

「東京の土地2023(土地関係資料集)」の概要

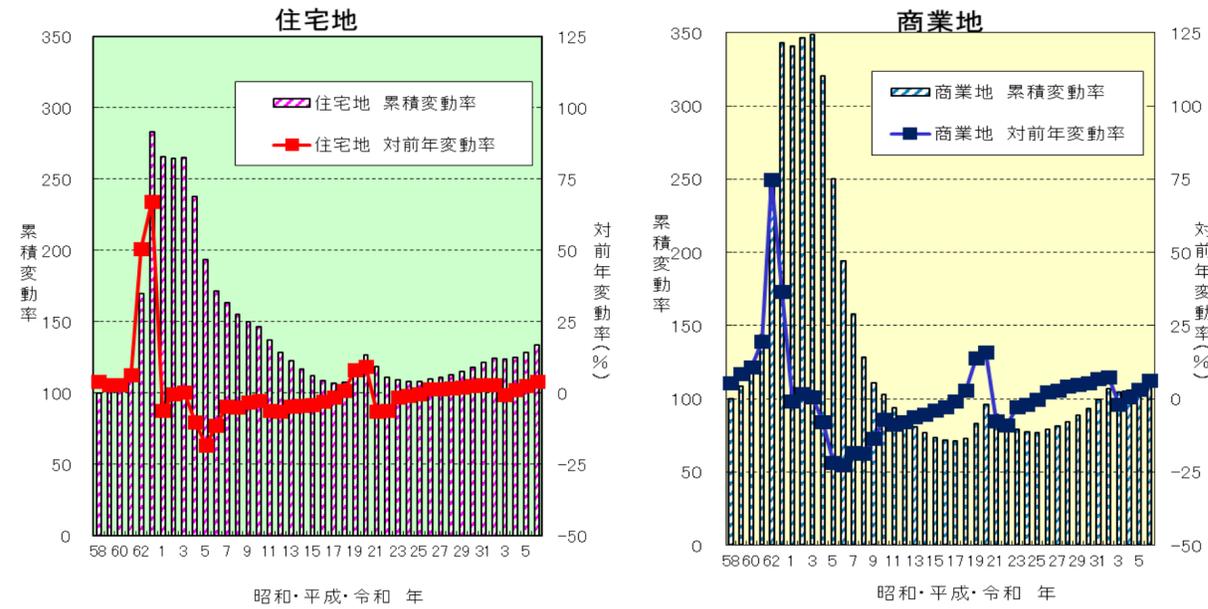
1 地価（令和6年1月1日時点、国交省「地価公示」）

東京都全体で、対前年変動率において、住宅地がプラス4.1%、商業地がプラス6.3%となり、昨年度に引き続きプラス値となった。

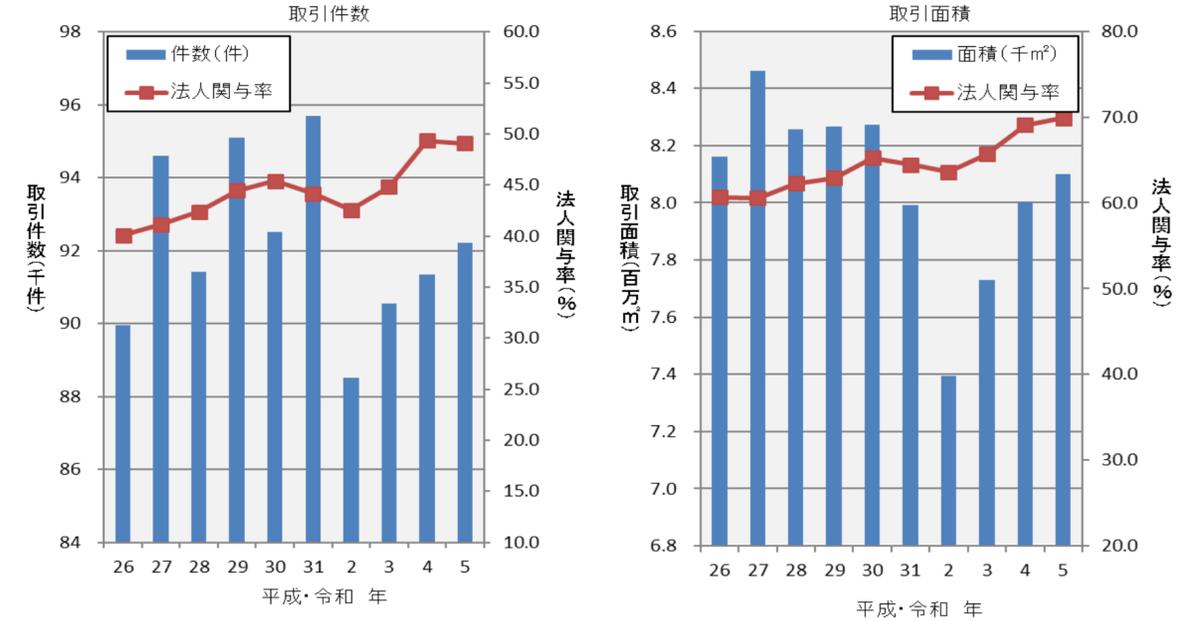
2 土地取引動向（令和5年1月1日から令和5年12月31日まで）

令和5年中の23区全体の土地取引は、令和4年に対して件数及び面積ともに増加。このうち法人の関与について、件数割合は減少、面積割合は増加した。

東京都における地価公示価格の推移



区部における土地取引の推移



地価公示価格 対前年変動率 最近10年間の推移（各年1月1日付）

| | 27年 | 28年 | 29年 | 30年 | 31年 | 2年 | 3年 | 4年 | 5年 | 6年 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|
| 住宅地 | 1.3 | 1.6 | 1.9 | 2.4 | 2.9 | 2.8 | -0.6 | 1.0 | 2.6 | 4.1 |
| 商業地 | 2.9 | 4.1 | 4.7 | 5.4 | 6.8 | 7.2 | -1.9 | 0.6 | 3.3 | 6.3 |

地価公示価格 累積変動率 最近10年間の推移（各年1月1日付）

| | 27年 | 28年 | 29年 | 30年 | 31年 | 2年 | 3年 | 4年 | 5年 | 6年 |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 住宅地 | 110.8 | 112.7 | 114.8 | 117.6 | 121.0 | 124.4 | 123.7 | 124.9 | 128.1 | 133.4 |
| 商業地 | 81.1 | 84.4 | 88.4 | 93.2 | 99.6 | 106.8 | 104.8 | 105.4 | 108.9 | 115.7 |

（注）国土交通省「地価公示」より作成

対前年変動率 = $100 \times \sum \{ (\text{当該年の公示地価}) / (\text{前年の公示地価}) - 1 \} / (\text{継続標準地数})$
 \sum は、当該区域内の前年と当該年との継続標準地の総和である。
 累積変動率 = 前年の累積変動率 $\times (1 + \text{対前年変動率} / 100)$ 本図表では昭和58年を100としている。

| | 全体 | | 法人関与率 | |
|-------|--------|--------|-------|-------|
| | 件数（件） | 面積（千㎡） | 件数（%） | 面積（%） |
| 平成26年 | 89,957 | 8,160 | 40.1 | 60.7 |
| 平成27年 | 94,605 | 8,460 | 41.1 | 60.5 |
| 平成28年 | 91,418 | 8,256 | 42.4 | 62.2 |
| 平成29年 | 95,100 | 8,267 | 44.5 | 62.9 |
| 平成30年 | 92,505 | 8,272 | 45.4 | 65.2 |
| 平成31年 | 95,706 | 7,991 | 44.1 | 64.5 |
| 令和2年 | 88,521 | 7,395 | 42.6 | 63.6 |
| 令和3年 | 90,546 | 7,730 | 44.8 | 65.6 |
| 令和4年 | 91,334 | 8,001 | 49.4 | 69.1 |
| 令和5年 | 92,221 | 8,100 | 49.1 | 69.9 |

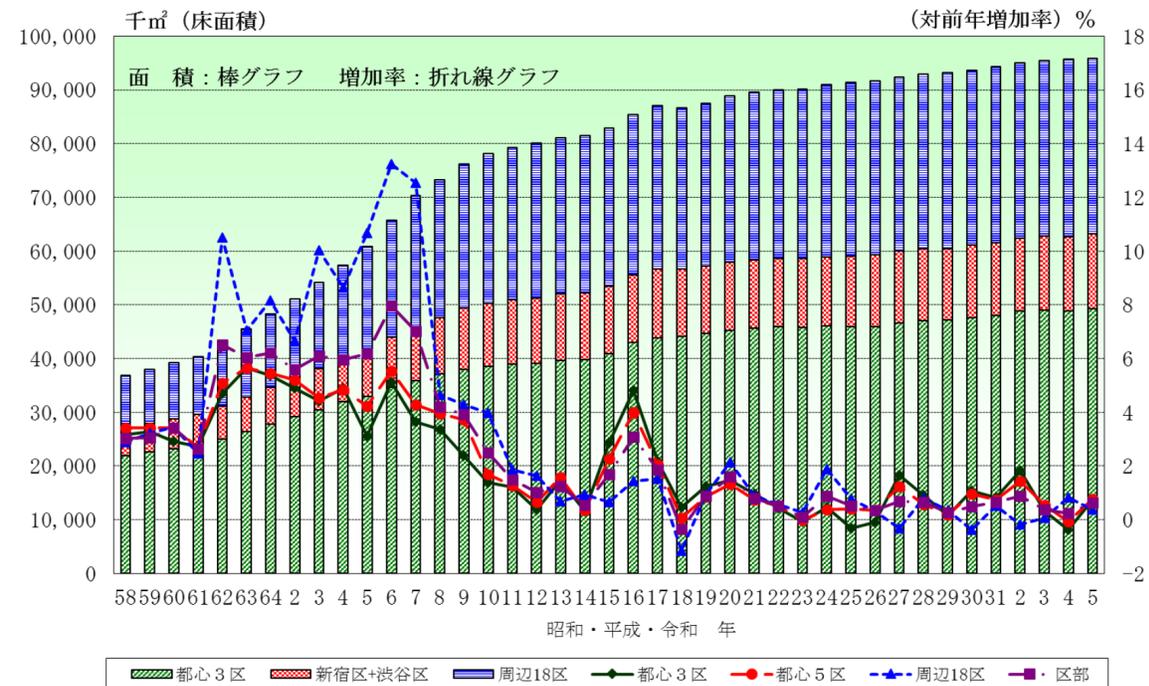
※ 本図表で、「法人関与」とは、法人が譲受人となった取引を指す。

（課税資料から作成）

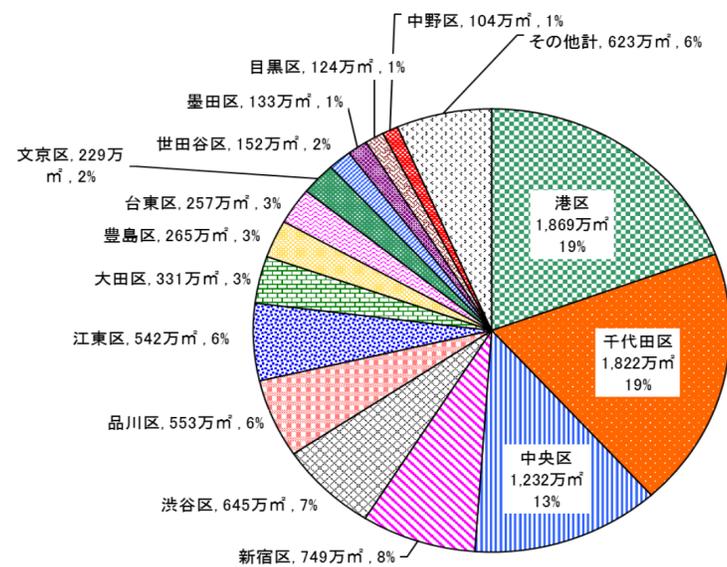
3 事務所床面積（令和5年1月1日時点）

23区内の事務所（銀行を含む）床面積は、約9,628万平方メートルで、令和4年に対し、約60万平方メートル増加。

事務所床面積の推移（区部）



事務所床面積の割合（区部）

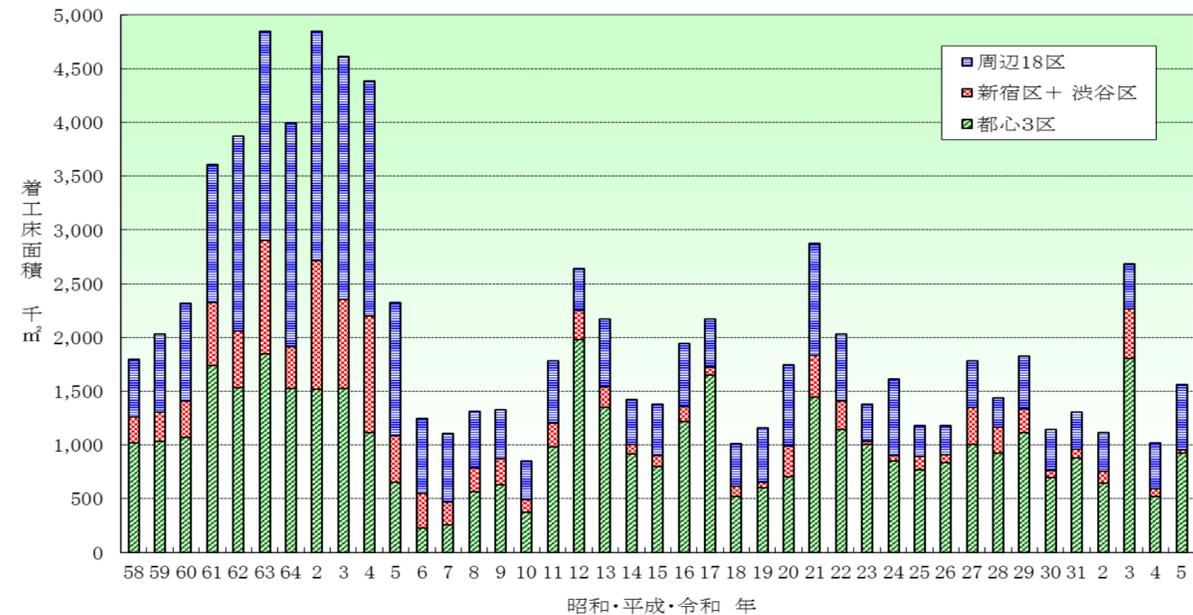


(課税資料から作成)

4 事務所着工床面積（令和5年1月1日から令和5年12月31日まで）

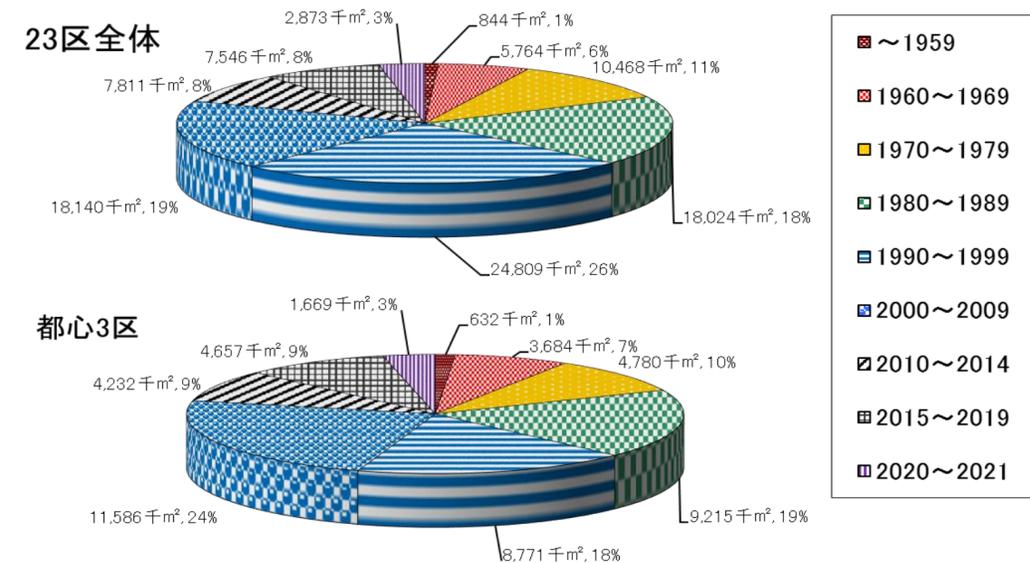
令和5年中の23区内の事務所着工床面積は、約156万平方メートルで、前年から約54万平方メートル増加した。新宿区+渋谷区は前年を下回り、都心3区、周辺18区は前年を上回った。

事務所着工床面積の推移（区部）



5 建築年代別事務所床面積（令和5年1月1日時点）

1960年代以前に建てられた事務所床面積は約661万平方メートルで、23区全体の約7%を占める。このうち、千代田区・中央区・港区の都心3区では約432万平方メートルで、3区全体の約8%を占める。

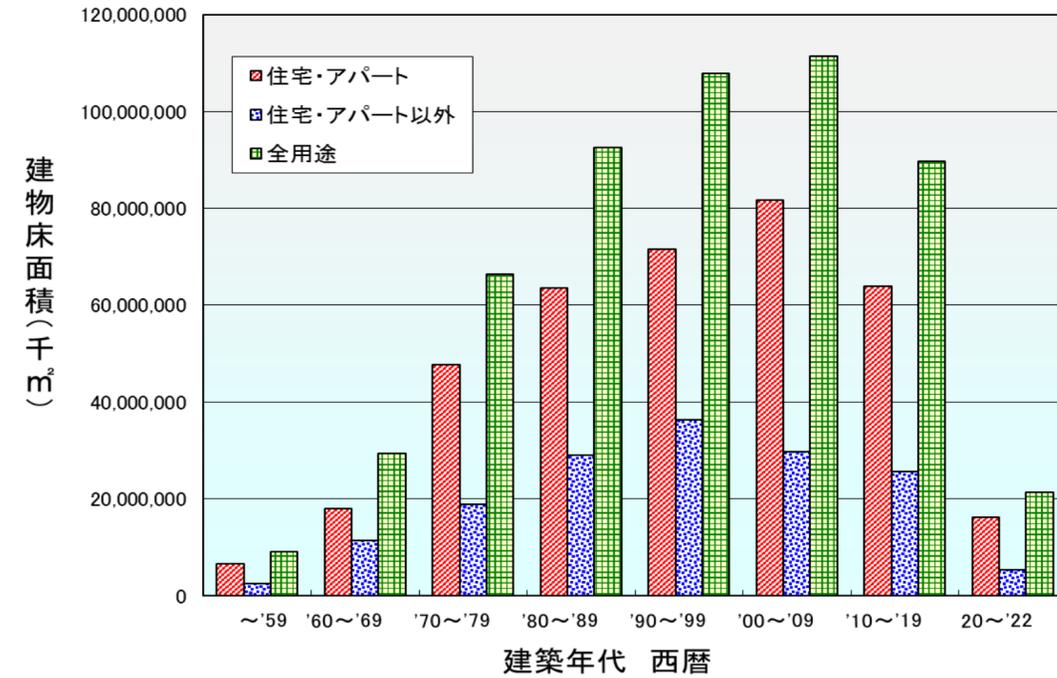


(課税資料から作成)

6 23区内建築物平均築後年数(令和5年1月1日時点)

23区の建物全体の平均築後年数は28.6年、住宅・アパート:28.1年、住宅・アパート以外:29.6年となった。

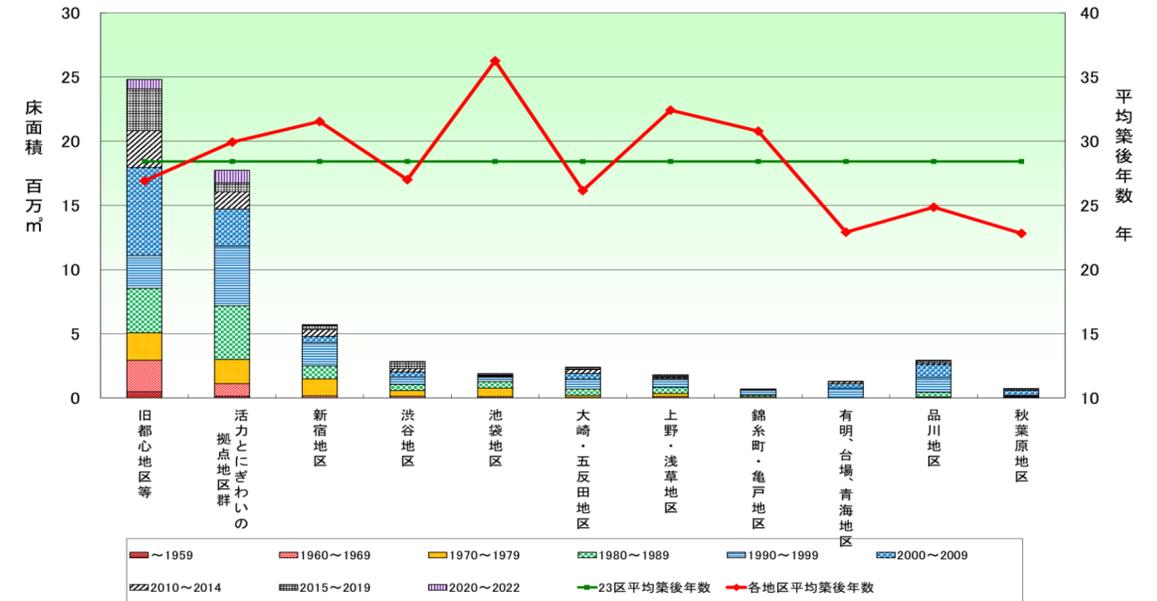
23区内建物の建築年代別用途別床面積



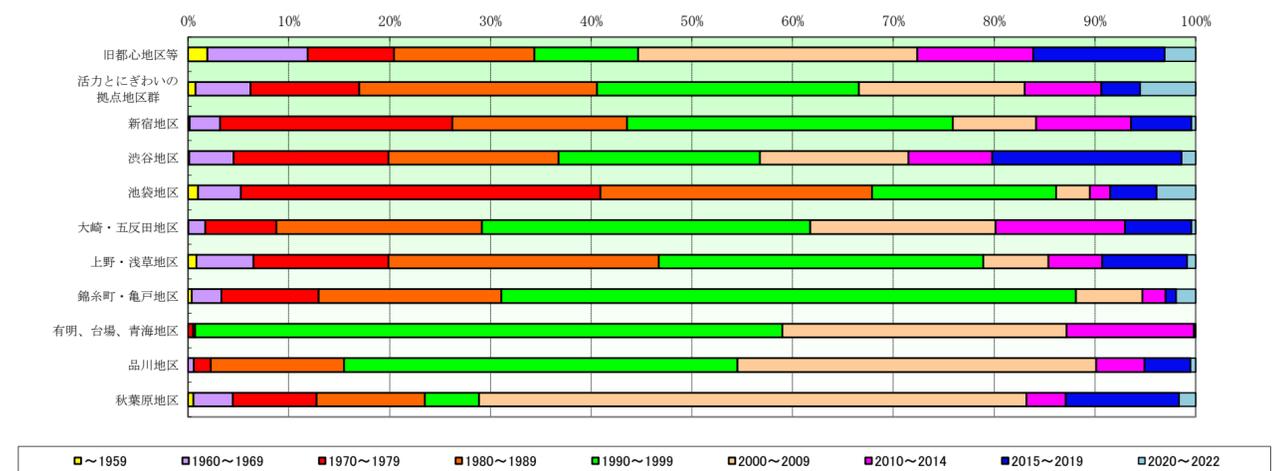
| | 年代別床面積(千㎡) | | | | | | | | | 平均築後年数(年) |
|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|
| | ~1959 | 1960~1969 | 1970~1979 | 1980~1989 | 1990~1999 | 2000~2009 | 2010~2019 | 2020~2022 | 合計 | |
| 住宅・アパート | 6,490 | 17,978 | 47,611 | 63,528 | 71,574 | 81,691 | 63,945 | 16,122 | 368,940 | 28.1 |
| 住宅・アパート以外 | 2,551 | 11,324 | 18,853 | 29,031 | 36,279 | 29,703 | 25,685 | 5,301 | 158,727 | 29.6 |
| 全用途 | 9,042 | 29,301 | 66,464 | 92,559 | 107,853 | 111,394 | 89,630 | 21,423 | 527,667 | 28.6 |

(課税資料から作成)

拠点等各地区周辺の事務所床の平均築後年数は、旧都心地区等26.9年、活力とにぎわいの拠点地区群29.9年、新宿31.5年、渋谷27.0年、池袋36.2年、大崎・五反田26.1年、上野・浅草32.4年、錦糸町・亀戸30.8年、有明・台場・青海22.9年、品川24.9年、秋葉原22.8年。



建築年代別床面積割合(拠点別 事務所)



(課税資料から作成)

- 1「拠点等各地区周辺」とは、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」(東京都都市整備局 令和6年3月改定)で示す、センター・コア・エリア内の中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区及び活力とにぎわいの拠点地区群の区域である。
- 2「旧都心地区等」とは「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」(東京都都市整備局 令和6年3月改定)で示す「中核的な拠点地区」(大手町、丸の内、有楽町、日比谷・内幸町、霞が関、永田町、日本橋、八重洲、京橋、銀座、新橋、六本木・虎ノ門)である。