

東京の土地 2021

(土地関係資料集)

令和4年11月



東京都都市整備局

はじめに

「東京の土地（土地関係資料集）」は、東京都をはじめ区市町村、民間事業者が都市づくりの政策を展開していくための基礎資料とするとともに、土地・建物等に関する様々な統計データを示し、できる限り多くの都民に活用していただくことを目的に作成しているものです。

昭和 50 年以来毎年発行を続け、今回で 48 回を数えます。

本資料集では、主に次のデータを記載しております。

- ①東京及び全国の地価の動向
- ②土地の地目・用途別の所有者数・面積
- ③建物の用途別の床面積
- ④土地の取引、売買及び相続の件数・面積

資料の収集・分析に当たっては、区市町村及び関係各方面の多くの方々に御協力を頂きました。この場を借りて深く感謝申し上げます。

こうした資料が、広く皆様のお役に立てば幸いです。

令和 4 年 11 月 東京都都市整備局都市づくり政策部

目 次

はじめに	i
本編 東京の土地	
第1章 土地・建物の状況	1
1 地価の動向	2
2 土地取引の動向	16
3 新規分譲マンションの状況	21
4 土地資産の動向	26
5 東京都における用地費と都市基盤の整備	28
6 土地の所有・利用状況の変化	31
7 事務所床面積の動向	37
第2章 令和3年度の土地を巡る主な動き	47
第3章 土地所有状況	55
1 民有地の面積	56
2 土地所有者数	61
3 土地の細分化状況	62
4 大規模土地所有状況	65
第4章 土地利用状況	67
1 地目別の土地利用状況	68
2 市街化区域内農地の状況	72
3 宅地の用途別内訳	75
第5章 建物利用状況	79
1 建物床面積の用途別内訳	80
2 建物床面積の増減状況	82
3 建物の不燃化率	84
4 概算容積率、指定平均容積率及び容積充足率	86
5 建物床面積の建築年別内訳	90
6 拠点等各地区周辺における事務所床面積の建築年別内訳	93
7 空き家数及び空き家率	98
第6章 土地取引状況	113
1 東京の土地取引	114

2	区別の土地取引	116
3	取引主体（買主）別の土地売買	118
4	面積規模別の土地売買	120
5	土地相続の状況	122
第7章 地 価		125
1	東京の地価動向	126
2	全国及び主要都市の地価動向	132

付表・付図

付表1-1	事務所（銀行を含む。）床面積の推移	141
付表1-2	事務所（銀行を含む。）床面積の各年中増加量の推移	142
付表1-3	事務所（銀行を含む。）床面積の対前年増加率の推移	143
付表1-4	事務所（銀行を含む。）着工床面積の推移	144
付表2-1	区市別・面積別・所有者別土地所有状況（全地目）	145
付表2-2	区市別・面積別・所有者別土地所有状況（宅地）	155
付表2-3	区市別・面積別・所有者別土地所有状況（農地）	165
付表2-4	区市別・面積別・所有者別土地所有状況（山林）	173
付表2-5	区市別・面積別・所有者別土地所有状況（その他）	180
付表3-1	建物床面積（用途別）の推移	190
付表4-1	月次別土地取引件数の推移	191
付表4-2-1	区別年次別土地取引状況及び法人関与率	193
付図4-2-2	区部土地取引件数及び法人関与率の推移	198
付表4-3	区別年次別買主別（個人・法人・国等） 土地売買状況の推移	199
付表4-4	区別買主別面積規模別の土地売買状況 （個人・法人・国等）	201
付図表4-4-1	区部面積規模別買主別の土地売買の推移	204
付表4-5	区別月別土地取引状況	210
付表5-1	地価公示価格 平均価格の推移（住宅地）	211
付表5-2	地価公示価格 平均価格の推移（商業地）	212
付図5-3	地価公示価格 平均価格の推移	213
付表5-4	地価公示価格 用途別対前年変動率の推移	214
付表5-5	地価公示価格 累積変動率の推移（住宅地）	218

付表 5-6	地価公示価格	累積変動率の推移（商業地）	219
付表 5-7	東京都基準地価格	用途地域別平均価格	220
付表 5-8	東京都基準地価格	平均価格の推移（住宅地）	221
付表 5-9	東京都基準地価格	平均価格の推移（商業地）	222
付図 5-10	東京都基準地価格	平均価格の推移	223
付表 5-11	東京都基準地価格	用途地域別対前年変動率	224
付表 5-12	東京都基準地価格	用途別対前年変動率の推移	225
付表 5-13	東京都基準地価格	累積変動率の推移（住宅地）	228
付表 5-14	東京都基準地価格	累積変動率の推移（商業地）	229

《本資料集を御利用いただく上での御注意》

- ・ 本資料集の概要版などの関連資料を、発行後、東京都都市整備局の都市づくり政策の WEB サイト (<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/index.html> 令和4年11月現在) に順次掲載していく予定です。
- ・ 統計表中の実数及び構成比は、端数処理のため総数と内訳合計が一致しない場合があります。
- ・ 名目国内総生産などでは、数値を遡及修正しているため、前年版と数値が一致しない場合があります。
- ・ 平成7年9月1日に秋川市と五日市町が合併してあきる野市となっていますが、合併以前の数値については、統計表上、あきる野市として遡及修正しています。
- ・ 平成13年1月21日に田無市と保谷市が合併して西東京市となっていますが、合併以前の数値については、統計表上、西東京市として遡及修正しています。
- ・ 地価公示価格に関する一部の図表については、過年度データを修正した箇所があります。
- ・ 本資料集において、土地取引又は土地売買について扱っている項目内で、「取引主体」又は「売買主体」と称しているのは、特段の記述がない限り、譲受側又は買受側の主体を示しています。
- ・ 本資料集の作成に際しては、極力正確を期していますが、記載内容は飽くまで参考資料です。本資料集の掲載内容を利用されたことにより、利用者及び第三者に損害が生じても、編集者、発行者及び印刷者はいかなる場合においても、損害賠償その他一切の責任を負いません。

○地価公示、基準地価格における累積変動率、対前年変動率などについて

1) ある年の累積変動率

＝前の年の累積変動率×{1+(その年の対前年変動率)／100}です。

例えば、「昭和58年を100とした令和3年の累積変動率」とは、

昭和58年の累積変動率を100として、次の式で求めます。

$$\begin{aligned} &100 \times \{1 + (\text{昭和59年の対前年変動率}) / 100\} \\ &\quad \times \{1 + (\text{昭和60年の対前年変動率}) / 100\} \\ &\quad \times \dots \dots \dots \\ &\quad \times \{1 + (\text{令和3年の対前年変動率}) / 100\} \\ &\quad \times \{1 + (\text{令和4年の対前年変動率}) / 100\} \end{aligned}$$

昭和59年から令和4年までの間の {1+(各年の対前年変動率)／100} の値を累積します。
--

となります。

2) ある区域のある年の対前年変動率

- ① その区域の中で、その年の前年とその年で連続して地価を調査している地点（継続地点）ごとに次の値を算出します。

$$100 \times \{ (\text{その年の地価}) \div (\text{その年の前年の地価}) - 1 \}$$

- ② ①の値をその区域内で平均します（ Σ は、区域内の総和）。

$$\Sigma [100 \times \{ (\text{その年の地価}) \div (\text{その年の前年の地価}) - 1 \}] \div (\text{その区域内の継続地点の数})$$

①及び②の計算結果は、四捨五入により小数点以下第一位まで算出します。

3) 「下落率」 = (「令和4年の累積変動率」 / 「累積変動率の最大値」 - 1) × 100

- 4) 「全用途（林地を含む。）」の用途の構成は、住宅地、商業地、準工業地、工業地、宅地見込地、市街化調整区域内宅地及び林地です。

- 5) 「全用途」の用途の構成は、住宅地、商業地、準工業地、工業地、宅地見込地及び市街化調整区域内宅地です。