

「東京の土地 2008 (土地関係資料集)」の概要

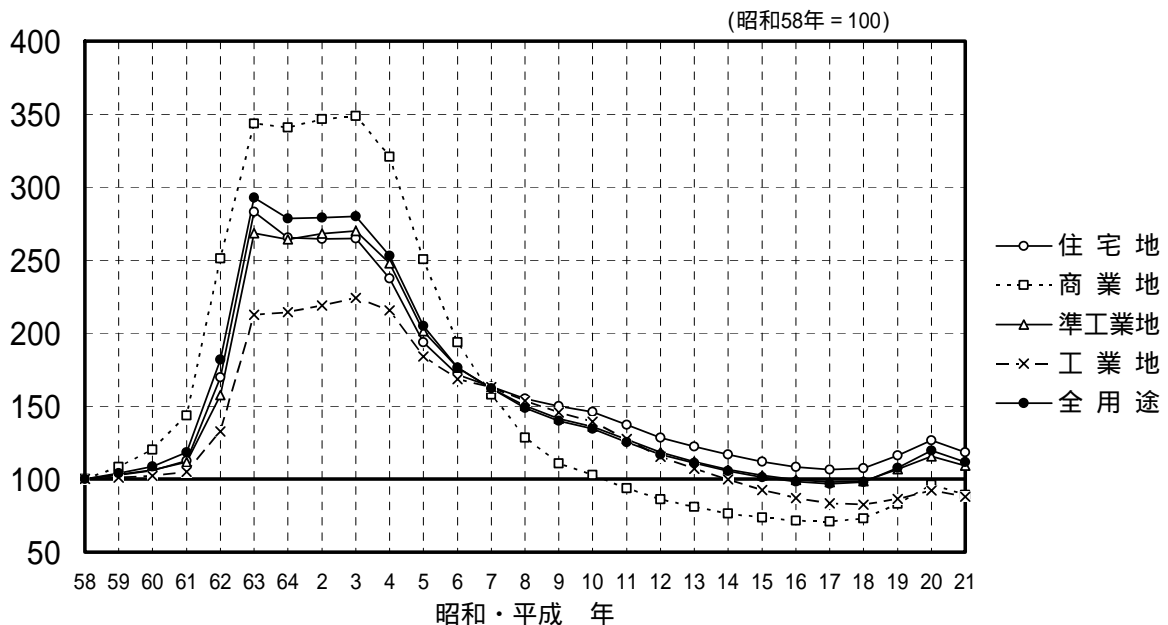
1 地価の動向

(本文 P2～10)

(1) 東京都全域の平均は、住宅地、商業地、準工業地、工業地、全用途のすべてで、前年より下落した。(図表1-1-1)

- ・平成21年度の地価公示価格は、累積変動率(昭和58年を100)で見ると、都の全用途平均は前年を8.0ポイント下回る111.6となり、前年から一転して下落した。

図表1-1-1 東京都の用途別地価公示価格累積変動率の推移



(注) 累積変動率とは、昭和58年の価格を100とした場合の当該年の値である。

国土交通省「地価公示」より作成(各年1月1日)

(昭和58年=100)

昭和・平成	年	58年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	下落率(%)
東京都	住宅地	100.0	264.8	237.5	193.6	171.5	163.4	155.3	150.0	146.1	137.2	128.4	122.4	116.7	112.0	108.5	106.6	107.5	116.1	126.7	118.4	-58.2
	商業地	100.0	348.6	320.7	250.5	193.9	158.0	128.3	110.7	102.7	93.7	86.2	80.9	76.6	73.6	71.6	71.0	73.0	83.2	96.3	89.1	-74.4
	準工業地	100.0	269.9	247.7	201.2	176.4	162.1	150.1	141.6	135.9	127.1	118.4	112.0	106.6	102.5	99.4	97.9	98.5	106.7	115.7	109.2	-59.5
	工業地	100.0	224.2	215.4	184.0	168.5	163.0	153.7	145.8	139.3	127.4	115.3	107.1	100.0	92.6	86.9	83.5	82.4	86.5	92.1	88.0	-60.8
	全用途	100.0	279.9	253.0	204.9	176.4	162.1	148.7	139.9	134.6	125.4	116.9	111.0	105.6	101.3	98.2	96.7	98.0	107.6	119.6	111.6	-61.9

(注) 1 国土交通省「地価公示」より作成(各年1月1日時点)。

2 累積変動率は昭和58年を100として各年の対前年変動率を累乗して算出した。

なお、対前年変動率とは、継続標準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該標準地数で除したものをいう。

「累積変動率」= 前年累積変動率 × (1 + 対前年変動率 / 100)

(例)

	3年	4年	5年	6年
対前年変動率(%)	0.3	-9.6	-19.0	-13.9
累積変動率	279.9	253.0	204.9	176.4

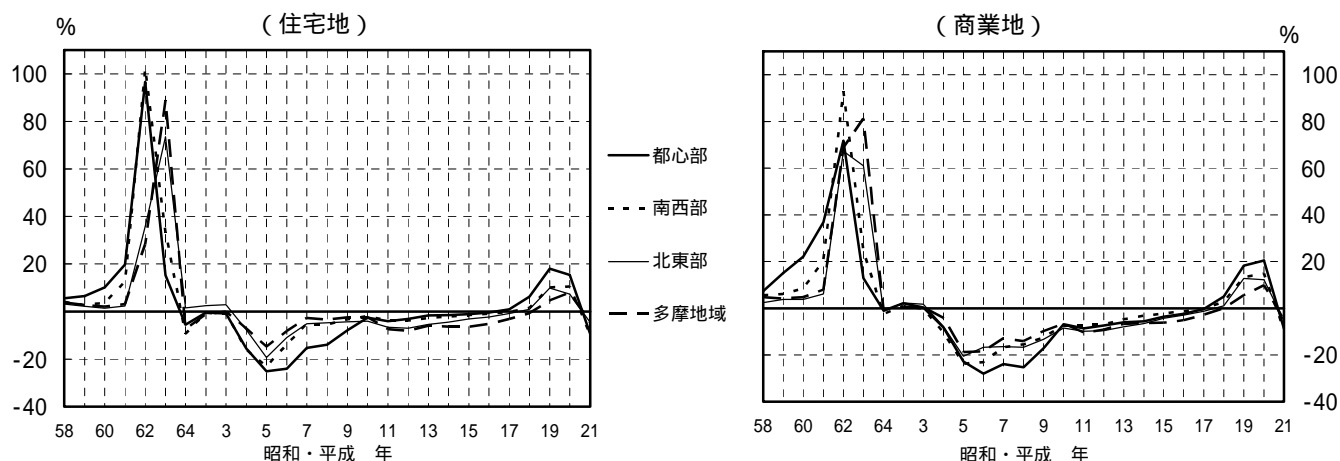
3 「下落率」= (「平成21年の累積変動率」/「累積変動率の最大値」- 1) × 100

(2)東京都全域の平均で、住宅地では、前年に対して6.5%の下落、商業地では、前年に対して7.5%の下落であった。(図表1-1-8)

住宅地では、区部平均で8.3%下落であった。都心部では、9.5%下落、南西部では10.1%下落、北東部では4.6%下落であった。多摩地域では4.9%の下落となった。

商業地でも、区部平均では8.1%の下落であった。都心部では8.8%下落、南西部では9.2%下落、北東部では5.4%下落であった。多摩地域では、5.0%の下落となった。

図表1-1-8 地域別の地価公示価格対前年変動率の推移



(住宅地) (単位: %)

昭和・平成年	58年	62年	63年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年
東京都	3.9	50.5	67.0	-10.3	-18.5	-11.4	-4.7	-5.0	-3.4	-2.6	-6.1	-6.4	-4.7	-4.6	-4.1	-3.1	-1.7	0.8	8.0	9.1	-6.5
区部	3.9	76.8	44.1	-13.3	-22.2	-14.6	-6.8	-6.6	-4.4	-2.7	-4.8	-4.7	-3.4	-2.8	-1.9	-1.3	-0.3	2.2	11.4	10.4	-8.3
都心部	5.6	96.6	15.2	-15.6	-25.1	-24.0	-15.3	-14.0	-7.8	-2.6	-4.1	-3.2	-1.6	-1.5	-1.1	-0.4	0.9	6.3	18.0	15.3	-9.5
南西部	4.1	102.2	33.3	-16.1	-23.1	-13.8	-5.2	-5.4	-3.3	-1.9	-4.0	-3.8	-2.8	-2.2	-1.5	-1.0	-0.2	1.5	10.1	10.6	-10.1
北東部	3.1	35.7	73.6	-7.7	-19.4	-10.9	-5.1	-4.8	-4.3	-4.1	-6.6	-7.0	-5.4	-4.5	-3.1	-2.3	-0.9	0.9	9.8	7.3	-4.6
多摩地域	3.8	28.2	89.0	-7.2	-14.8	-8.2	-2.8	-3.4	-2.4	-2.5	-7.4	-8.1	-6.0	-6.4	-6.3	-5.1	-3.1	-0.7	4.6	7.9	-4.9

(商業地) (単位: %)

昭和・平成年	58年	62年	63年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年
東京都	5.3	74.9	36.7	-8.0	-21.9	-22.6	-18.5	-18.8	-13.7	-7.2	-8.8	-8.0	-6.2	-5.3	-3.9	-2.7	-0.9	2.9	13.9	15.8	-7.5
区部	5.5	76.2	28.7	-8.7	-22.5	-23.7	-20.0	-20.3	-14.8	-7.5	-8.5	-7.8	-6.1	-5.1	-3.4	-2.2	-0.5	3.7	15.9	17.3	-8.1
都心部	7.3	71.8	13.0	-8.2	-22.8	-28.0	-23.9	-25.3	-17.1	-6.9	-8.6	-7.4	-6.0	-5.6	-3.6	-2.3	-0.3	5.0	18.3	20.4	-8.8
南西部	5.6	92.8	24.5	-10.4	-23.7	-23.1	-16.7	-15.5	-12.4	-7.4	-7.3	-7.0	-4.7	-3.1	-2.2	-1.3	-0.3	2.8	13.4	14.9	-9.2
北東部	2.5	67.3	61.0	-7.8	-20.5	-16.6	-16.4	-16.6	-13.2	-8.5	-9.9	-9.6	-7.9	-6.5	-4.2	-2.9	-1.3	1.1	12.8	12.3	-5.4
多摩地域	4.8	68.8	81.2	-4.1	-18.7	-18.4	-12.9	-14.0	-9.9	-6.5	-10.4	-9.2	-6.7	-6.3	-6.2	-5.1	-2.7	0.0	5.6	9.8	-5.0

(注)1 国土交通省「地価公示」より作成(各年1月1日時点)。

2 対前年変動率とは、継続標準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該標準地数で除したものをいう。

3 都心部:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区

南西部:品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区

北東部:墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区

2 土地取引の動向

(本文 P11～15)

都内の大規模土地取引の届出件数、面積ともに、ここ10年で最も少なかった。都内の不動産証券化の届出件数は前年より減少した。

- 平成20年の大規模(2,000㎡以上)土地取引の届出状況を見ると、件数は前年に比べ100件減少し、523件となった。面積は約36%減少した。件数、面積ともに平成11年以降で最も少なくなっている。(図1-2-8)
- 平成20年の大規模土地取引に関する届出のうち、「不動産の証券化」(注)による信託受益権売買の件数の状況を見ると、都全体で74件の届出があった。前年の119件より減少した。用途別にみると「商業施設」、「住宅等」が多く、両用途で全体の約85%を占める。地域別では「区部都心部」で約42%を占める。(図1-2-9)

図1-2-8 大規模(2,000㎡以上)土地取引の利用目的別推移

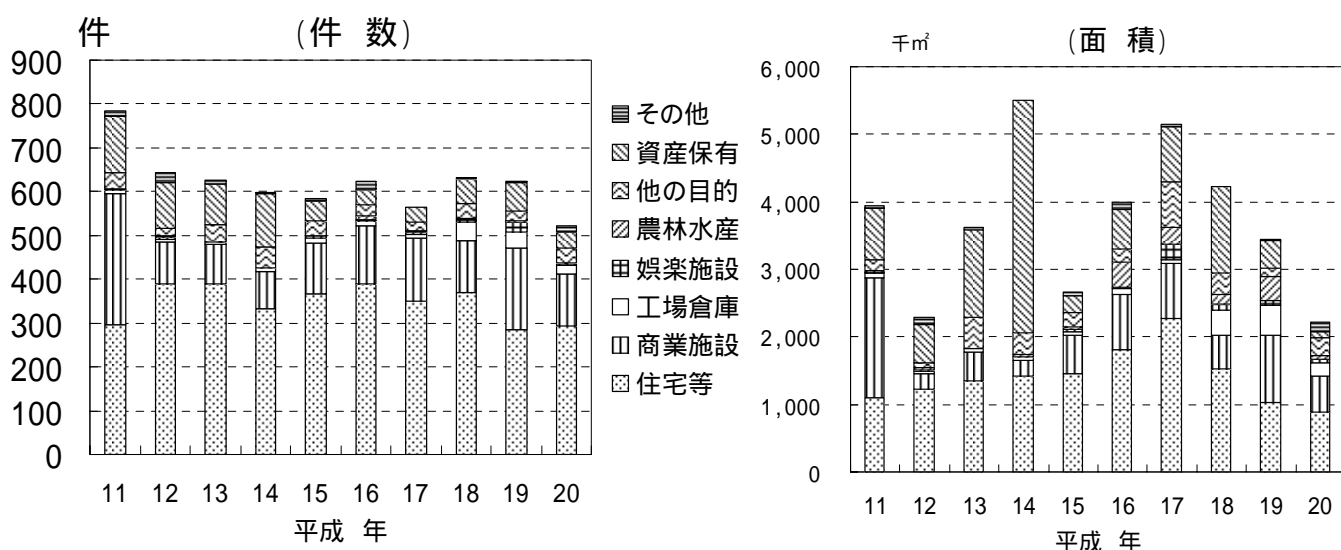
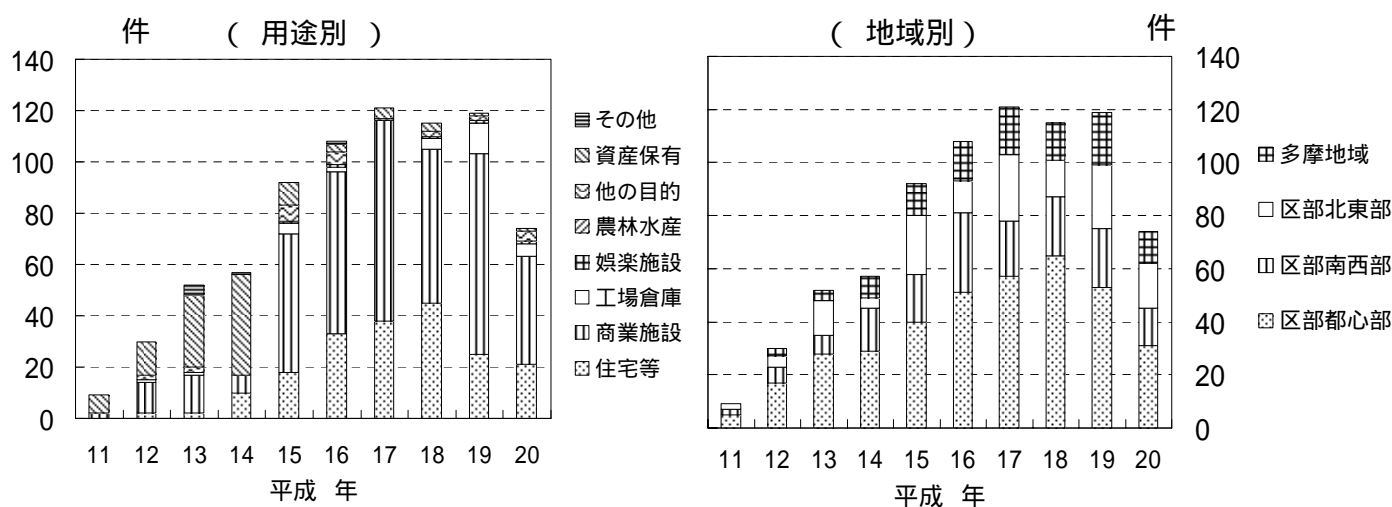


図1-2-9 不動産証券化による信託受益権売買届出件数



都市整備局資料より作成(各年12月末現在)

(注)不動産の証券化とは、企業が保有する土地・ビルなどの不動産を小口の証券に仕立て直して投資家に販売し、その証券化した不動産から生じる賃料などの収益を配当に充てる仕組み。

3 新規分譲マンションの状況

(本文 P16~20)

都内全域の供給戸数は、前年より約 4,300 戸・17.8%減少し、約 2 万戸であった。
1 戸当たり平均住戸専有面積は約 71 m²となった。

- ・平成 20 年の都内の新規分譲マンション供給戸数は、前年より約 4,300 戸・17.8%減少し、約 2 万戸となった。(図 1 - 3 - 1)
- ・都内全域の 1 戸当たりの平均住戸専有面積は 70.8 m²となった。
- ・1 戸当たりの平均価格は、都内全域では前年より 2.3%上昇の 5,656 万円、区部では 3.1%下落し 5,932 万円、多摩では 9.5%上昇し 4,668 万円となった。(図 1 - 3 - 1)
- ・平成 20 年の勤労者世帯の平均年収に対するマンション平均価格の倍率をみると、都内全域では 8.1 倍、区部で 8.5 倍、多摩地区では 6.7 倍となり、前年よりも都内全域と多摩で上昇したが、区部では下落した。(図 1 - 3 - 2)

図 1 - 3 - 1 都内の新規分譲マンションの動向

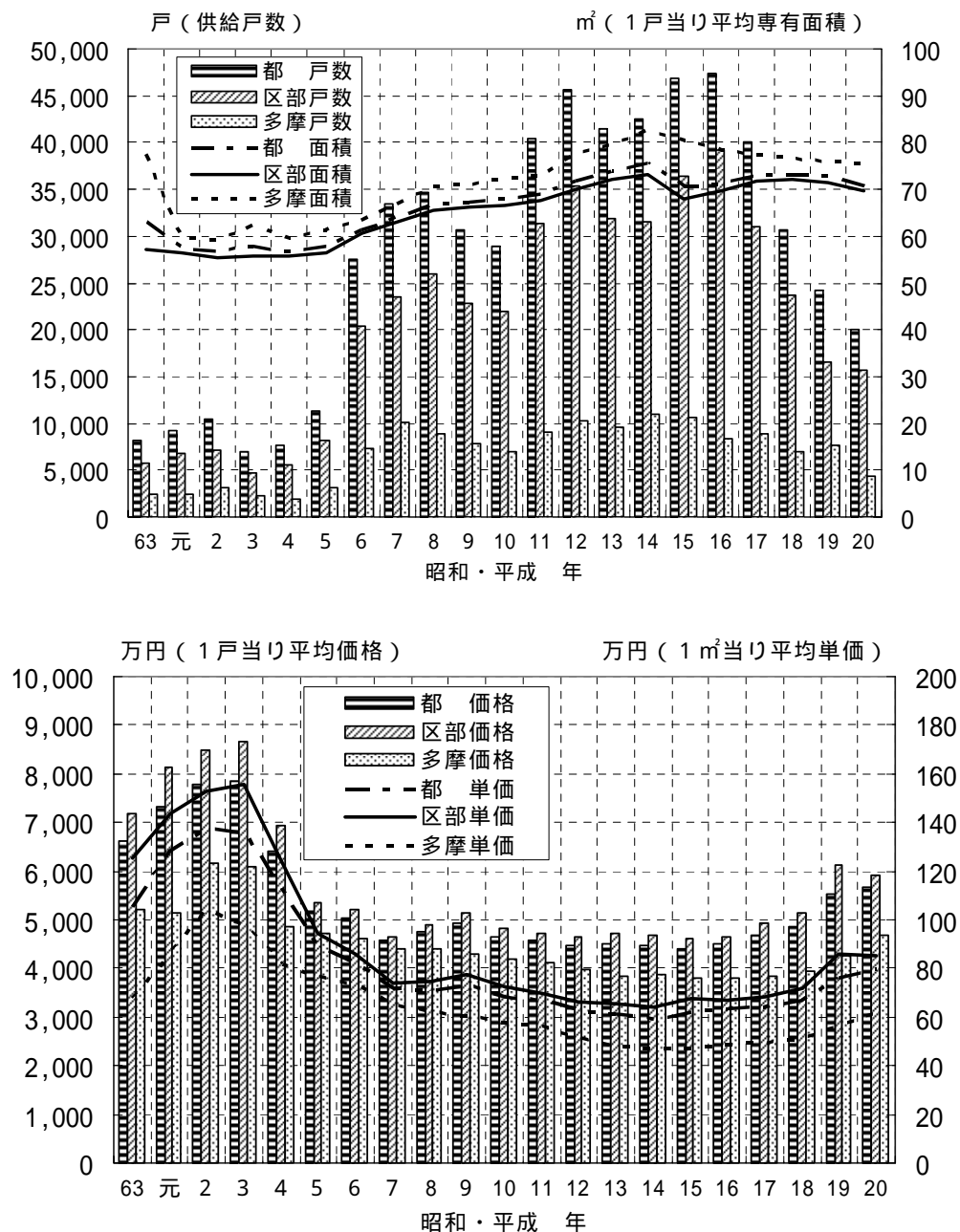
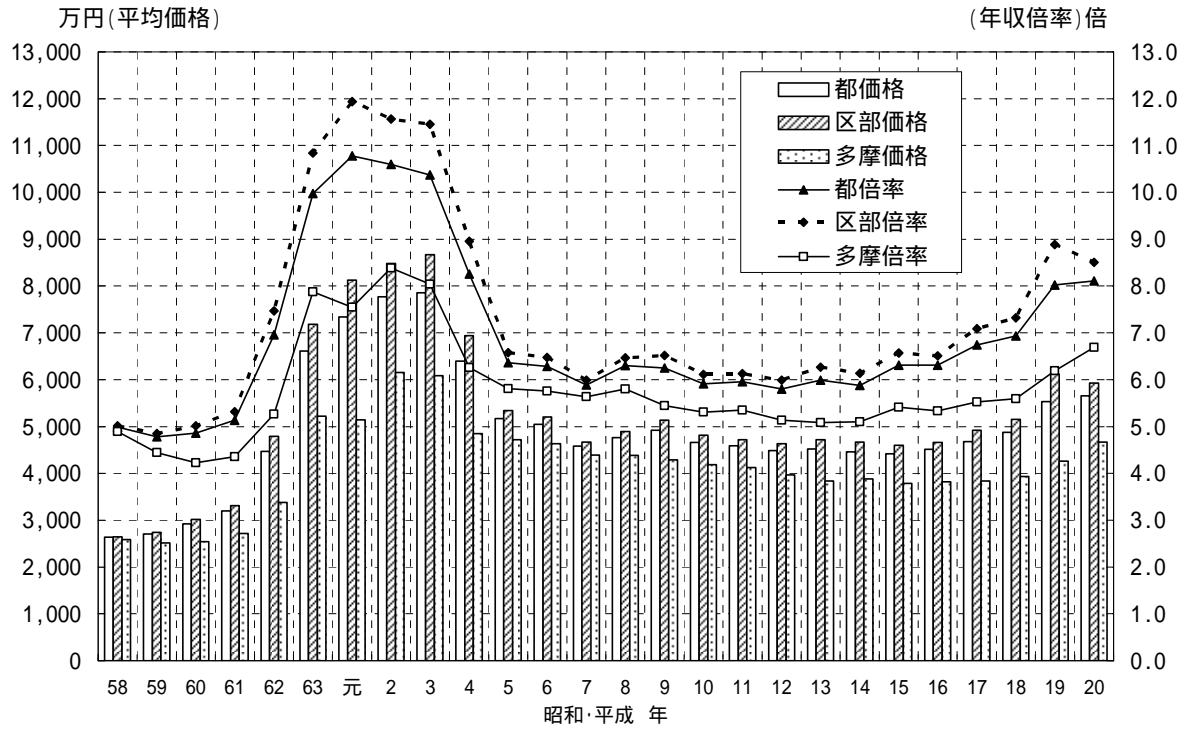


図1 - 3 - 2 マンション平均価格と年収倍率の推移



(注) この項は、(株)不動産経済研究所の資料を元に作成しました。

平均年収は「東京都生計分析調査報告」(勤労者世帯)より作成しました。

4 区部事務所床面積の動向

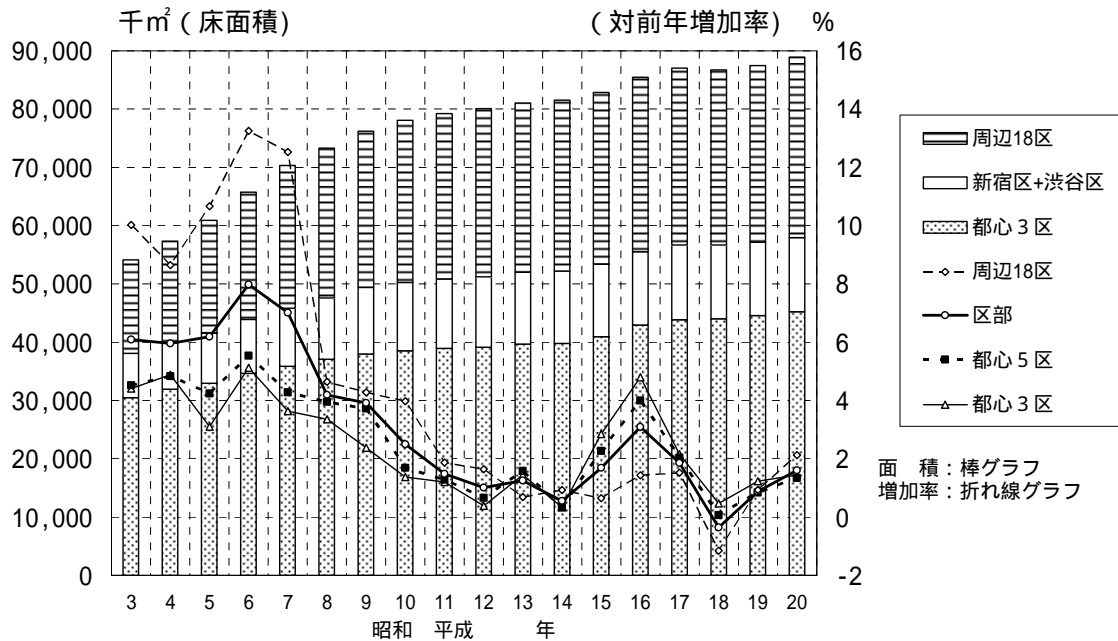
(本文 P31～39)

(1) 区部の事務所床面積は8,889万㎡であり、前年より141万㎡増加

- ・平成20年1月1日現在の区部の事務所床面積のストックは8,889万㎡となり、前年より141万㎡増加した。

(図1-7-1)

図1-7-1 事務所床面積の推移(区部)

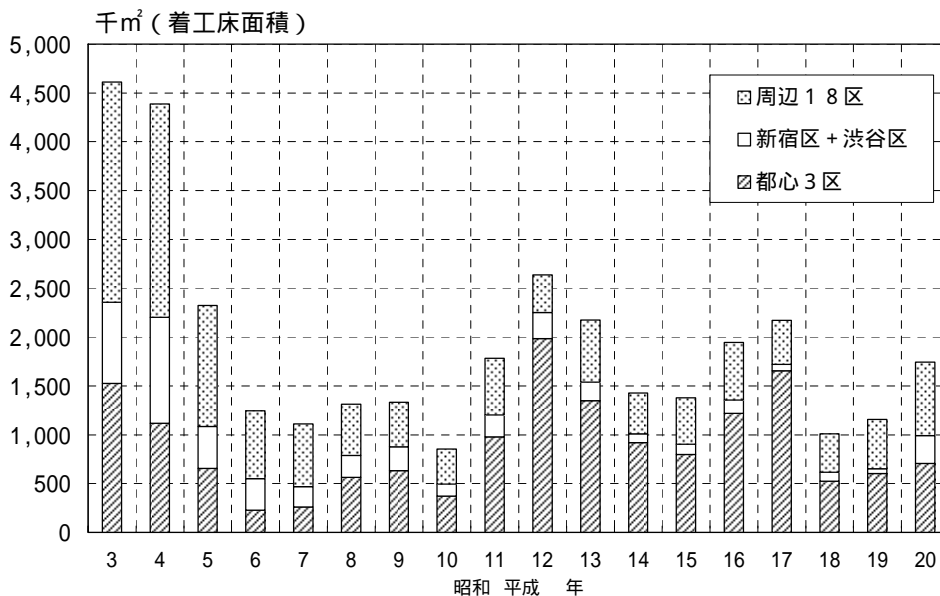


(2) 区部の事務所着工床面積は174万㎡であり、前年よりも51%増加

- ・平成20年の区部の事務所着工床面積は、前年よりも51%の増加であった。

(図1-7-3)

図1-7-3 事務所着工床面積の推移(区部)



(注) 図1-7-1 課税資料より作成(各年1月1日現在)。

図1-7-3 建築統計年報より作成。20年は建築統計年報基礎資料より作成。

都心3区：千代田区・中央区・港区、都心5区：都心3区+新宿区・渋谷区、

周辺18区：都心5区以外の区