



公益社団法人

東京都不動産鑑定士協会

平成30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30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30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30年 26,000地点	平成30年 21,578地点	平成30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)

最高価格地

山野楽器

明治屋銀座ビル

鳩居堂前



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会



各公的土地評価における最高価格地

東京都中央区銀座3丁目 付近



1: 3,000 相当

地図上の1センチは 約 30 メートル
印刷中心は 東経 139度45分56秒 北緯 35度40分20秒



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会



市区町村別対前年変動率

平成30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	2.7	7.8		7.1	立川市	2.4		4.6		3.1	青梅市	▲ 1.2		0.0	5.8	▲ 0.3
中央区	3.8	9.9		9.2	武蔵野市	3.4		6.0		4.6	福生市	0.5		0.6		0.5
港区	4.9	8.0	4.0	7.1	三鷹市	2.5		4.6		2.9	羽村市	0.1		0.7	2.8	0.6
新宿区	5.3	6.5		6.2	府中市	1.0		2.8		1.5	あきる野市	▲ 0.1		0.0		▲ 0.1
渋谷区	3.9	9.1		7.1	昭島市	0.7		1.7	1.4	1.0	瑞穂町	0.1		0.8	2.5	0.5
都心5区	4.4	8.1	4.0	7.2	調布市	1.4		3.2		1.8	日の出町	▲ 0.2				▲ 0.2
文京区	6.9	7.5		7.2	小金井市	2.8		3.8		3.0	檜原村	▲ 1.1		▲ 0.8		▲ 1.0
台東区	6.5	9.0		8.8	小平市	1.0		1.3		1.1	奥多摩町	▲ 1.1		▲ 0.7		▲ 0.9
墨田区	5.7	6.8		6.5	東村山市	0.8		0.9		0.8	西多摩	▲ 0.4		0.1	4.2	0.0
江東区	5.3	7.0	5.8	6.0	国分寺市	1.3		4.3		1.9						
品川区	5.7	6.5		6.1	国立市	1.7		1.1		1.6	多摩全城	0.8	0.0	2.0	3.3	1.0
目黒区	3.7	4.7		4.2	狛江市	1.3		0.2		1.1						
大田区	3.1	3.8	5.0	3.5	東大和市	0.3		0.6		0.4						
世田谷区	3.8	6.4		4.5	清瀬市	0.7		1.1		0.8						
中野区	4.1	7.0		5.5	東久留米市	1.1		1.1		1.1						
杉並区	3.8	8.3		5.4	武蔵村山市	0.2		0.4		0.3						
豊島区	6.6	7.7		7.3	西東京市	1.9		4.3		2.4	大島町	0.0		0.0		0.0
北区	7.2	9.2	4.3	8.0	北多摩	1.4		3.1	1.4	1.8	新島村	0.0		0.0		0.0
荒川区	8.7	8.8		8.7	八王子市	0.2	0.0	0.8	1.3	0.3	神津島村	0.0		0.0		0.0
板橋区	5.5	6.7		6.0	町田市	0.1	0.0	1.1		0.3	三宅村	0.0		0.0		0.0
練馬区	2.8	4.7		3.2	日野市	1.0		2.1		1.2	八丈町	0.0		0.0		0.0
足立区	4.7	6.1	2.9	5.2	多摩市	▲ 0.1		0.4		0.0	小笠原村	0.0	0.0	0.0		0.0
葛飾区	2.4	5.6	2.4	3.3	稲城市	2.1		2.3		2.1	島部	0.0	0.0	0.0		0.0
江戸川区	4.3	5.4		4.6	南多摩	0.4	0.0	1.1	1.3	0.5						
その他区	4.3	6.8	4.4	5.3												
区部全城	4.3	7.2	4.3	5.8							東京都全城	2.4	0.0	5.9	3.8	3.7

(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30年東京都基準地価格の概要

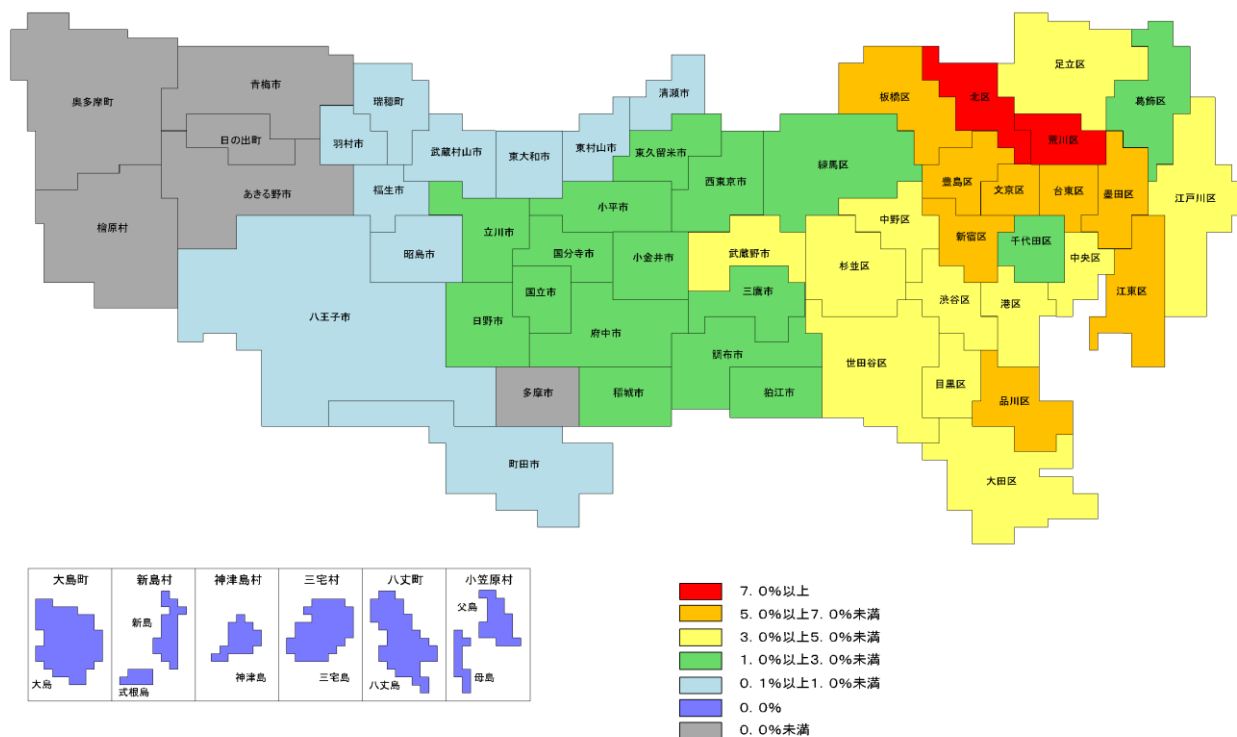


Ⅱ．住宅地の地価動向



住宅地 平均変動率マップ

平成30年地価調査 住宅地 平均変動率マップ



平成30年7月1日調査

資料)平成30年東京都基準地価格の概要

住宅地 区部 上昇率上位地点

平成30年地価調査 基準地上昇率順位一覧表(住宅地)

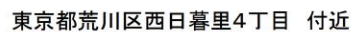
順位	基準地 番号	基準地の所在地 「住居表示」	基準地価格		変動率 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途地域	備考
			30年 (A) 円/㎡	29年 (B) 円/㎡				
1	荒川 -2	西日暮里四丁目1040番86内 「西日暮里4-19-9」	577,000	524,000	10.1	300	第1種住居地域	142㎡
2	荒川 -3	荒川二丁目21番35外 「荒川2-21-2」	455,000	416,000	9.4	300	準工業地域	102㎡
3	荒川 -1	南千住八丁目20番39 「南千住8-4-7」	553,000	510,000	8.4	300	第1種住居地域	1,658㎡ 分譲マンション
4	足立 -12	綾瀬三丁目22番10 「綾瀬3-22-7」	520,000	480,000	8.3	300	第1種住居地域	486㎡
5	江東 -8	東陽五丁目28番7 「東陽5-26-7」	535,000	495,000	8.1	300	準工業地域	296㎡
6	北 -10	東十条六丁目5番51 「東十条6-5-4」	432,000	400,000	8.0	200	準工業地域	175㎡
7	荒川 -4	東日暮里二丁目1836番2 「東日暮里2-16-4」	475,000	440,000	8.0	300	準工業地域	229㎡
8	北 -6	中里二丁目20番8 「中里2-20-5」	626,000	580,000	7.9	300	第1種住居地域	132㎡
9	新宿 -11	市谷船河原町19番8外	1,090,000	1,010,000	7.9	300	第1種住居地域	1,438㎡ 分譲マンション
10	板橋 -2	向原二丁目1513番10外 「向原2-12-11」	466,000	432,000	7.9	200	第1種中高層住居専用地域	125㎡

(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30年東京都基準地価格の概要
(備考欄は公益社団法人東京都不動産鑑定士協会が加筆)



上昇率第1位地点（荒川区西日暮里 +10.1%）



地図上の1センチは 約 30 メートル
印刷中心は 東経 139度45分50秒 北緯 35度43分53秒



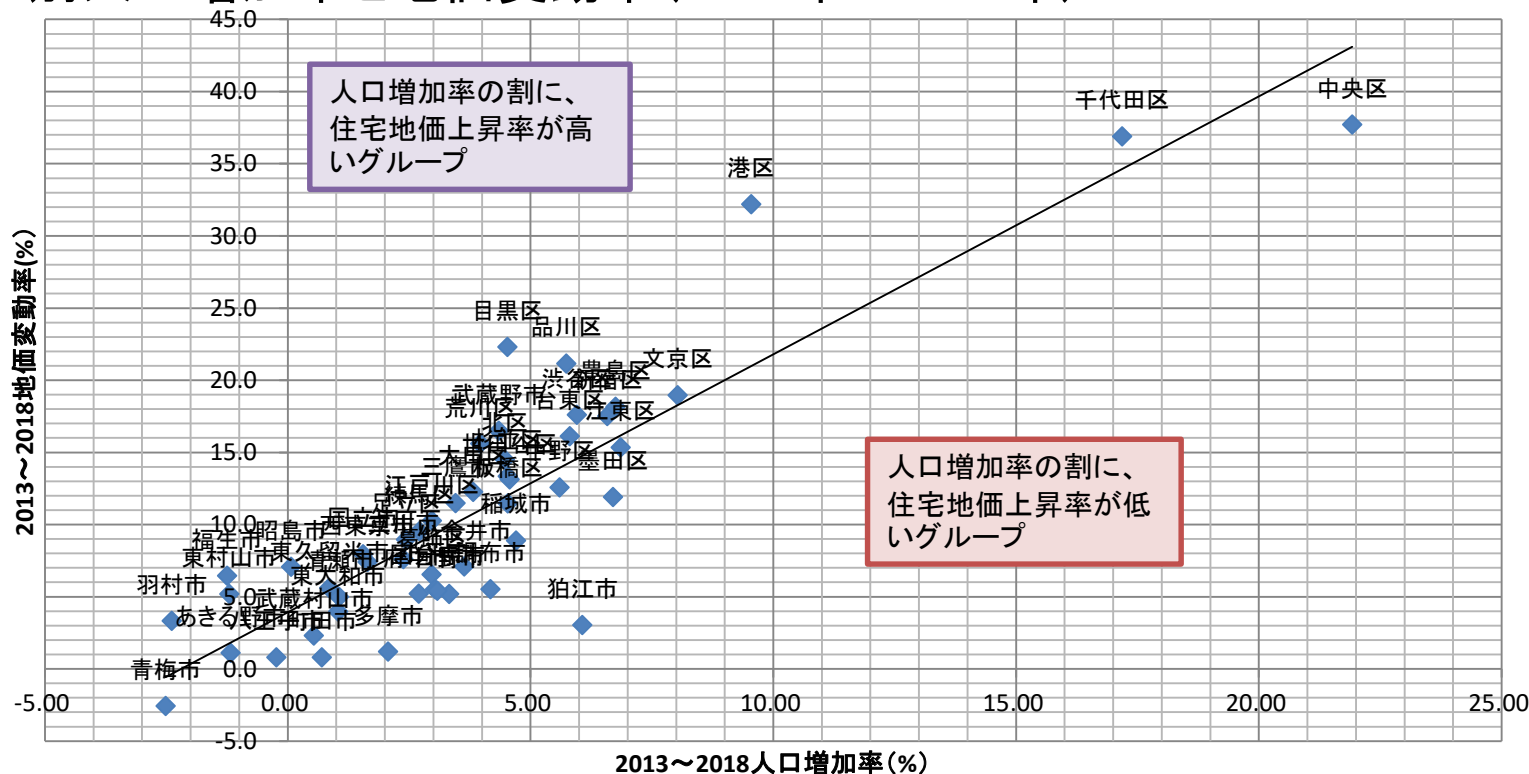
荒川区の地価上昇率が高かった理由

- ・荒川区内の再開発事業の進展
- ・平成27年3月に上野・東京ライン開通
- ・共稼ぎ世帯の増加→通勤時間の短縮のため環境よりも利便性が重視される潮流
- ・人口増



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(2013年～2018年)

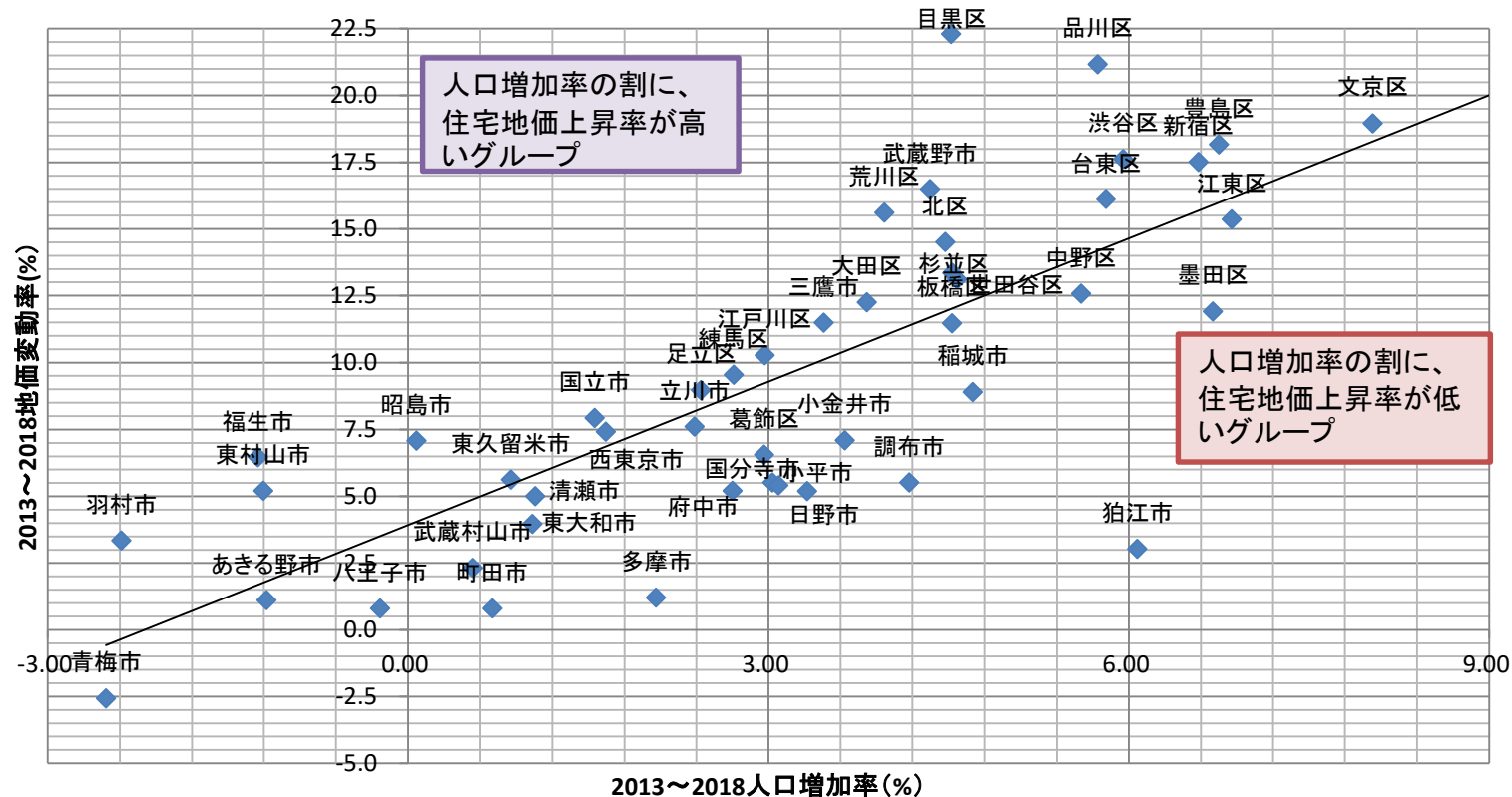


資料)総務省:住民基本台帳、国土交通省:地価公示に基づき作成



人口増加率と地価変動率

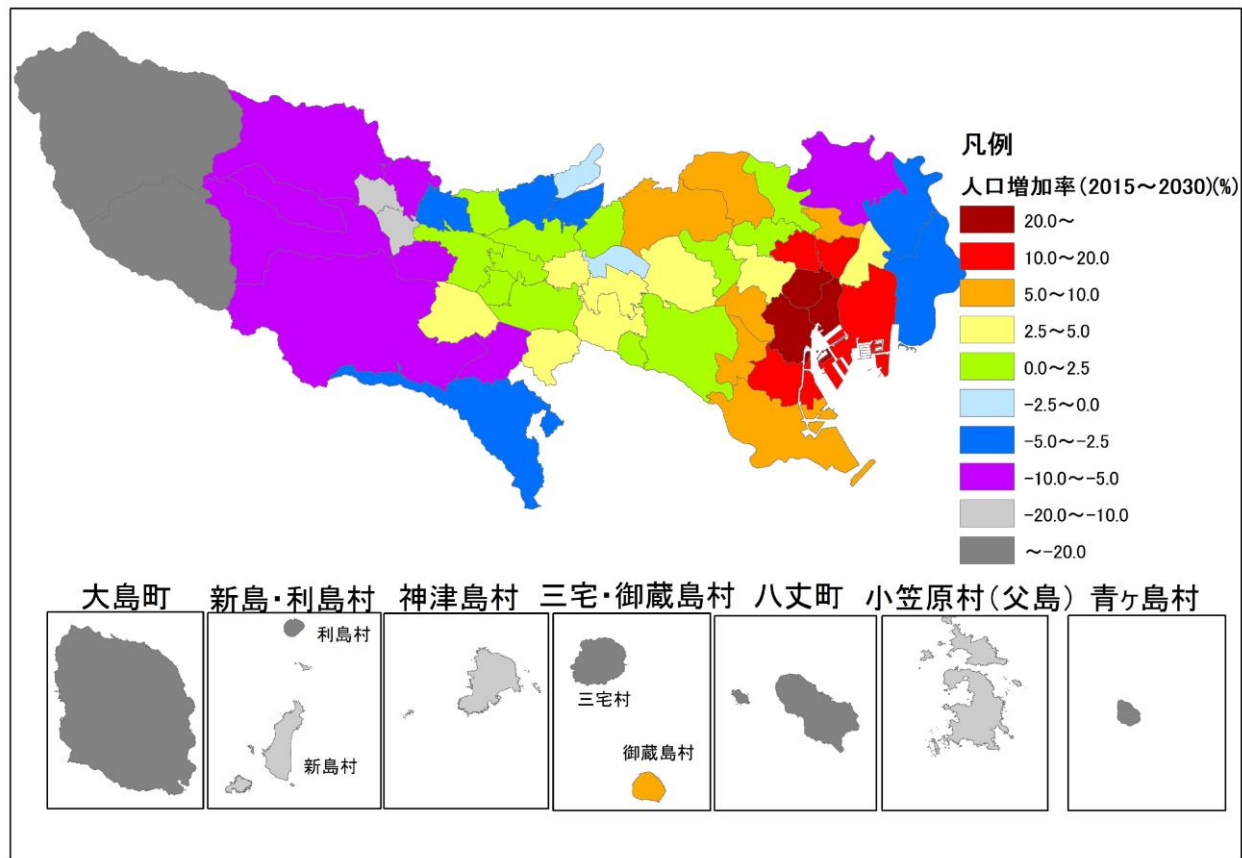
市区別人口増加率と地価変動率(2013年～2018年・部分拡大図)



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



市区町村別将来人口増加率（2015-2030）



資料) 国立社会保障・人口問題研究所資料に基づき作成

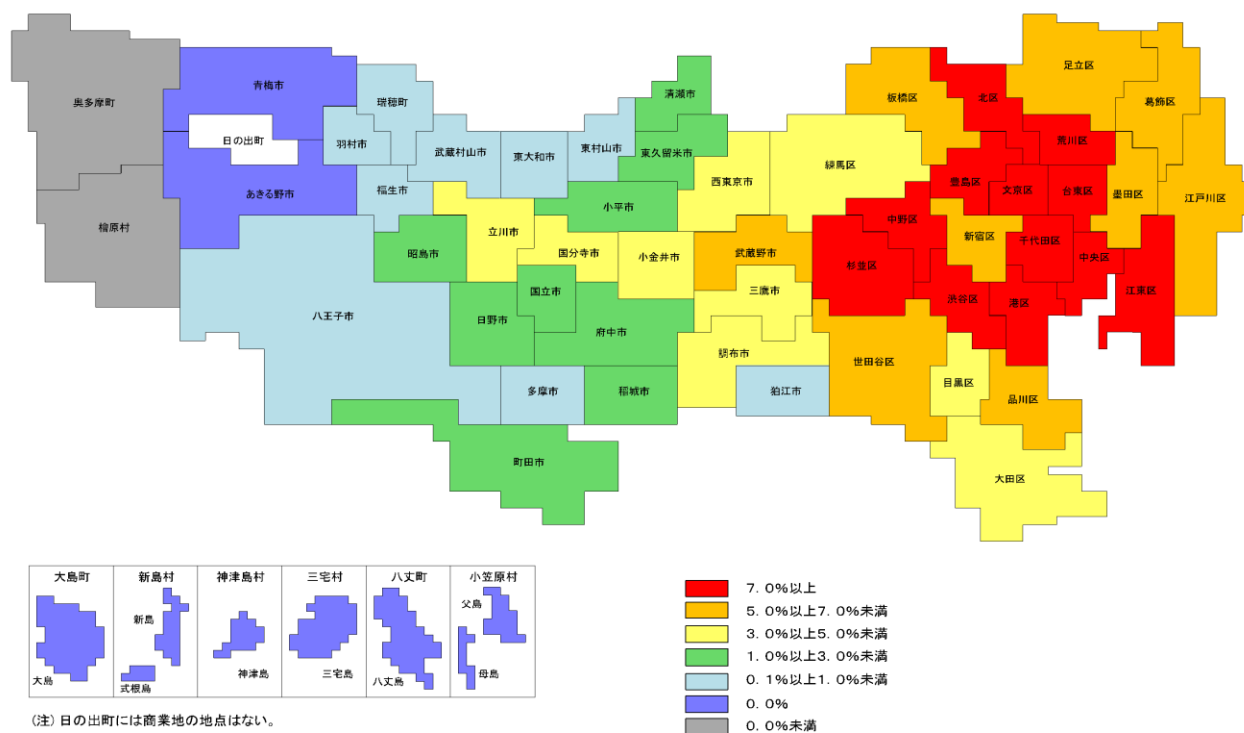


Ⅲ. 商業地の地価動向



商業地 平均変動率マップ

平成30年地価調査 商業地 平均変動率マップ



平成30年7月1日調査

資料) 平成30年東京都基準地価格の概要



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会



商業地 区部 上昇率上位地点

平成30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 価 「 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
			30年 (A) 円/㎡	29年 (B) 円/㎡				
1	新宿 5-1	歌舞伎町一丁目18番11外 「歌舞伎町1-18-9」	6,960,000	5,800,000	20.0	900	商業地域	
2	台東 5-1	浅草一丁目17番9 「浅草1-29-6」	1,650,000	1,430,000	15.4	600	商業地域	
3	渋谷 5-11	渋谷三丁目20番19 「渋谷3-29-20」	4,450,000	3,900,000	14.1	600	商業地域	
4	渋谷 5-4	道玄坂二丁目213番 「道玄坂2-29-19」	13,000,000	11,400,000	14.0	700	商業地域	
5	台東 5-17	西浅草二丁目66番2 「西浅草2-13-10」	1,190,000	1,050,000	13.3	700	商業地域	
6	渋谷 5-5	渋谷二丁目9番3 「渋谷2-9-9」	5,530,000	4,880,000	13.3	700	商業地域	
7	渋谷 5-3	神南一丁目10番2外 「神南1-22-8」	12,900,000	11,400,000	13.2	800	商業地域	
8	北 5-7	赤羽一丁目21番5 「赤羽1-21-3」	1,240,000	1,100,000	12.7	500	商業地域	
9	荒川 5-4	西日暮里二丁目413番10 「西日暮里2-26-10」	1,340,000	1,190,000	12.6	700	商業地域	
10	中央 5-5	銀座七丁目5番2外 「銀座7-11-14」	7,800,000	6,930,000	12.6	700	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30年東京都基準地価格の概要



上昇率第1位 新宿区歌舞伎町 (+20.0%)

東京都新宿区歌舞伎町1丁目 付近



地図上の1センチは約30メートル
印刷中心は 東経 139度41分59秒 北緯 35度41分39秒



上昇率第2位 台東区浅草 (+15.4%)

東京都台東区浅草1丁目 付近



地図上の1センチは 約 20 メートル
印刷中心は 東経 139度47分44秒 北緯 35度42分43秒



上昇率第3位 渋谷区渋谷 (+14.1%)

東京都渋谷区渋谷3丁目 付近



地図上の1センチは約30メートル
印刷中心は 東経 139度42分10秒 北緯 35度39分25秒



上昇率第4位 渋谷区道玄坂 (+14.0%)

東京都渋谷区道玄坂2丁目 付近



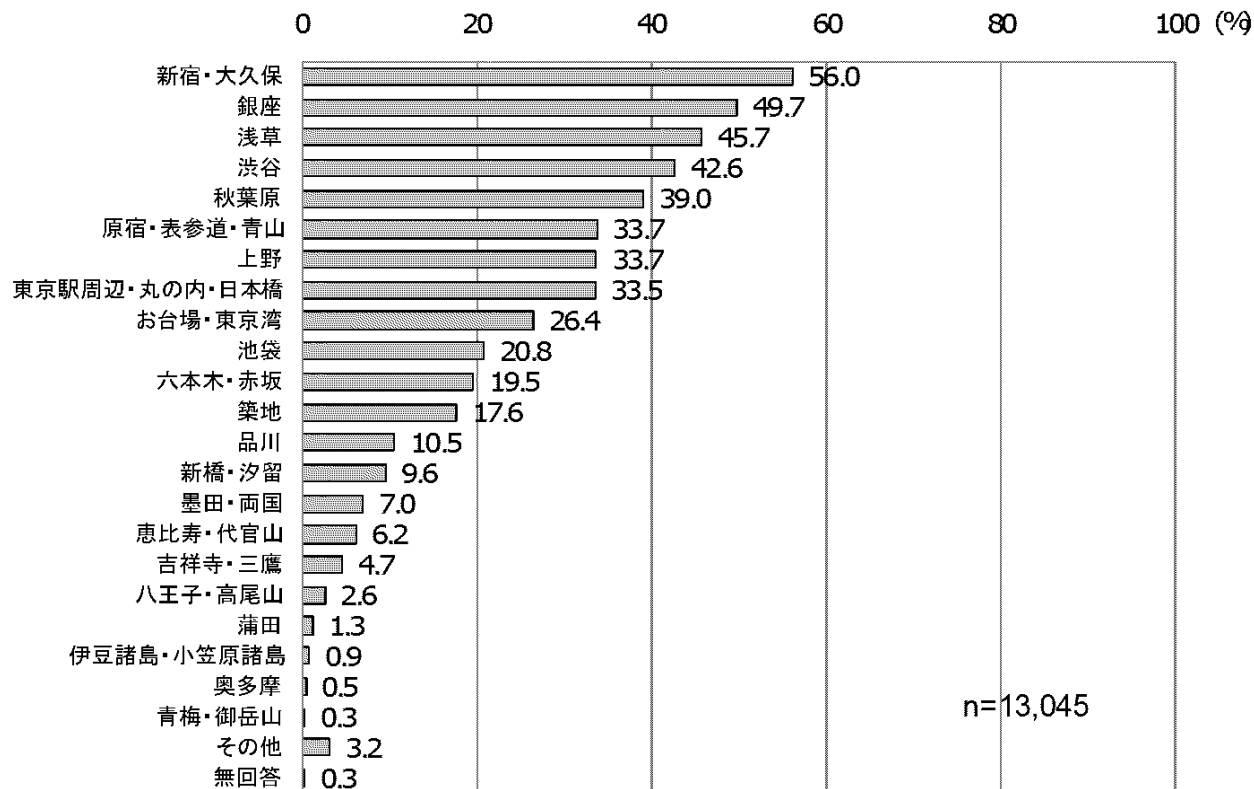
地図上の1センチは約25メートル
印刷中心は 東経 139度41分55秒 北緯 35度39分35秒



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会



訪日外国人観光客が訪問した都内のスポット

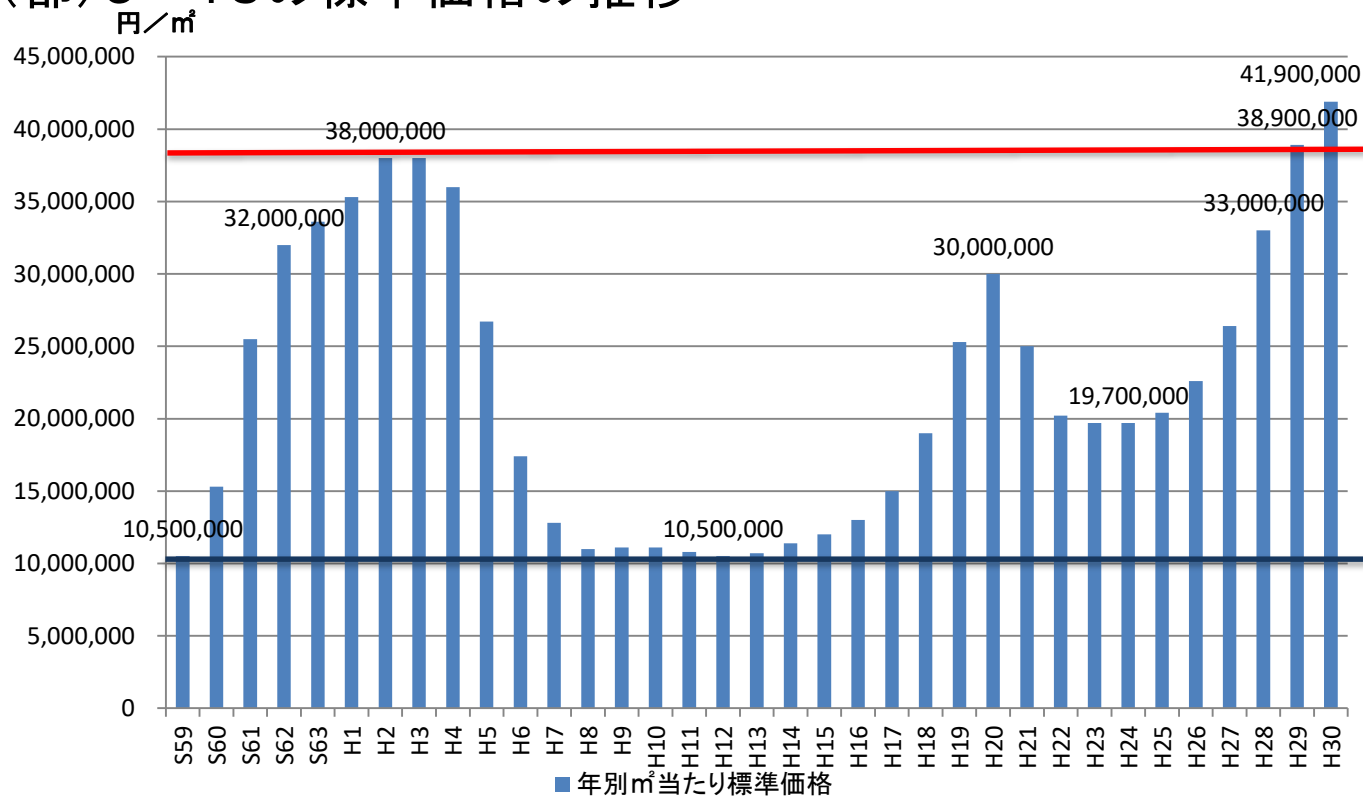


資料:平成29年国別外国人旅行者行動特性
調査報告書(東京都)



人気スポット第2位の銀座の地価

中央(都)5-13の標準価格の推移



資料) 平成30年東京都基準地価格の概要より

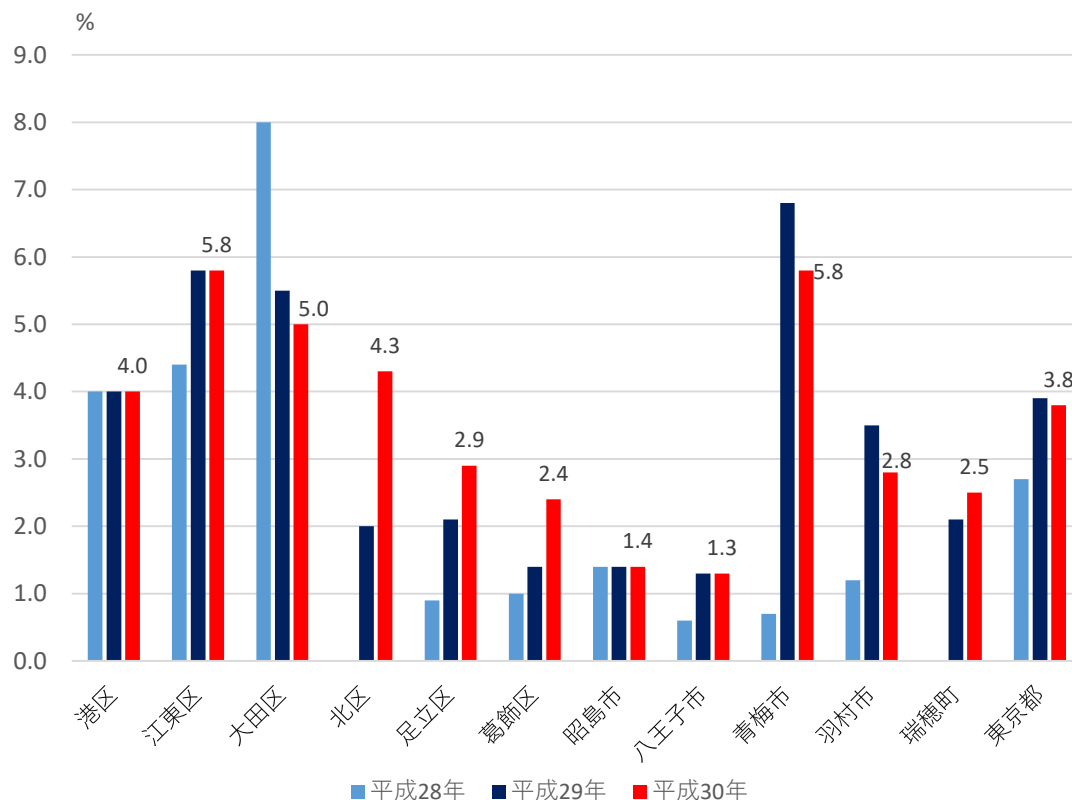


IV. 工業地の地価動向



工業地 対前年変動率

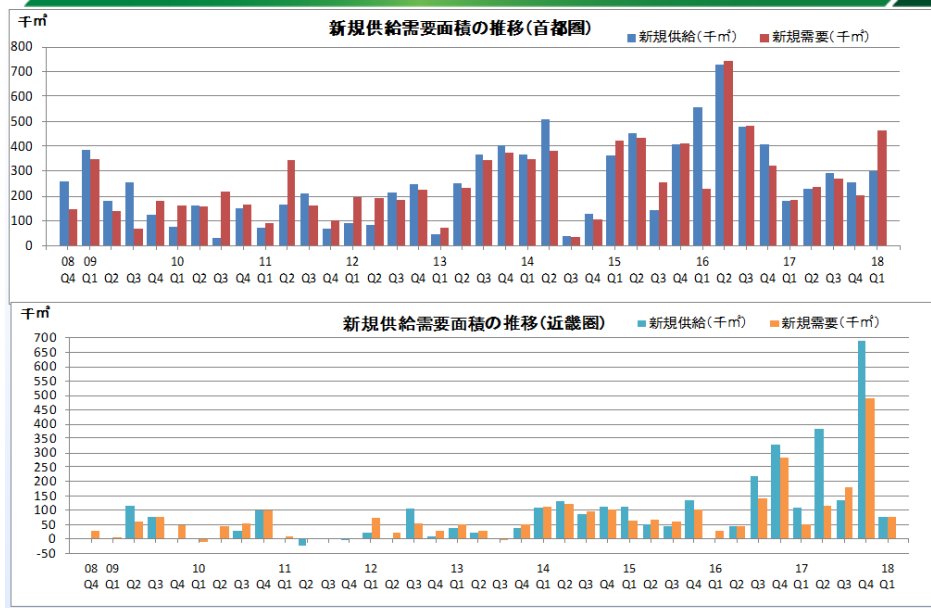
市区町別工業地の平均変動率の比較(平成28年～平成30年)



資料)東京都地価調査に基づき作成



首都圏の物流施設の需給動向の推移



資料:株式会社一五不動産情報サービス

Figure5:首都圏の物流主要4エリアマップ



資料: CBRE「ロジスティックマーケットビュー」



ご清聴ありがとうございました

