

地価ニュースレポート

- 平成18年地価公示でみる首都圏の地価動向 -
(平成17年1月1日～平成18年1月1日の一年間)

2006年春号

Hattori-rea

社団法人 日本不動産鑑定協会会員

服部不動産鑑定株式会社

〒170 - 0013 東京都豊島区東池袋3丁目1番4号
メゾンサンシャイン1203号
(サンシャインシティ内)

TEL 03 - 5391 - 9731

FAX 03 - 5391 - 9732

<http://www.hattori-rea.com/>

東 京 都

区部の住宅地，商業地及び準工業地の平均変動率は、平成4年から下落が続いてきていたが、今回15年ぶりに上昇に転じた。しかし、多摩地区では、商業地の平均変動率が横這いとなったものの、住宅地，準工業地の平均変動率はなお僅かながら下落が続いている。都全域で住宅地は0.8%上昇し、平均価格は1平方メートルあたり32万円、1985年とほぼ同じ水準。商業地は地価公示地点のうち7割で上昇し平均で2.9%上がり、平均価格は1平方メートルあたり148万円。この価格は最高時の91年に対し二割の水準に過ぎない。

住 宅 地	前年比変動率平均	
	都全域	0.8% (前回 1.7%)
	区部	2.2% (前回 0.3%)
	多摩地区	0.7% (前回 3.1%)
	<p>区部は、墨田区及び葛飾区が横這いの他はいずれの区も上昇し、総じて上昇傾向を示しているが、港区，渋谷区及び千代田区は上昇が目立ち、とりわけ港区の上昇率は二桁台の18%と著しい。要因として、利便性や住環境に優れた地域のマンション適地への需要が旺盛なことがあげられる。</p> <p>多摩地区は、武蔵野市，調布市及び三鷹市が緩やかな上昇、府中市，小金井市及び小平市が横這い、他の市町村は下落したものの下落率は縮小し、下げ止まりの傾向を見せている。</p>	
商 業 地	前年比変動率平均	
	都全域	2.9% (前年 0.9%)
	区部	3.7% (前年 0.5%)
	多摩地区	0.0% (前年 2.7%)
	<p>区部は、板橋区及び葛飾区が横這いの他はいずれの区も上昇し、住宅地と同様、総じて上昇傾向を示しているが、港区，渋谷区及び中央区などは上昇が目立ち、とりわけ港区及び渋谷区の上昇率は二桁台と著しい。要因として、都市再生の取り組みや、銀座，表参道地区など内外ブランド店の進出等により集客力が一層高められたことなどがあげられる。</p> <p>多摩地区は、武蔵野市，立川市，三鷹市，調布市，国立市及び狛江市が緩やかな上昇であるが、この中でも目立ったのが立川駅北口前の地価公示地点で、11%上昇し多摩地区商業地で最高の上昇率を示した。他の市町村は下落したものの下落率は縮小し下げ止まりの傾向を見せている。</p>	

神奈川県

県内では全用途で平均価格が下がり、1992年以降15年連続で前年より下落した。しかし、地価が上昇に転じた地価公示地点は住宅地146地点、商業地37地点、準工業地2地点の計185地点と、昨年より15地点から大幅に増加。更に下落幅も全用途で縮小しており、地価の下げ止まり傾向が点から面へと広がり始めたことがうかがえる。1平方メートルあたりの県内の平均地価は、住宅地が1987年当時の水準の185,800円、商業地は366,900円で、82年当時の水準。

住	<p>前年比変動率平均</p> <p style="text-align: center;">1.9% (前回 3.7%)</p>
住宅地	<p>私鉄沿線に良好な住宅地が広がる横浜市青葉区と川崎市中原区で、広範囲にわたる“地価反転”現象が起きた。東急田園都市線沿線の青葉区、東急東横線で都心に直結する中原区とも、都内の住宅地に比べて地価に割安感があることなどから高い需要が背景にある。青葉区は71地点の6割にあたる43地点で上昇、13地点で横這い。中原区でも29地点のうち実に8割に当たる24地点で値上がりし、残る5地点はいずれも横這いだった。</p> <p>一方、保養所や別荘の多い箱根町、駅から遠く交通利便性に劣る山北町や藤野町にある地価公示地点では、昨年に比べて下げ幅は縮小したものの、依然としてマイナス5%から6%台の高い下落率が続いている。</p>
商	<p>前年比変動率平均</p> <p style="text-align: center;">1.9% (前回 4.4%)</p>
商業地	<p>県内商業地では、昨年に引き続き、みなとみらい(MM)線開通による効果が持続して、同線沿線をはじめ回遊性が高まった横浜駅西口周辺の一部地点などで大幅な上昇となった。上昇率が最も高かった地価公示地点は、横浜市西区北幸一丁目で、昨年の3.3%を大きく上回る9.8%の高い伸びとなった。また横浜駅東西連絡通路が増設されて利便性が向上し、駅周辺での地価上昇は昨年の1地点から7地点へと大幅に増えた。</p> <p>反対に下落率が大きかった山北町や津久井町、秦野市内などの地価公示地点では、地元商店街から周辺的大型店舗への消費の流出が著しく、商業環境の改善が見られないため、それぞれ5%近い下落率となった。</p>

千葉県

千葉県の全用途の平均変動率は 1.7%と、前年より3.5ポイントの縮小。地価下落が始まった1992年以降、15年連続での下落ながらもその率は最も低い。住宅地、商業地とも6年連続して下落率が縮小したほか、すべての用途区分で下落幅が10%を切るなど、地価回復は完全に軌道に乗ったとみられる。特に千葉市以西の東京近接地域では、約3割の地価公示地点で上昇や横這いとなり、同地域での地価の下げ止まりがうかがえる。

1平方メートルあたりの県内の平均地価は、住宅地が前年と同じ107,100円、商業地が5,200円上がって235,400円である。

住 宅 地	<p>前年比変動率平均</p> <p style="text-align: center;">1.5% (前回 4.5%)</p>
	<p>県内の東京近接地域は四市区が上昇した。浦安市(5.9%)と千葉市美浜区(1.2%)が昨年からの続伸、市川市(4.1%)及び流山市(0.3%)が15年ぶりにマイナスから上昇に転じた。</p> <p>つくばエクスプレス沿線の駅勢圏では、都心へのアクセスが向上したことなどにより高水準で取引され、特に南流山駅を中心とした周辺住宅地は、都心まで20分程度の距離となるため、通勤通学の利便性が一段と向上し上昇に転じた。</p> <p>東京近接地域を除く県内市町村の変動率では、10%を超える下落率の市町村は無く、前年に比べ下落幅も大きく縮小している。</p>
商 業 地	<p>前年比変動率平均</p> <p style="text-align: center;">0.8% (前回 5.7%)</p>
	<p>東京近接地域では市川市の9.1%を筆頭に浦安8.0%、船橋市1.6%、習志野市で1.4%など10市区が15年ぶりに上昇した。また千葉市若葉区及び緑区の2区で横這いとなっている。ただこれらの上昇をもたらした要因は、駅周辺での過熱したマンション用地の需要によるものが大半で、商業用地の需要によるものは少ないとの見方が強い。</p> <p>一方、下落率が大きい市区町村は、東庄町 9.7% 芝山町 9.1% 横芝町の 9.0%などである。</p>

埼 玉 県

県内ではすべての用途の地価が15年連続で下落したが、下落率は前年と比べて半分ほどに縮小した。全市町村で下落幅が縮小し、さいたま市内など県南部を中心に、平均地価が前年より上昇した市区もあった。地価上昇地点は住宅115地点、商業29地点で、前年（住宅2地点・商業なし）を大きく上回った。

1平方メートルあたりの平均地価は、住宅地が132,400円、商業地は287,800円で、昭和58年を100とすると住宅地については98.6で昭和57年並み、商業地は68.5で平成3年のピーク時に対し1/4弱となった。

住	<p>前年比変動率平均</p> <p style="text-align: center;"><i>1.7% (前回 3.5%)</i></p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>住宅地では、さいたま市大宮区、同浦和区及び八潮市など6市区で地価が上がった。特に昨年8月のつくばエクスプレス開業を追い風に、八潮市と三郷市の住宅地は5%ほど地価が上昇した地点があった。</p> <p>一方、県北部などでは下落率は縮小したものの、依然として値下がり傾向は続いている。下落率が大きい市区町村は、北川辺町 8.9% 大利根町 7.3% 美里町 6.2%の順。</p> <p>東京に近接した鉄道駅そばの住宅地は値上がりするが、県北部の交通の不便な地域などでは値下がり基調にあることから、土地の利便性を見極める動きが広まっていることがうかがえる。</p>
商 業 地	<p>前年比変動率平均</p> <p style="text-align: center;"><i>1.8% (前回 4.3%)</i></p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>商業地では、川口市、さいたま市大宮区及び新座市など6市区で地価が上がった。さいたま市北部地区・大宮駅前周辺の商業地では、昨年下落傾向から7地点で上昇に転じた。大宮駅構内や周辺に大規模商業施設が出店、繁华性や利便性が向上したことが要因とみられる。大宮駅はJR・東武線・埼玉新都市交通が乗り入れるターミナル駅。乗降客はJR線が46万人、東武線でも13万人に達する。人口120万人弱を擁する政令指定都市の玄関口にふさわしい機能を備えるための各施設の整備も進んでいる。こうした動きを背景に、駅周辺の商業地の需要も増えている。</p> <p>一方、下落率が大きかった市区町村は、皆野町 6.6% 都幾川村及び玉川村の 6.3%などである。</p>

平成18年 地価公示地 上昇率 順位一覧表

東京都	順位	標準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住	1	港 - 2 3	港区南青山5 - 5 - 11	1,340,000	28.8
		2	港 - 4	港区南青山4 - 12 - 1	1,170,000	27.3
	宅	3	港 - 3	港区南青山4 - 20 - 4	1,300,000	26.2
		4	渋谷 - 2 3	渋谷区神宮前4 - 14 - 9	1,200,000	25.7
	地	5	港 - 6	港区南麻布1 - 27 - 33	1,030,000	23.4
		1	渋谷5 - 2 6	渋谷区神宮前5 - 2 - 2	7,150,000	30.5
	業	2	港5 - 9	港区北青山3 - 3 - 5	6,300,000	28.6
		3	渋谷5 - 6	渋谷区神宮前1 - 13 - 11	6,500,000	26.5
	地	4	渋谷5 - 3 2	渋谷区神宮前1 - 6 - 11	3,830,000	26.0
5		渋谷5 - 3 3	渋谷区神宮前3 - 5 - 2	1,250,000	25.6	

神奈川県	順位	標準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住	1	青葉 - 5 3	横浜市青葉区新石川3 - 16 - 7	327,000	4.8
		2	青葉 - 1 9	横浜市青葉区美しが丘5 - 23 - 17	330,000	4.8
	宅	3	青葉 - 4 3	横浜市青葉区美しが丘4 - 4 - 26	331,000	4.7
		4	中原 - 5	川崎市中原区木月1 - 8 - 25	359,000	4.7
	地	5	青葉 - 9	横浜市青葉区新石川町1 - 5 - 17	317,000	4.6
		1	西5 - 1	横浜市西区北幸1 - 1 - 13	3,810,000	9.8
	業	2	中5 - 7	横浜市中区元町3 - 118 - 口	1,160,000	5.5
		3	川崎5 - 1	川崎市川崎区駅前本町3 - 6	1,560,000	5.4
	地	4	神奈川5 - 6	横浜市神奈川区鶴屋町2 - 16 - 6	1,060,000	5.0
5		都筑5 - 4	横浜市都筑区茅ヶ崎中央24 - 2	402,000	4.4	

千葉県	順位	標準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住	1	浦安 - 7	浦安市東野2 - 7 - 5	244,000	8.4
		2	市川 - 6 1	市川市相之川1 - 21 - 24	213,000	8.1
	宅	3	浦安 - 1 2	浦安市海楽1 - 18 - 8	278,000	7.8
		4	市川 - 7 6	市川市市川南1 - 7 - 29	276,000	7.4
	地	5	市川 - 6 6	市川市菅野1 - 7 - 16	335,000	7.4
		1	市川5 - 1 2	市川市富浜1 - 2 - 17	320,000	13.5
	業	2	浦安5 - 2	浦安市美浜1 - 8 - 1	535,000	13.3
		3	市川5 - 1	市川市南八幡4 - 8 - 16	551,000	11.3
	地	4	市川5 - 1 1	市川市八幡2 - 3 - 8	608,000	10.5
5		市川5 - 4	市川市八幡2 - 16 - 6	1,080,000	10.2	

埼玉県	順位	標準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住	1	八潮 - 1 0	八潮市八潮4 - 23 - 6	162,000	5.9
		2	三郷 - 1	三郷市谷口字根通421 - 3	152,000	4.8
	宅	3	浦和 - 2	さいたま市浦和区岸町3 - 2 - 10	326,000	3.5
		4	浦和 - 9	さいたま市浦和区北浦和1 - 5 - 12	305,000	3.4
	地	5	八潮 - 1 3	八潮市八潮2 - 7 - 16	152,000	3.4
		1	川口5 - 1	川口市栄町3 - 5 - 1	1,360,000	5.4
	業	2	大宮5 - 1	さいたま市大宮区桜木町1 - 8 - 1	1,960,000	4.8
		3	さいたま南5 - 3	さいたま市南区南本町1 - 17 - 1	370,000	3.4
	地	4	大宮5 - 4	さいたま市大宮区桜木町1 - 11 - 4	946,000	3.1
5		川口5 - 2	川口市栄町3 - 13 - 2	773,000	3.1	

平成18年 地価公示地 高価格 順位一覧表

東京都	順位	標準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住	1	千代田 - 3	千代田区五番町12 - 6	2,500,000	8.7
		2	港 - 29	港区赤坂1 - 14 - 11	2,110,000	17.2
	宅	3	千代田 - 1	千代田区三番町6 - 25	1,890,000	9.2
		4	千代田 - 2	千代田区一番町16 - 3	1,860,000	9.4
		5	千代田 - 11	千代田区九段北2 - 3 - 25	1,760,000	5.4
	商業地	1	千代田5 - 42	千代田区丸の内2 - 4 - 1	24,400,000	10.9
		2	中央5 - 22	中央区銀座4 - 5 - 6	23,000,000	23.0
		3	中央5 - 23	中央区銀座6 - 9 - 5	20,000,000	22.7
		4	中央5 - 41	中央区銀座5 - 3 - 1	19,400,000	19.8
5		千代田5 - 55	千代田区丸の内1 - 3 - 2	18,800,000	12.6	

神奈川県	順位	標準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住	1	中 - 6	横浜市中区山手町73 - 7	428,000	2.9
		2	中 - 5	横浜市中区山手町220 - 5	379,000	0.0
	宅	3	中原 - 5	川崎市中原区木月1 - 8 - 25	359,000	4.7
		4	港北 - 15	横浜市港北区日吉本町1 - 28 - 20	351,000	1.4
		5	港北 - 23	横浜市港北区日吉本町1 - 6 - 13	351,000	2.0
	商業地	1	西5 - 1	横浜市西区北幸1 - 1 - 13	3,810,000	9.8
		2	西5 - 20	横浜市西区北幸1-8-4	2,180,000	0.9
		3	川崎5 - 16	川崎市川崎区駅前本町11 - 1	1,700,000	---
		4	川崎5 - 1	川崎市川崎区駅前本町3 - 6	1,560,000	5.4
5		藤沢5 - 3	藤沢市南藤沢22 - 1	1,350,000	2.2	

千葉県	順位	標準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住	1	浦安 - 16	浦安市舞浜3 - 27 - 9	360,000	5.9
		2	浦安 - 13	浦安市美浜4 - 19 - 13	359,000	6.2
	宅	3	浦安 - 14	浦安市舞浜2 - 13 - 3	353,000	5.7
		4	市川 - 66	市川市菅野1 - 7 - 16	335,000	7.4
		5	市川 - 34	市川市八幡4 - 12 - 9	322,000	5.6
	商業地	1	千葉中央5 - 1	千葉市中央区富士見2 - 2 - 2	1,850,000	1.6
		2	柏5 - 1	柏市柏1 - 4 - 27	1,430,000	3.6
		3	千葉中央5 - 22	千葉市中央区富士見1 - 1 - 15	1,180,000	0.0
		4	柏5 - 3	柏市旭町1 - 1 - 4	1,130,000	1.8
5		市川5 - 4	市川市八幡2 - 16 - 6	1,080,000	10.2	

埼玉県	順位	標準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住	1	浦和 - 2	さいたま市浦和区岸町3 - 2 - 10	326,000	3.5
		2	浦和 - 16	さいたま市浦和区仲町4 - 4 - 7	311,000	3.3
	宅	3	浦和 - 9	さいたま市浦和区北浦和1 - 5 - 12	305,000	3.4
		4	浦和 - 8	さいたま市浦和区前地2 - 9 - 19	301,000	3.1
		5	浦和 - 14	さいたま市浦和区常盤7 - 16 - 17	301,000	3.1
	商業地	1	大宮5 - 1	さいたま市大宮区桜木町1 - 8 - 1	1,960,000	4.8
		2	大宮5 - 14	さいたま市大宮区仲町1 - 37 - 1	1,400,000	2.9
		3	川口5 - 1	川口市栄町3 - 5 - 1	1,360,000	5.4
		4	大宮5 - 18	さいたま市大宮区桜木町2 - 199	1,190,000	2.6
5		大宮5 - 5	さいたま市大宮区仲町1 - 77 - 1	1,140,000	2.7	