

東 京 都

東京都では地価下げ止まり傾向が鮮明である。都内全域の全用途の前年比変動率平均は15年連続の下落となったが、下落幅は縮小し、ほぼ横這いとなった。

区部においては、区部全体の平均で全用途が平成 2年以來15年ぶりに地価上昇へ転じた。区別に見ると、千代田区、港区、渋谷区に加え、目黒区、世田谷区、中野区、杉並区、目黒区などJR山手線の外側でも上昇する地域が出てきて、全用途平均では23区の内14区が上昇した。多摩地区では地区全体の平均で全用途が下落しているものの下落幅は縮小し、武蔵野市、三鷹市では全用途において上昇となった。

平均価格は、区部では住宅地 440,000円/m²、商業地 1,399,000円/m²、多摩地区においては住宅地 189,000円/m²、商業地 448,000円/m²。

住	<p style="text-align: center;">前年比変動率平均</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">都全域</td> <td style="text-align: right;">0.8% (前回 2.7%)</td> </tr> <tr> <td>区部</td> <td style="text-align: right;">0.5% (前回 0.8%)</td> </tr> <tr> <td>多摩地区</td> <td style="text-align: right;">1.9% (前回 4.4%)</td> </tr> </table>	都全域	0.8% (前回 2.7%)	区部	0.5% (前回 0.8%)	多摩地区	1.9% (前回 4.4%)
都全域	0.8% (前回 2.7%)						
区部	0.5% (前回 0.8%)						
多摩地区	1.9% (前回 4.4%)						
宅	<p>区部では広範な地域で上昇し、上昇地点は前年の19地点から 110地点へ、多摩地区でも前年の 2地点から19地点へと大幅に増加した。特に千代田区、港区、文京区、渋谷区、目黒区では全地点で上昇した。都心 5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のみならず隣接する杉並区、世田谷区、目黒区でも利便性や住環境の良さなどからマンション需要が続いたことが地価上昇の要因となったといえる。都心部の上昇傾向は周辺地域にも拡大し、多摩地区では武蔵野市、三鷹市及び調布市において上昇となった。なお、「つくばエクスプレス」の開通効果による足立区六町三丁目では全国一位の上昇率 9.0% (前回 0.5%) を記録した。</p>						
商	<p style="text-align: center;">前年比変動率平均</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">都全域</td> <td style="text-align: right;">0.5% (前年 1.1%)</td> </tr> <tr> <td>区部</td> <td style="text-align: right;">0.6% (前年 1.3%)</td> </tr> <tr> <td>多摩地区</td> <td style="text-align: right;">1.6% (前年 4.3%)</td> </tr> </table>	都全域	0.5% (前年 1.1%)	区部	0.6% (前年 1.3%)	多摩地区	1.6% (前年 4.3%)
都全域	0.5% (前年 1.1%)						
区部	0.6% (前年 1.3%)						
多摩地区	1.6% (前年 4.3%)						
業	<p>都心高度商業地のほか、利便性や収益性のある地域で上昇し、区部では前年の37地点から 124地点へ、多摩地区でも前年の 3地点から 8地点と大幅に上昇地点が増加した。</p> <p>港区で、全27地点が上昇となった他、世田谷区、杉並区でも 9割近くの地点で上昇、多摩地区においても立川市で 2地点が上昇するなど、本格的な下げ止まり傾向が見られ始めた。特に上昇が目立ったのは港区の他、中央区、渋谷区で、海外ブランドショップの多い銀座では 2ケタ以上の上昇率となった地点が 3ポイントも見られる。外資を含むファンドマネーが不動産市場に流入したことなどが地価上昇を後押しした感がある。</p>						
地							

神奈川県

住宅地は15年連続、商業地は14年連続で下落したが、下落幅は縮小した。特に住宅地では21地点が14年ぶりに上昇し、下げ止まりの傾向が強まっている。商業地でも昨年 1地点だった上昇地点が 2地点と増加した。

県内平均価格は住宅地は 182,000円/㎡、商業地は 371,600円/㎡で、昭和60年を100とすると住宅地では 103.1で昭和61年並み、商業地では65.7でピーク時(平成3年)の約 1/4となった。

住 宅 地	<p>前年比変動率平均</p> <p style="text-align: center;">3.1% (前回 4.6%)</p>
	<p>14年ぶりに上昇地点が出現し、横這いも17地点となった。</p> <p>上昇地点は、横浜市青葉区美しが丘五丁目(前年比4.5%上昇)、同区あざみ野一丁目(同2.8%)、同区美しが丘二丁目(同2.6%)など21地点。</p> <p>閑静な住宅が建ち並ぶなど住環境に優れた横浜市青葉区周辺が高い上昇率を記録している。同区内には東急田園都市線が走り東京・世田谷区につながる好立地で高級住宅街のイメージが定着している一方で、割安感、底値感があることが地価上昇の要因ともいえる。また、いち早く回復基調に転じた東京都内からの影響が大きい川崎市中原区周辺も上昇基調にある。</p> <p>一方、交通の便が悪い県北地域では地価は引き続き大きく下落した。前年比下落率平均が最大だった市区町村は藤野町で 7.5%。箱根町 6.3%、津久井町、相模湖町ともに 5.9%と続く。</p>
商 業 地	<p>前年比変動率平均</p> <p style="text-align: center;">3.7% (前回 5.8%)</p>
	<p>昨年13年ぶりに上昇に転じた 1地点の他、更に 1地点を加えた合計 2地点が上昇、横這いも 4地点となった。</p> <p>上昇地点は、昨年よりさらに上昇の度合いを強めた元町・中華街駅付近の横浜市中区山下町(前年比 5.6%上昇)と横浜駅西口近くの同市西区南幸一丁目(同 4.7%)の 2地点である。みなとみらい線の開通により交通利便性が向上した中華街付近と同線による回遊効果を受けた横浜駅周辺では集客力の上昇により多くの地点で下落率は縮小し、上昇又は横這い地点も出現した。</p> <p>また、2007年開通予定の横浜市営地下鉄 4号線の新駅予定地付近などでも横這い地点が見られる。</p> <p>一方、下落が大きかった市区町村は、真鶴町(対前年比変動率平均 6.4%)、山北町(同 5.9%)、厚木市(同 5.8%)、地点別に見てみると、箱根町湯本(前年比 7.3%)、川崎市川崎区東田町(同 7.2%)、横浜市中区野毛町(同 7.1%)などで、観光客の減少や鉄道駅の廃止の影響を受けた旧来型の商業地での下落が目立つ。</p>

千葉県

千葉県の全用途の平均変動率は 4.7%と、前年より 3.4ポイント縮小した。最大となった平成 4年の 14.7%に比べると下落幅は約 1/3の水準まで改善している。下落幅の縮小により、下落率の全国順位は昨年の 2位から22位となった。

市町村別でみると、浦安市と市川市で全用途の平均変動率がプラスに転じた。これは平成 3年以來14年ぶりのことで、東京に近い都市部を中心に地価の下げ止まり、回復傾向が拡大しているが、一方、県東部や南部では二ヶ台の下落率が続いている。また、8月に開業したばかりの「つくばエクスプレス」沿線で地価の上昇が目立っており、千葉県では流山市や柏市で下落から上昇に転じる地点が増えている。県内平均価格は住宅地は77,400円/m²、商業地は191,900円/m²。

住 宅 地	前年比変動率平均 4.5% (前回 7.6%)
	住宅地の平均変動率を市区町村別でみると上昇したのは 3市区町村で、浦安市は昨年に引き続いて上昇し、千葉市美浜区及び市川市が上昇に転じた。上昇した基準地は、前年は千葉県内で 8地点だったが、本年は浦安市が全10地点、市川市が18地点、松戸市 5地点、柏市 4地点など計 44地点となった。浦安市、市川市は都心への交通利便性が良好で、マンション、戸建て住宅とも需要が旺盛なため上昇地点の増加となった。また、横這い地点は、前年 6地点であったが本年は32地点となっている。 住宅地最高価格地点は「浦安市美浜 3 - 23 - 13」で366,000円。 下落率が最も大きかった基準地は、「香取郡神埼町郡字上江口261番」で 13.0%の下落となった。
商 業 地	前年比変動率平均 4.8% (前回 8.9%)
	商業地の平均変動率を市区町村別でみると上昇したのは 2市区町村で、つくばエクスプレス効果が現れた流山市と柏市であった。上昇した基準地は、前年は千葉県内で 1地点だったが、本年は3地点、横這い地点は、前年 0地点であったが本年は15地点となっている。商業地最高価格地点は「市川市本八幡 2 - 16 - 6」で980,000円。 下落率が最も大きかった基準地は、「木更津市中央 1 - 4 - 3」で 12.1%の下落となった。

埼 玉 県

住宅地・商業地などすべての用途で14年連続下落したが、下落幅は縮小した。上昇した地点も出現し、住宅地の13地点が4年ぶりに、商業地と準工業地でも各々2地点が14年ぶりに上昇となった。価格が横ばいの地点も前年度の7から34へ大幅増加。全般的に下げ止まりの傾向が更に強まり「駅に近い」など利便性の高い一部地域では上昇に転じた様子もうかがえる。

県内平均価格は住宅地は116,900円/m²、商業地は250,400円/m²で、昭和58年を100とすると住宅地では100.9で昭和59年並み、商業地では65.8でピーク時(平成3年)の約1/4となった。

住 宅 地	<p>前年比変動率平均</p> <p style="text-align: center;">3.0% (前回 4.7%)</p>
	<p>埼玉高速鉄道駅周辺及びさいたま新都心周辺の住宅地で地価が上昇した平成13年以来4年ぶりに上昇地点が出現し、横這いも26地点となった。</p> <p>上昇地点は、八潮市八潮一丁目(前年比3.4%上昇)、さいたま市大宮区天沼町二丁目(同2.8%)、同市浦和区岸町一丁目(同1.7%)など、八潮市1地点とさいたま市12地点。八潮市は「つくばエクスプレス」の開業で周辺整備が進んだため上昇に転じたと見られる。また、市区町村別に見るとさいたま市大宮区、同市浦和区では前年より0.1%上昇。県南部などで駅から近い地点では地価が上昇傾向にある。</p> <p>一方、都心から50kmほど離れ、交通の便が悪い住宅地の地価は引き続き大きく下落した。下落率が最大だったのは北埼玉郡北川辺町で前年比変動率平均11.3%。比企郡川島町で同9.4%、北埼玉郡騎西町で同7.7%と続く。</p>
商 業 地	<p>前年比変動率平均</p> <p style="text-align: center;">3.8% (前回 6.1%)</p>
	<p>14年ぶりに上昇地点が出現し、横這いも7地点となった。</p> <p>上昇地点は、川口市栄町三丁目(前年比0.7%)、同市飯塚一丁目(同0.6%)と川口市の2地点である。川口駅周辺では再開発が目白押しで、ロータリー前には今年7月に再開発ビル「キャストィ」がオープンし、駅南側には来年4月のオープンを目指して川口一丁目一番の再開発ビル、駅北側では札幌ビール工場跡地の再開発事業も進んでおり、これらが地価を支えたと考えられる。</p> <p>一方、下落率が大きかった市区町村は、児玉郡児玉町(前年比変動率平均9.8%)、児玉郡上里町(同8.9%)、北埼玉郡騎西町(同7.9%)、深谷市及び大里郡岡部町(同7.3%)など県北地方に多い。大型ショッピングセンターなど郊外型店舗の進出で県北地域の中心商業地が苦戦している。</p>

平成17年 地価調査基準地 上昇率 順位一覧表

東京都	順位	基準地番号	住 所	価格(円/m ²)	変動率(%)	
	住 宅 地	1	足立-6	足立区六町3-3-23	206,000	9.0
		2	港-4	港区南青山4-26-18	965,000	8.4
		3	足立-7	足立区青井3-19-13	285,000	8.0
		4	港-3	港区西麻布3-15-8	1,030,000	7.3
		5	渋谷-3	渋谷区鉢山町6-5	840,000	7.0
	業 地	1	中央5-13	中央区銀座2-6-7	15,000,000	15.4
		2	中央5-15	中央区銀座3-2-9	5,800,000	10.3
		3	中央5-14	中央区銀座8-6-25	9,260,000	10.2
		4	港5-14	港区南青山5-1-27	6,550,000	10.1
5		千代田5-10	千代田区外神田3-14-9	3,960,000	10.0	
	5	中央5-8	中央区京橋3-1-1	8,910,000	10.0	

神奈川県	順位	基準地番号	住 所	価格(円/m ²)	変動率(%)	
	住 宅 地	1	青葉-19	横浜市青葉区美しが丘5-23-17	323,000	4.5
		2	青葉-5	横浜市青葉区あざみ野1-14-9	296,000	2.8
		3	青葉-2	横浜市青葉区美しが丘2-54-4	274,000	2.6
		4	青葉-9	横浜市青葉区青葉台1-21-22	292,000	2.5
		5	中原-3	川崎市中原区木月字下町1587-1	291,000	1.7
	業 地	1	中5-8	横浜市中区山下町154-6	1,510,000	5.6
		2	西5-5	横浜市西区南幸1-12-8	2,880,000	4.7
		3	港北5-7	横浜市港北区日吉本町3-28-27	314,000	0.0
		3	青葉5-4	横浜市青葉区あざみ野南2-11-27	300,000	0.0
3		中原5-3	川崎市中原区新丸子東2-907-14	470,000	0.0	
	3	中原5-4	川崎市中原区木月字矢倉379-13	478,000	0.0	

千葉県	順位	基準地番号	住 所	価格(円/m ²)	変動率(%)	
	住 宅 地	1	浦安-2	浦安市美浜3-23-13	366,000	6.1
		1	浦安-3	浦安市海楽2-31-13	278,000	6.1
		1	浦安-9	浦安市舞浜3-27-9	350,000	6.1
		4	浦安-5	浦安市富岡1-14-9	302,000	6.0
		5	浦安-8	浦安市今川2-8-30	305,000	5.2
	業 地	1	柏5-4	柏市柏2-8-20	670,000	2.0
		2	柏5-1	柏市末広町7-2	893,000	1.5
		3	市川5-5	市川市八幡2-16-6	980,000	0.0
		3	市川5-4	市川市南八幡4-6-6	780,000	0.0
3		市川5-3	市川市市川1-7-15	700,000	0.0	
		商業地では上記の他に15地点で横這い				

埼玉県	順位	基準地番号	住 所	価格(円/m ²)	変動率(%)	
	住 宅 地	1	八潮-5	八潮市八潮1-28-11	154,000	3.4
		2	さいたま大宮-8	さいたま市大宮区天沼町2-443-91	259,000	2.8
		3	さいたま浦和-10	さいたま市浦和区岸町1-15-18	307,000	1.7
		3	さいたま浦和-11	さいたま市浦和区北浦和1-5-12	300,000	1.7
		5	さいたま浦和-5	さいたま市浦和区常盤5-4-15	279,000	1.1
	業 地	1	川口5-6	川口市栄町3-13-2	755,000	0.7
		2	川口5-2	川口市飯塚1-2-3	352,000	0.6
		3	さいたま中央5-1	さいたま市中央区下落合2-19-15	305,000	0.0
		3	さいたま中央5-2	さいたま市中央区下落合2-16-8	240,000	0.0
3		川越5-3	川越市松江町2-1-8	212,000	0.0	
		商業地では上記の他に 4地点で横這い				

平成17年 地価調査基準地 下落率 順位一覧表

東京都	順位	基準地番号	住 所	価格(円/m ²)	変動率(%)	
	住	1	青梅-13	青梅市黒沢1-108-3	66,000	8.3
		2	立川-10	立川市砂川町6-31-9	166,000	5.7
	宅	3	稲城-10	稲城市平尾2-62-11	156,000	5.5
		4	町田-31	町田市小野路町字沼城74-2	92,700	5.4
		5	稲城-11	稲城市平尾1-40-6	184,000	5.2
	商業地	1	稲城5-2	稲城市大字大丸字八号1003-3	239,000	4.4
		2	檜原5-1	檜原村字上元郷421	37,000	4.1
		2	昭島5-1	昭島市松原町4-14-10	259,000	4.1
		4	奥多摩5-2	奥多摩町氷川字南氷川1417-1	54,600	4.0
4		稲城5-3	稲城市大字百村字十七号1607-4	267,000	4.0	

神奈川県	順位	基準地番号	住 所	価格(円/m ²)	変動率(%)	
	住	1	箱根-4	箱根町元箱根字大芝90-104	18,600	9.7
		2	藤野-1	藤野町牧野字大久和4187	28,800	8.0
	宅	3	箱根-1	箱根町二ノ平字南長尾1297-199	24,000	7.7
		4	藤野-2	藤野町日連字溝端736-8	49,800	7.6
		5	箱根-2	箱根町仙石原字六郎兵衛1246-718	22,700	7.3
	商業地	1	箱根5-1	箱根町湯本字白石下706-12	305,000	7.3
		2	川崎5-2	川崎市川崎区東田町3-30	620,000	7.2
		3	中5-13	横浜市中区野毛町2-59-3	367,000	7.1
		3	厚木5-2	厚木市旭町1-1-4	460,000	7.1
5		川崎5-3	川崎市小川町14-3	708,000	6.6	

千葉県	順位	基準地番号	住 所	価格(円/m ²)	変動率(%)	
	住	1	神崎-1	神崎町郡字上江口261	20,100	13.0
		2	富津-8	富津市大堀字東1499-2	21,000	12.5
	宅	3	大栄-2	大栄町十余三字一坪田入245-2467	11,400	12.3
		3	大栄-1	大栄町稻荷山字内野391-32	10,700	12.3
		5	下総-4	下総町西大須賀字前里1785	10,100	12.2
	商業地	1	木更津5-1	木更津市中央1-4-3	67,700	12.1
		2	山田5-1	山田町府馬字小保内2778	12,000	11.8
		3	富津5-1	富津市富津字仲町1781	25,200	11.6
		4	東庄5-1	東庄町笹川い字宿663	20,500	11.3
4		御宿5-1	御宿町久保字海老塚越2221-2	35,500	11.3	

埼玉県	順位	基準地番号	住 所	価格(円/m ²)	変動率(%)	
	住	1	北川辺-3	北川辺町大字栄字高野1545-26	25,000	14.4
		2	北川辺-2	北川辺町大字向古河字天の宮336-5	29,300	13.8
	宅	3	越生-3	越生町大字小杉字髭海道307-3	27,000	12.9
		4	北川辺-1	北川辺町大字柳生字中通2151-3	29,000	12.1
		5	深谷-9	深谷市大字新戒字砂塚489-1	18,600	10.1
	商業地	1	児玉5-2	児玉町大字児玉字外並木2497-3	36,000	9.8
		2	児玉5-1	児玉町大字八幡山字鍛冶町168	27,800	9.7
		3	熊谷5-4	熊谷市筑波2-98	263,000	9.6
		4	本庄5-1	本庄市銀座3-5-20	150,000	9.1
5		上里5-1	上里町大字神保原町字東原268-1	54,100	8.9	

平成17年 地価調査基準地 高価格 順位一覧表

東京都	順位	基準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住 宅 地	1	千代田-1	千代田区五番町12-6	2,400,000	6.7
		2	千代田-4	千代田区麴町2-10-4	1,690,000	6.3
		3	港-6	港区六本木5-13-1	1,320,000	5.6
		4	千代田-2	千代田区四番町2-5	1,260,000	5.9
		5	千代田-3	千代田区平河町2-15-16	1,210,000	3.4
	商 業 地	1	千代田5-1	千代田区丸の内3-2-2	16,000,000	8.8
		2	千代田5-24	千代田区大手町1-2-4	15,400,000	7.7
		3	中央5-13	中央区銀座2-6-7	15,000,000	15.4
		4	新宿5-4	新宿区西新宿1-18-2	10,000,000	2.8
5		新宿5-2	新宿区新宿3-18-5	9,350,000	2.3	

神奈川県	順位	基準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住 宅 地	1	中-6	横浜市中区山手町247-6	395,000	0.0
		2	港北-8	横浜市港北区日吉本町1-16-8	379,000	1.1
		3	港北-2	横浜市港北区太尾町字市ノ坪312-11	325,000	0.9
		4	青葉-19	横浜市青葉区美しが丘5-23-17	323,000	4.5
		5	鎌倉-19	鎌倉市小町1-11-13	319,000	0.9
	商 業 地	1	西5-5	横浜市西区南幸1-12-8	2,880,000	4.7
		2	西5-7	横浜市西区北幸1-8-4	2,160,000	0.5
		3	中5-8	横浜市中区山下町154-6	1,510,000	5.6
		4	川崎5-1	川崎市川崎区駅前本町5-2	1,450,000	0.7
5		港北5-1	横浜市港北区新横浜3-6-4	1,240,000	0.8	

千葉県	順位	基準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住 宅 地	1	浦安-2	浦安市美浜3-23-13	366,000	6.1
		2	浦安-9	浦安市舞浜3-27-9	350,000	6.1
		3	市川-25	市川市菅野1-7-16	321,000	4.9
		4	浦安-8	浦安市今川2-8-30	305,000	5.2
		5	浦安-5	浦安市富岡1-14-9	302,000	6.0
	商 業 地	1	市川5-5	市川市八幡2-16-6	980,000	0.0
		2	柏5-1	柏市末広町7-2	893,000	1.5
		3	千葉中央5-13	千葉市中央区富士見2-7-3	870,000	3.3
		4	市川5-4	市川市南八幡4-6-6	780,000	0.0
5		船橋5-4	船橋市本町4-41-28	775,000	1.9	

埼玉県	順位	基準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住 宅 地	1	さいたま浦和-10	さいたま市浦和区岸町1-15-18	307,000	1.7
		2	さいたま浦和-11	さいたま市浦和区北浦和1-5-12	300,000	1.7
		3	さいたま浦和-3	さいたま市浦和区岸町2-13-13	288,000	0.7
		4	さいたま浦和-5	さいたま市浦和区常盤5-4-15	279,000	1.1
		5	さいたま中央-5	さいたま市中央区上落合4-7-7	278,000	0.7
	商 業 地	1	さいたま大宮5-3	さいたま市大宮区桜木町2-4-9	1,470,000	2.0
		2	さいたま大宮5-1	さいたま市大宮区宮町1-86-1	1,320,000	2.2
		3	さいたま大宮5-5	さいたま市大宮区大門町3-59-1	890,000	2.2
		4	さいたま浦和5-4	さいたま市浦和区高砂2-4-3	793,000	2.1
5		川口5-6	川口市栄町3-13-2	755,000	0.7	