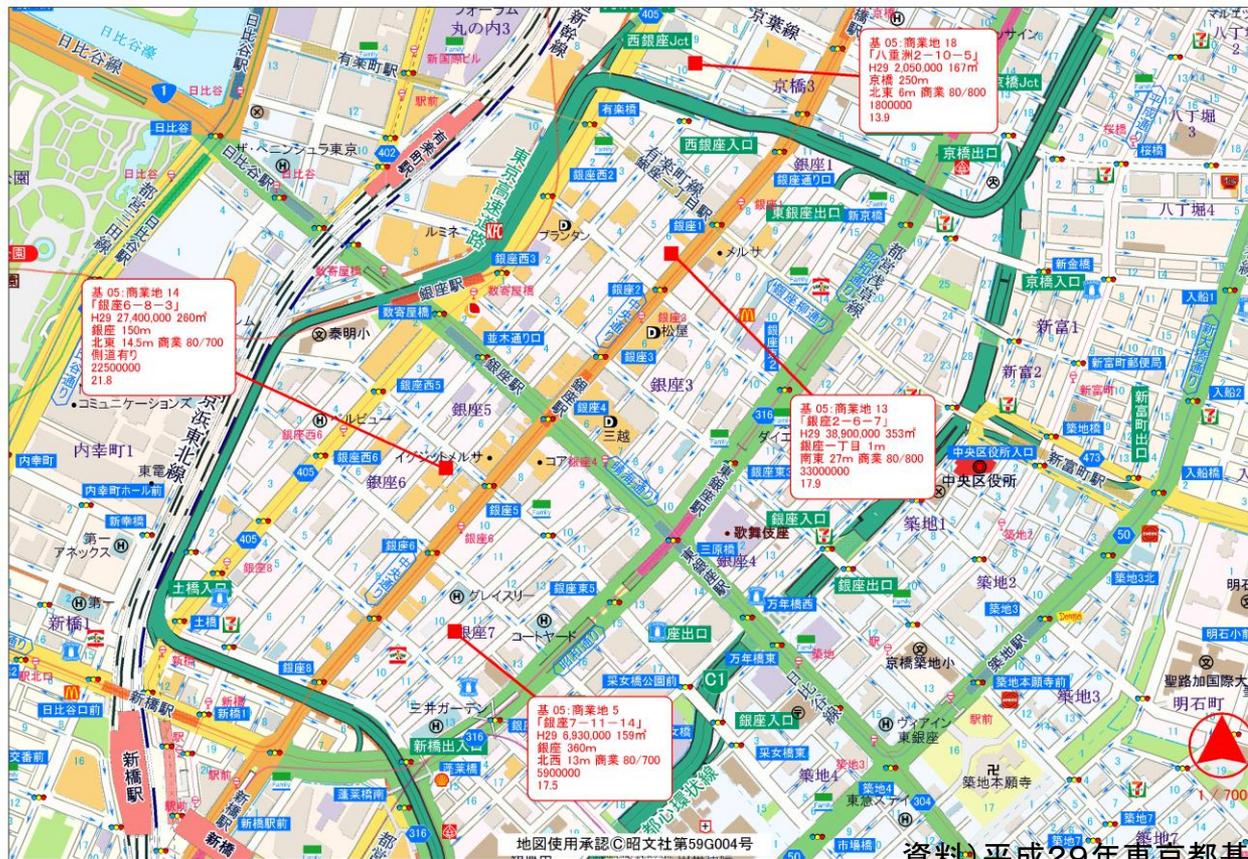
地点別基準地価格と対前年変動率の関係(中央区・渋谷区)



資料) 平成29年東京都基準地価格の概要



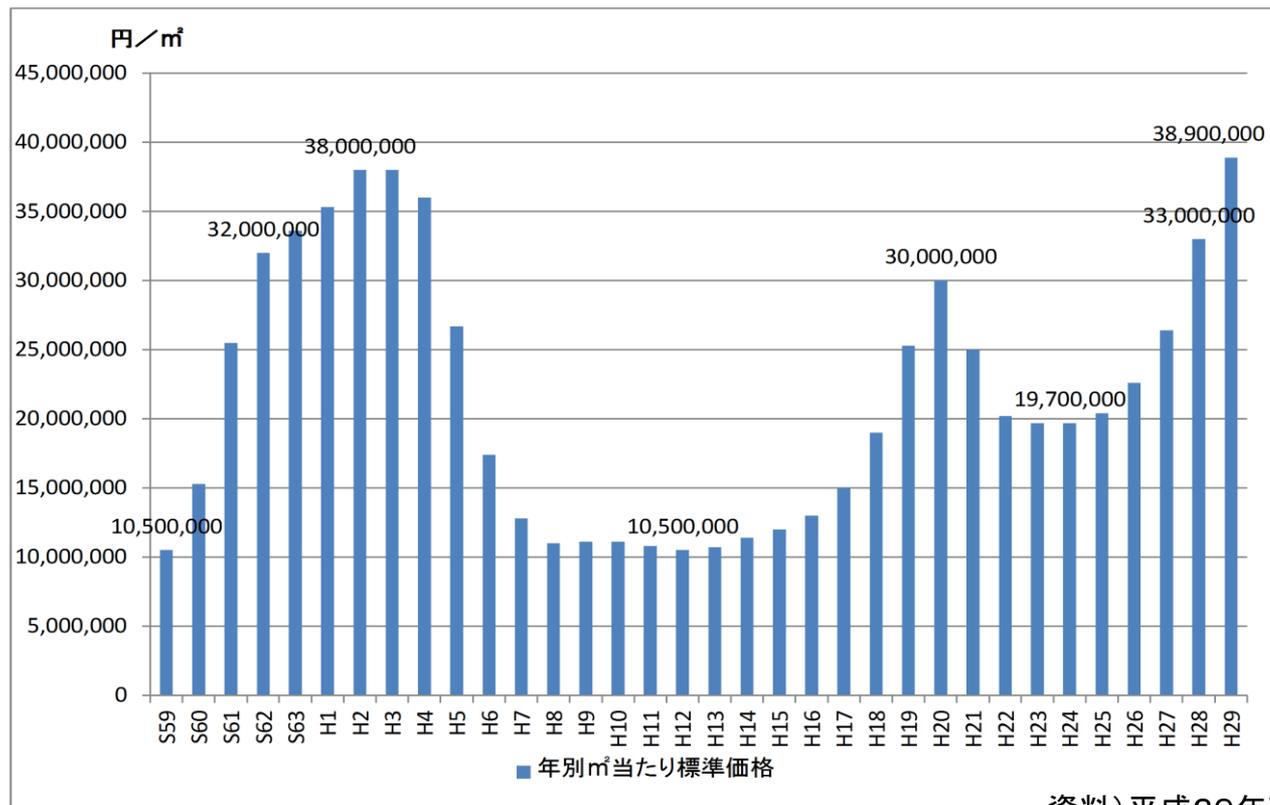
銀座周辺の上昇率上位地点



資料)平成29年東京都基準地価格の概要

銀座・バブル期との比較

中央(都)5-13の標準価格の推移



資料)平成29年東京都基準地価格の概要

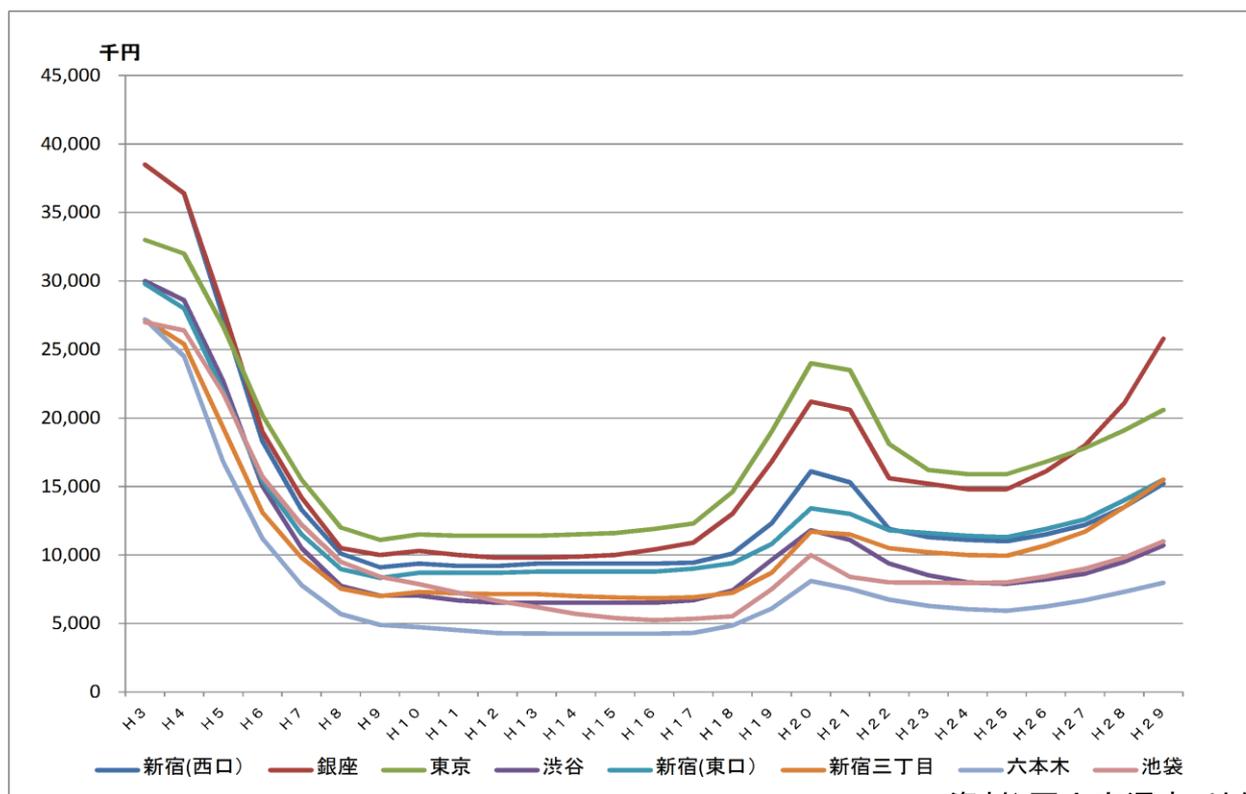


銀座の地価上昇の理由

- 日本最高の商業集積
- 地区内の再開発事業の進展で街が成長
 - GINZA SIX
 - 銀座プレイス
 - 東急プラザ銀座
- 地区計画による容積率緩和で再開発余地
- 外国人観光客の伸び
 - 宿泊・買い物
- 湾岸部のインフラ整備・人口の伸び
- 周辺地域での事務所集積が進み、今後も計画多数
- 景気の緩やかな回復傾向が続く
- 銀座は〇〇〇〇

高度商業地の地価(1)

地価公示：高度商業地の地価の推移(価格)

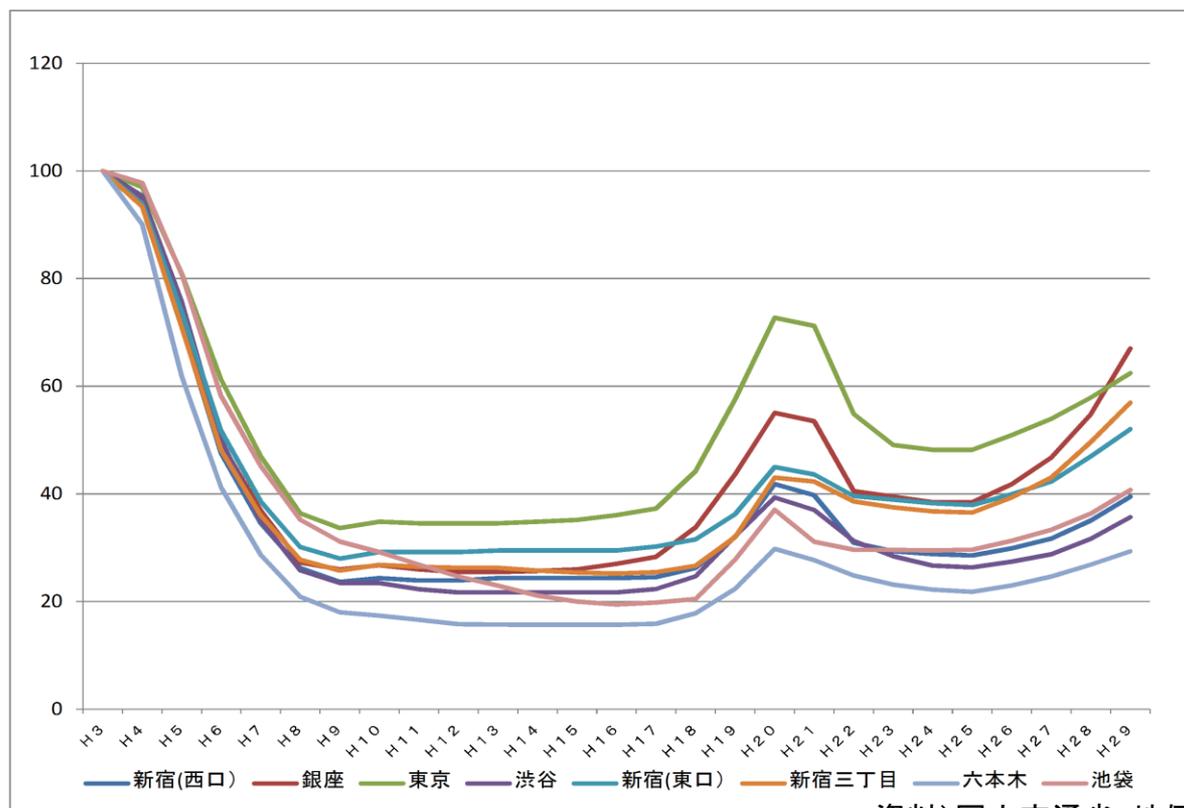


資料)国土交通省：地価公示に基づき作成



高度商業地の地価(2)

地価公示:高度商業地の地価指数(平成3年=100)



資料)国土交通省:地価公示に基づき作成

商業地 多摩 上昇率上位地点

平成29年地価調査基準地 上昇率順位一覧表(商業地・多摩地区)

(多摩)

順位	基準地 番号	基準地の所在 「住居表示」	基準地価格		変動率 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途地域	備考
			29年 (A) 円/㎡	28年 (B) 円/㎡				
1	武蔵野 5-2	吉祥寺本町一丁目2073番2内 「吉祥寺本町1-9-12」	5,490,000	5,070,000	8.3	700	商業地域	
2	武蔵野 5-3	吉祥寺本町二丁目1975番1外 「吉祥寺本町2-17-2」	1,180,000	1,090,000	8.3	200	近隣商業地域	
3	調布 5-3	布田四丁目19番11	1,050,000	985,000	6.6	500	商業地域	
4	武蔵野 5-7	吉祥寺南町一丁目2728番9内 「吉祥寺南町1-5-5」	2,640,000	2,480,000	6.5	600	商業地域	
5	立川 5-1	柴崎町二丁目322番 「柴崎町2-2-9」	756,000	713,000	6.0	400	商業地域	
6	三鷹 5-3	下連雀三丁目256番14 「下連雀3-26-10」	2,200,000	2,080,000	5.8	500	商業地域	
7	立川 5-2	錦町二丁目101番 「錦町2-1-2」	1,840,000	1,740,000	5.7	400	商業地域	
8	武蔵野 5-6	境二丁目504番26 「境2-2-19」	960,000	910,000	5.5	500	商業地域	
9	立川 5-5	高松町二丁目120番10 「高松町2-22-1」	450,000	428,000	5.1	400	商業地域	
10	武蔵野 5-4	中町一丁目3069番6 「中町1-4-4」	1,050,000	1,000,000	5.0	600	商業地域	

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2以下の四捨五入によるもの。

資料)平成29年東京都基準地価格の概要

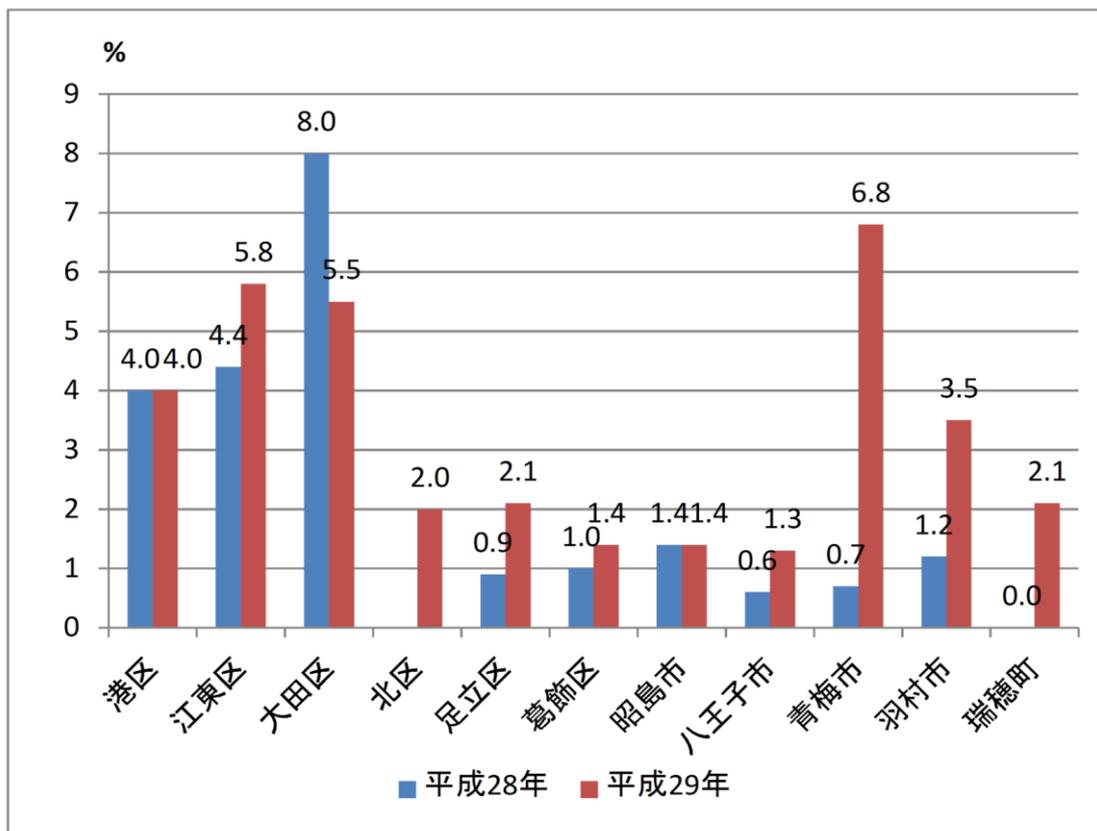


IV. 工業地の地価動向



工業地 対前年変動率

市区町別工業地の平均変動率の比較(平成28年・平成29年)



資料)東京都地価調査に基づき作成



青梅市周辺の工場地地価と対前年変動率



ご清聴ありがとうございました

