

「東京の土地2011(土地関係資料集)」の概要

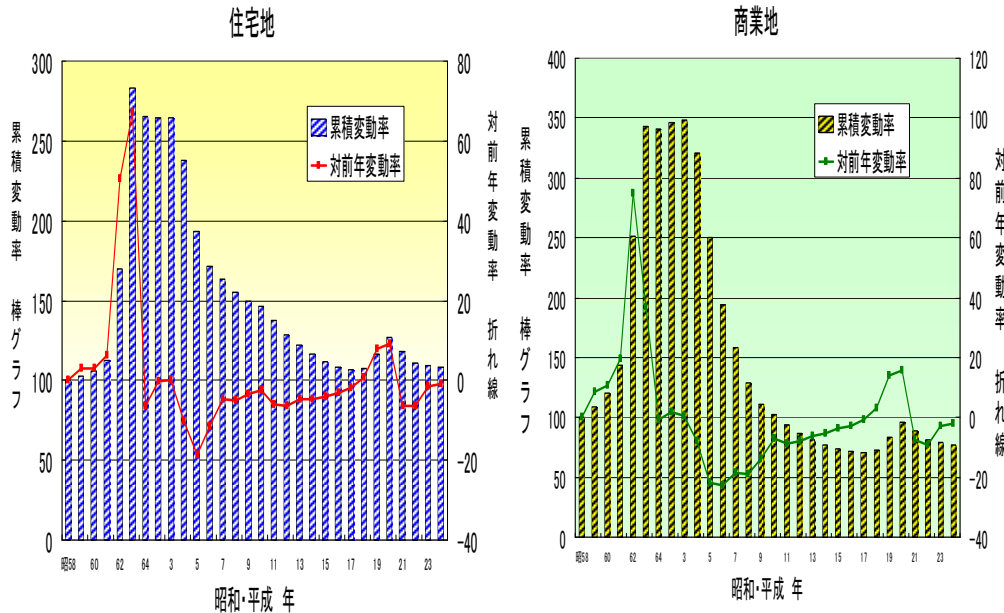
1. 地価 (平成24年1月1日時点、国交省「地価公示」)

・東京都全域では、住宅地、商業地、準工業地、工業地など全ての用途で、前年より更に下落。前年に対して下落幅は縮小。

⇒ 住宅地では、区部、多摩地域の全区市町村で下落。前年に対して、下落幅は縮小。

⇒ 商業地でも、区部、多摩地域の全区市で下落。前年に対して、下落幅は縮小。

東京都全域 公示地価の推移(地目別平均)



○対前年変動率

	平成19年	20年	21年	22年	23年	24年
住宅地	8.0	9.1	-6.5	-6.2	-1.6	-1.0
商業地	13.9	15.8	-7.5	-9.0	-2.8	-1.9

対前年変動率=100×Σ((当該年の公示地価)/(前年の公示地価)-1)/(継続標準地数)

Σは、当該区域内の前年と当該年の間の継続標準地の総和である。

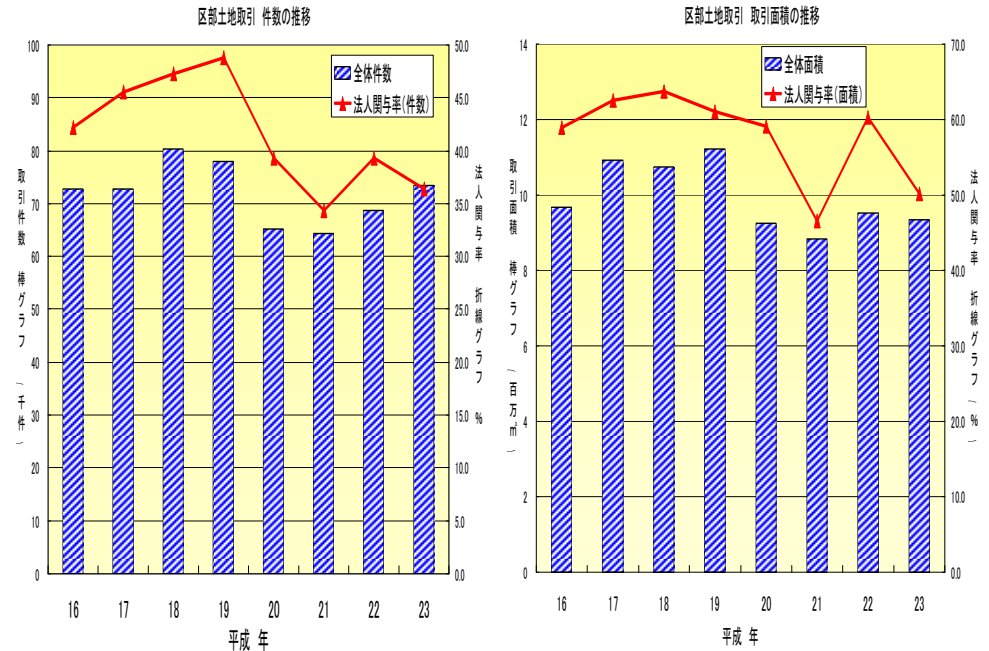
累積変動率=前年の累積変動率×(1+対前年変動率/100)、本図表では、昭和58年を100としている。

2. 土地取引動向

(平成23年1月1日～同12月31日)

・平成23年中の23区内の土地取引件数は、前年に対し、件数で6.7%増、面積で2.0%の減少。⇒全体的に、取引する土地の面積が小規模化。

・このうち、法人が関与した割合は、件数、面積ともに減少。(件数：▲2.9%、面積：▲10.2%)



	全体		法人関与率	
	件数(件)	面積(千㎡)	件数(%)	面積(%)
平成16年	72,684	9,679	42.2	59.0
平成17年	72,723	10,915	45.6	62.6
平成18年	80,346	10,748	47.3	63.7
平成19年	78,047	11,216	48.8	61.1
平成20年	65,308	9,255	39.3	59.1
平成21年	64,468	8,845	34.3	46.5
平成22年	68,771	9,525	39.3	60.3
平成23年	73,356	9,333	36.4	50.1

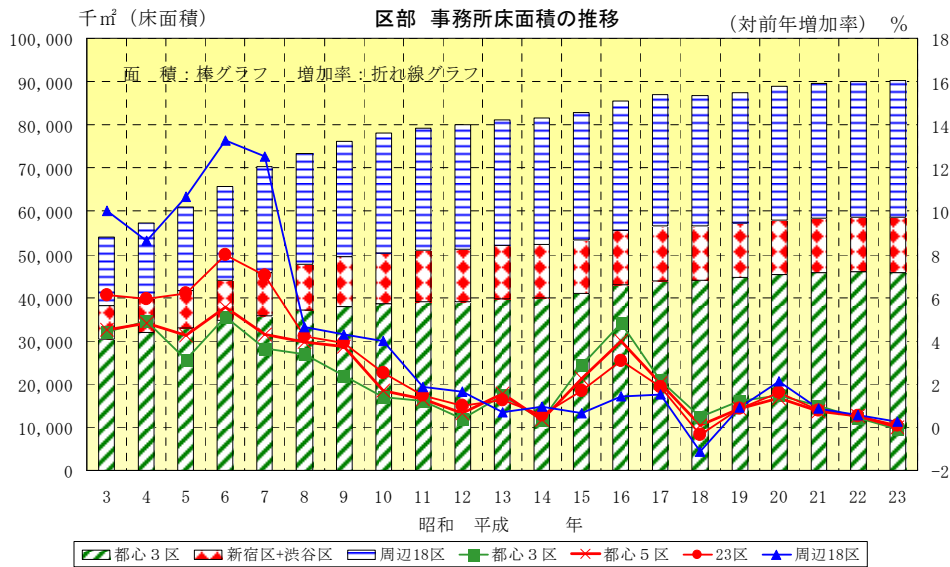
※ 本図表で、「法人が関与した」とは、法人が譲受側となった取引を指す。(課税資料より作成)

※2 本図表での「件数」とは、取引された土地の「筆数」を指す。

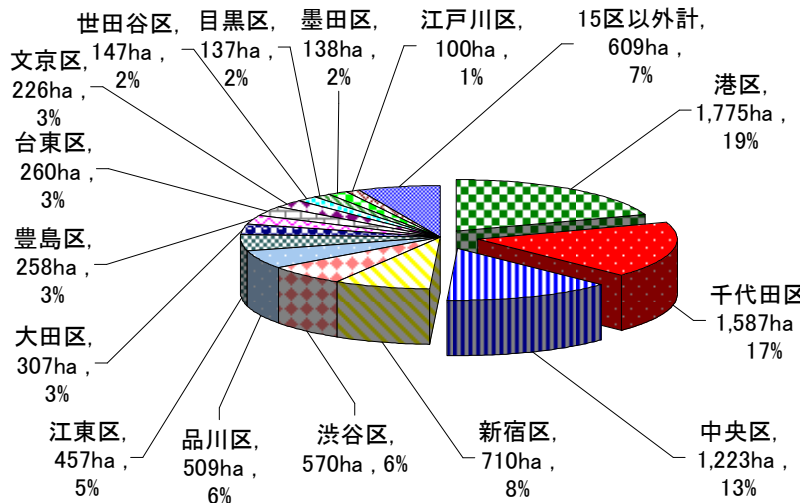
3. 事務所床面積（ストック）

（平成23年1月1日時点）

- ・23区事務所床面積（銀行を含む）は、9,013万㎡。前年よりも更に7万5千㎡増加。（+0.08%）
⇒但し、前年に対する増加率は、3年連続で減少。
- ・都心3区で23区内の事務所床面積（銀行を含む）の51%、概ねセンターコアの13区で88%を占める。

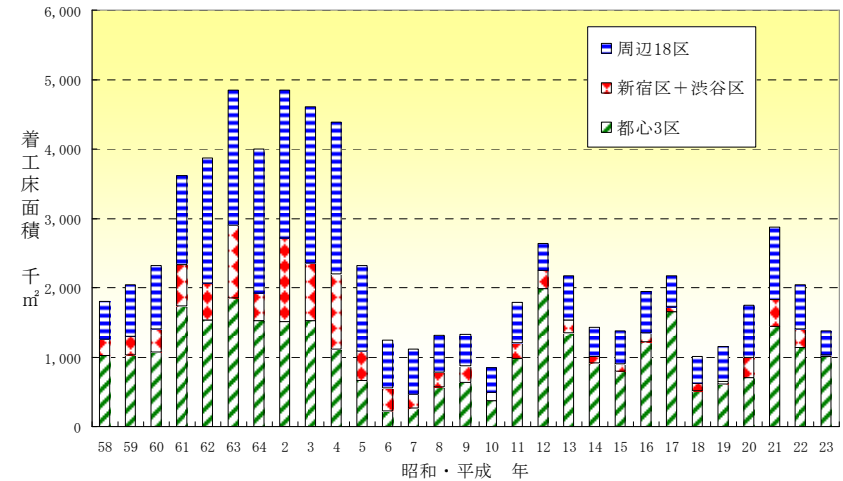


平成23年の区別事務所床面積・割合 (表記方法 上から順に) 区名、床面積、23区全体に対する割合



4. 事務所着工床面積（平成23年）

- ・23区事務所着工床面積は138万㎡で、前年よりも66万㎡減少（▲32%）
⇒2年連続の減少傾向。

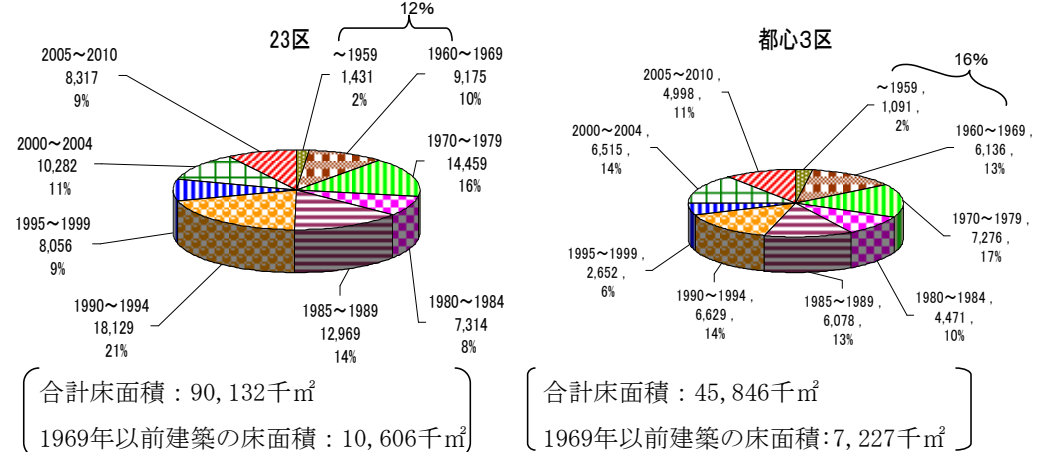


(都市整備局資料より作成)

5. 建築年代別事務所床面積（平成23年）

- ・1960年代以前に建てられた事務所の床面積の割合は、23区全体では12%。特に都心3区は、23区全体平均よりも古い建物の割合が多い（16%）。
⇒1960年代以前に建てられた事務所の約7割が都心3区に集中。

(表記方法 上から順に) 区名、床面積(単位 千㎡)、全体に対する割合



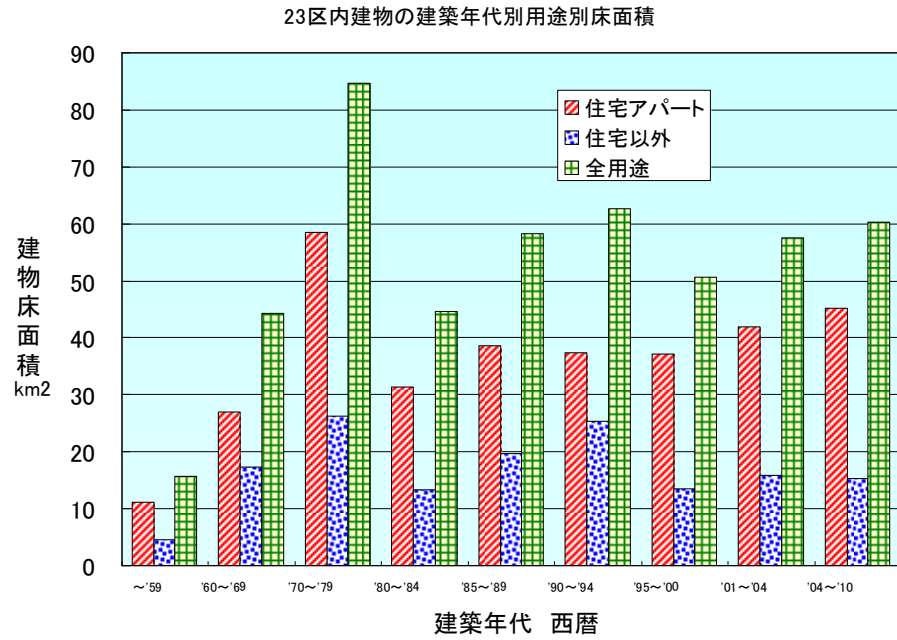
○ 1969年以前建築の床面積の割合；都心3区/全23区 = 68% (課税資料より作成)

6. 23区内建築物平均築後年数

(平成23年1月1日時点)

- 23区の建物全体の平均築後年数は23.9年（前年に比べて0.5年増加）。住宅・アパート；23.4年（0.4年増加）、住宅・アパート以外；25.0年（0.6年増加）

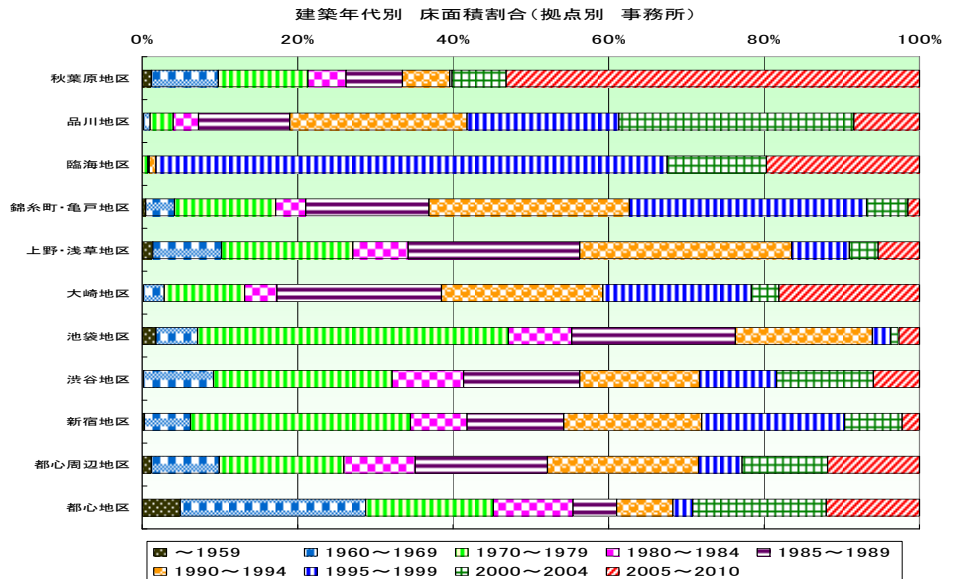
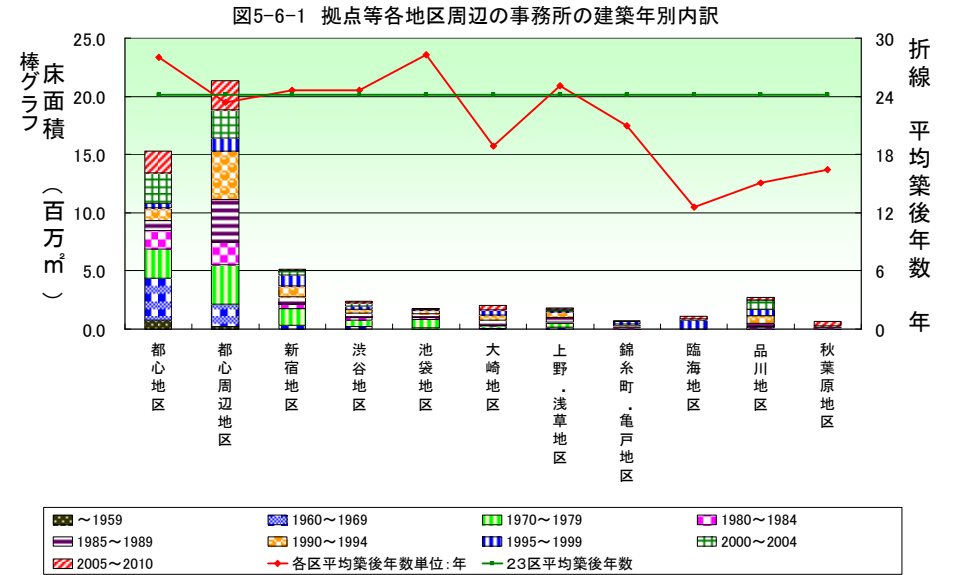
- 都心・副都心・新拠点を含む区域の事務所（銀行含む）の平均築後年数は、開発時期が早い拠点を含む区域ほど、築後年数が長い。（都心；28.0年、都心周辺；23.4年、品川；15.0年、秋葉原；16.5年、臨海；12.6年）



(単位 床面積:千㎡、平均築後年数:年)

	~1959	1960~1969	1970~1979	1980~1984	1985~1989	1990~1994	1995~1999	2000~2004	2004~2010	合計	平均築後年数
	床面積	床面積	床面積	床面積	床面積	床面積	床面積	床面積	床面積	床面積	
住宅アパート	11,066	27,019	58,484	31,280	38,550	37,402	37,201	41,879	45,114	327,995	23.4
住宅以外	4,534	17,306	26,225	13,317	19,666	25,359	13,429	15,760	15,214	150,809	25.0
全用途	15,600	44,324	84,708	44,597	58,216	62,760	50,629	57,639	60,328	478,803	23.9

(課税資料より作成)



(課税資料より作成)