

# 地価ニュースレポート

- 平成19年地価公示でみる首都圏の地価動向 -  
(平成18年1月1日～平成19年1月1日の一年間)

2007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

東京都内の地価公示価格は区部、多摩地区のすべてで上昇した。都内全域の住宅地は前年比で8.0%（昨年0.8%）、商業地は13.9%（同2.9%）アップしている。とりわけ多摩地区は、住宅地が19年ぶりにプラスに転じた。港区や渋谷区では40%を超える上昇地点が登場した他、豊洲など新規開業した大型商業施設周辺や「つくばエクスプレス」、新交通システム「日暮里・舎人ライナー」など新線沿線の上昇も目立つ。値上がりを見込んだ売り惜しみ現象や短期の土地転売などが都心を中心に起きており、地価上昇の波は更に広がっている。全国最高価格は銀座の商業地で、丸の内から6年ぶりに首位を奪還した。

住	<p><b>前年比変動率平均</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">都全域</td> <td style="text-align: right; color: red;">8.0% (前回 0.8%)</td> </tr> <tr> <td>区部</td> <td style="text-align: right; color: red;">11.4% (前回 2.2%)</td> </tr> <tr> <td>多摩地区</td> <td style="text-align: right; color: red;">4.6% (前回 0.7%)</td> </tr> </table>	都全域	8.0% (前回 0.8%)	区部	11.4% (前回 2.2%)	多摩地区	4.6% (前回 0.7%)
都全域	8.0% (前回 0.8%)						
区部	11.4% (前回 2.2%)						
多摩地区	4.6% (前回 0.7%)						
宅 地	<p>23区の住宅地は11.4%と二桁の伸びを示した。都心回帰の流れに乗って中央、港、渋谷区の平均上昇率は20%を超えた。全国の住宅地上昇率ベスト10は港区と渋谷区の地点が独占した。青山、表参道など人気商業地周辺や麻布、広尾、松濤といった高級住宅地では30～40%台の上昇地点も見られる。また、一昨年にできた「つくばエクスプレス」につづき、19年度開通予定の「日暮里・舎人ライナー」が通る足立区は平均13.7%上がった。多摩地区は平均4.6%上昇し昨年までの下落傾向に歯止めがかかった。上昇が目立ったのは府中市8.2%、調布市8.1%、武蔵野市8.0%など。武蔵野市の吉祥寺駅周辺は、売り物件も出にくく希少性が高いため、需要は過熱気味である。一方、奥多摩町1.8%、檜原村では2.6%下落した。</p>						
商 業 地	<p><b>前年比変動率平均</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">都全域</td> <td style="text-align: right; color: red;">13.9% (前年 2.9%)</td> </tr> <tr> <td>区部</td> <td style="text-align: right; color: red;">15.9% (前年 3.7%)</td> </tr> <tr> <td>多摩地区</td> <td style="text-align: right; color: red;">5.6% (前年 0.0%)</td> </tr> </table> <p>新商業施設をけん引役に投資資金流入もあって、23区の商業地は13.9%上昇した。2年連続の上昇で、都心の商業地価はほぼ1980年頃の水準に戻った。住宅地と同様、中央、港、渋谷区の平均上昇率は20%を超えた。表参道ヒルズ近くで45.5%、北青山で42.9%上昇したのが目を引く。最も地価が高かった銀座・山野楽器銀座ビルは、14年ぶりに3.3平方メートル(1坪)当たり1億円を超えた。多摩地区の商業地は、昨年横這いから平均5.6%の上昇。吉祥寺地区を抱える武蔵野市に変わり再開発が進む立川市商業地が平均8.0%増で、上昇率トップとなった。立川駅前には商業集積や都市機能整備が年々進みつつあり、乗降客の増加とともに商圈人口も拡大していることなどから発展が期待され、投資ファンドをはじめとする需要が強く、市場はやや過熱状態にある。</p>	都全域	13.9% (前年 2.9%)	区部	15.9% (前年 3.7%)	多摩地区	5.6% (前年 0.0%)
都全域	13.9% (前年 2.9%)						
区部	15.9% (前年 3.7%)						
多摩地区	5.6% (前年 0.0%)						

# 神奈川県

県内では住宅地、商業地、準工業地のいずれも、平均変動率が16年ぶりに前年比プラスに転じた。地価が上昇に転じた地価公示地点は住宅地922地点、商業地260地点、準工業地36地点の計1237地点で、調査対象の6割近くに上った。昨年の185地点から大幅に増加し、地価上昇が点から面へと拡大している傾向が顕著に表れている。1平方メートルあたりの県内の平均地価は、住宅地が1987年当時とほぼ等しい水準の190,400円、商業地は398,400円だった。

住 宅 地	<b>前年比変動率平均</b> <b>1.7% (前回 1.9%)</b>
	住宅地では、高層マンション建設や大規模開発等が続く横浜・川崎エリアの上昇が際だっている。なかでも、東急田園都市線のたまプラーザやあざみ野、青葉台駅を中心とする横浜市青葉区では、良好な住環境や都内に比べ割安感があることなどから人気拡大。また、川崎市中原区では、東急東横線やJR南部線沿線で上昇しており、特に武蔵小杉周辺では都心への交通利便性や超高層マンション開発、新駅設置予定等の要因が地価を押し上げた。 一方、県内西部地域では下落幅は縮小しているものの依然として下落が続いている。特に山北町や藤野町、保養所や別荘の多い箱根町では駅から離れた調査地点がマイナス3%以上の下落率で、「東西格差」が一層顕著になっている。
商 業 地	<b>前年比変動率平均</b> <b>4.1% (前回 1.9%)</b>
	商業地では、横浜駅周辺や川崎駅前等の都市部で前年比伸び率が二桁以上と大幅に上昇した地点が続出した。価格・上昇率ともに最高となったのは横浜市西区北幸一丁目の地点で上昇率は昨年の9.8%を大幅に上回る33.9%、1平方メートル当たりの価格は510万円。同地点は、1983年から25年連続で最高価格になっているが、500万円台に戻したのは99年以来8年ぶりとなる。駅東西自由通路の開設や、東口の商業施設「横浜ベイクォーター」開業、京急開発等が建設を進めるオフィスビル等により駅周辺の魅力が高まった。また、川崎駅周辺では、東口の既存商業施設が好調なほか西口にも昨年9月に「ラゾーナ川崎プラザ」がオープンしてにぎわいが増し、川崎区駅前本町の地点では25.3%上昇した。 一方で、小規模な商店で構成する旧来型の商業地では、山北町や相模原市津久井町、三浦市等で商圏人口の減少も反映し、それぞれ3%前後の下落率を示した。

# 千葉県

全用途の県平均変動率は1.7%で、前年のマイナス1.7%から3.4%も改善されたのをはじめ、住宅地、商業地、準工業地、工業地が16年ぶりに上昇に転じた。県内57市区町村では、20市区で上昇した（前年は2市）。12.9%と二桁台の高い伸びを示した浦安市をはじめ、千葉市から柏市までの東京近接地域で軒並みアップ。茂原市（1.0%）や館山市（0.7%）など県内地方部にも回復傾向は広がったが、35市町村ではいまだ下落が止まらない。

住 宅 地	<p><b>前年比変動率平均</b></p> <p style="text-align: center;">1.6% (前回 1.5%)</p>
	<p>利便性や収益性に富む東京近接地域では、14市区全てで住宅地の平均変動率は上昇となった。都心への接近性や住環境等に優れ、戸建住宅・マンション等の希少性の高い物件に需要が根強く、交通便利性や住環境の劣る一部の地域を除きほとんどの地点が上昇となっている。また、流山市・柏市の「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により高水準で取引され、全ての地点で上昇又は横這いとなっている。</p> <p>東京近接地域以外のその他の地域では、都心直結の鉄道沿線で、市街地整備などによる利便性の向上や住環境の良好な住宅地における値頃感などを背景として、上昇地点も大幅に増加した地区も見られる。しかし、その他の地域の約7割の地点は、人口減少の影響などにより需給が緩んでいる状態にあり、依然下落がつづいている。</p>
商 業 地	<p><b>前年比変動率平均</b></p> <p style="text-align: center;">3.6% (前回 0.8%)</p>
	<p>東京近接地域では、流山市以外の13市区全てで商業地の平均変動率が上昇し、下落となった流山市でも0.1%とほぼ横這いであり、東京近接地域全体の平均変動率は6.7%（前年1.7%）と、2年連続して上昇を示した。都心直結のJR総武線・京葉線・常磐線の各駅周辺での高容積率に着目したマンション用地需要が増大し、引き続き需要が堅調で、東京都心よりの地区を中心に、利便性・収益性の高い土地においては、上昇傾向がより鮮明となった。その他地域では、交通便利性が良く駅に近い商業地においてマンション・戸建住宅用地としての需要も見られるなど、近年の大幅な下落により商業地の価格水準が近接する住宅地の価格水準に近づき値頃感が生じ、また、景気の回復とも相まって、地価の持ち直しの傾向が見られるようになってきた。一方、県東部での商業地の落ち込みは依然続いており、多古町で6.7%、東庄町6.1%、印西市4.5%と、いまだ上昇の気配は遠い。</p>

# 埼 玉 県

埼玉県内の地価は1991年以来、16年ぶりに上昇に転じた。住宅地の平均変動率が0.7%で、上昇した市区町村は34と昨年の6市区から大幅に増加した。都心に近いさいたま市浦和区や大宮区など県南地域を中心に上昇している。商業地の平均変動率は1.9%だった。大規模再開発が相次いだJR川口駅周辺で上昇地点が広がっている。工業地は0.5%上昇した。景気回復が県内の地価にも本格的に反映されてきた。

住 宅 地	<b>前年比変動率平均</b> <b>0.7% (前回 1.7%)</b>
	住宅地では京浜東北線沿線の上昇が目を見く。さいたま市浦和区が4.5%上昇し、市区町村別で最も上昇率が高かった。さいたま市内の調査点すべてで上昇又は横這いとなったほか、上昇率上位10地点中、9地点を占めたのも同市。東京都心に近く住環境が良好なことや、東京都区部と比べて割安感があることが評価された。2005年に開通した「つくばエクスプレス」効果も引き続き上昇要因となっている。八潮市では同線の開通により、市内に鉄道駅がなかった状態から秋葉原駅まで20分と東京都心に直結する利便性の向上が需要を呼び、前年の1.1%から2.4%へと上げ幅を拡大した。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、大利根町 5.8% 北川辺町 4.1% 川島町 3.0%の順。
商 業 地	<b>前年比変動率平均</b> <b>1.9% (前回 1.8%)</b>
	商業地では、上昇率が最も高かったのは川口市(7.5%上昇)。JR川口駅から百蔵の場所にある栄町三丁目14.7%上昇したほか、同市内が県内商業地上昇率上位10地点の6地点を占め、うち5地点が10%を超えた。サッポロビール埼玉工場跡地にできた大型商業施設「アリオ川口」やJR川口駅東口の複合施設「キューポ・ラ」などの再開発効果ははっきりと表れた格好だ。工場の街というイメージが再開発でモダンな街に変わり、人口流入も続き昨年五十万人を突破した。一方、下落率が大きかった市区町村は、ときがわ町 3.4% 長瀬町 3.3% 皆野町 3.2%などである。

## 平成19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	1,950,000	45.5
		2	港 - 3	港区南青山4 - 20 - 4	1,850,000	42.3
	宅	3	渋谷 - 2 3	渋谷区神宮前4 - 14 - 9	1,700,000	41.7
		4	渋谷 - 1 3	渋谷区渋谷4 - 2 - 23	1,450,000	40.8
	地	5	港 - 4	港区南青山4 - 12 - 1	1,600,000	36.8
		1	渋谷5 - 2 6	渋谷区神宮前5 - 2 - 2	10,400,000	45.5
	業	2	港5 - 9	港区北青山3 - 3 - 5	9,000,000	42.9
		3	渋谷5 - 6	渋谷区神宮前1 - 13 - 11	9,180,000	41.2
	地	4	渋谷5 - 3 3	渋谷区神宮前3 - 5 - 2	1,750,000	40.0
5		港5 - 1 3	港区六本木7 - 4 - 8	2,300,000	39.4	

神奈川県	順位	標準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住	1	中原 - 5	川崎市中原区木月1 - 8 - 25	406,000	13.1
		2	中原 - 2	川崎市中原区木月3 - 13 - 7	366,000	13.0
	宅	3	中原 - 9	川崎市中原区今井南町575 - 4	360,000	12.1
		4	横浜青葉 - 1 9	横浜市青葉区美しが丘5 - 23 - 17	370,000	12.1
	地	5	横浜青葉 - 4 3	横浜市青葉区美しが丘4 - 4 - 26	371,000	12.1
		1	横浜西5 - 1	横浜市西区北幸1 - 1 - 13	5,100,000	33.9
	業	2	横浜西5 - 2 0	横浜市西区北幸1 - 8 - 4	2,770,000	27.1
		3	神奈川5 - 1 1	横浜市神奈川区鶴屋町2 - 24 - 1	1,410,000	25.9
	地	4	横浜西5 - 1 7	横浜市西区高島2 - 14 - 11	1,560,000	25.8
5		神奈川5 - 6	横浜市神奈川区鶴屋町2 - 16 - 6	1,330,000	25.5	

千葉県	順位	標準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住	1	浦安 - 2 4	浦安市弁天4 - 5 - 7	355,000	14.1
		2	千葉中央 - 1 9	千葉市中央区新宿1 - 17 - 13	203,000	14.0
	宅	3	浦安 - 1 5	浦安市高洲3 - 16 - 20	285,000	14.0
		4	浦安 - 1 6	浦安市舞浜3 - 27 - 9	410,000	13.9
	地	5	浦安 - 1 4	浦安市舞浜2 - 13 - 3	400,000	13.3
		1	浦安5 - 2	浦安市美浜1 - 8 - 1	655,000	22.4
	業	2	市川5 - 1 0	市川市市川1 - 9 - 2	1,100,000	18.3
		3	市川5 - 1	市川市南八幡4 - 8 - 16	650,000	18.0
	地	4	市川5 - 2	市川市市川1 - 21 - 6	567,000	16.7
4		市川5 - 5	市川市行徳駅前2 - 17 - 5	700,000	16.7	

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	348,000	6.7
		2	さいたま南 - 4	さいたま市南区神明1 - 6 - 15	302,000	6.3
	宅	3	浦和 - 1 4	さいたま市浦和区常磐7 - 16 - 17	320,000	6.3
		4	浦和 - 9	さいたま市浦和区北浦和1 - 5 - 12	324,000	6.2
	地	5	川越 - 1 1	川越市大字の場字二本杉2842 - 9	154,000	6.2
		1	川口5 - 1	川口市栄町3 - 5 - 1	1,560,000	14.7
	業	2	川口5 - 1 2	川口市本町4 - 1 - 5	902,000	12.8
		3	所沢5 - 1	所沢市日吉町2 - 2	1,040,000	12.7
	地	4	川口5 - 2	川口市栄町3 - 13 - 2	870,000	12.5
5		川口5 - 3	川口市幸町3 - 8 - 2	549,000	12.3	

## 平成19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	2,900,000	16.0
		2	港 - 2 2	港区赤坂1 - 14 - 11	2,750,000	30.3
	宅	3	千代田 - 1	千代田区三番町6 - 25	2,250,000	19.0
		4	千代田 - 2	千代田区一番町16 - 3	2,150,000	15.6
		5	千代田 - 5	千代田区九段北2 - 3 - 25	2,050,000	16.5
	商業地	1	中央5 - 2 2	中央区銀座4 - 5 - 6	30,600,000	33.0
		2	千代田5 - 4 2	千代田区丸の内2 - 4 - 1	29,500,000	20.9
		3	中央5 - 2 3	中央区銀座6 - 9 - 5	26,400,000	32.0
		4	中央5 - 4 1	中央区銀座5 - 3 - 1	25,800,000	33.0
5		千代田5 - 5 5	千代田区丸の内1 - 3 - 2	22,800,000	21.3	

神奈川県	順位	標準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住	1	横浜中 - 6	横浜市中区山手町73 - 7	462,000	7.9
		2	中原 - 5	川崎市中原区木月1 - 8 - 25	406,000	13.1
	宅	3	港北 - 1 5	横浜市港北区日吉本町1 - 28 - 20	378,000	7.7
		3	港北 - 2 3	横浜市港北区日吉本町1 - 6 - 13	378,000	7.7
		3	宮前 - 2 6	川崎市宮前区土橋3 - 20 - 9	378,000	10.2
	商業地	1	横浜西5 - 1	横浜市西区北幸1 - 1 - 13	5,100,000	33.9
		2	横浜西5 - 2 0	横浜市西区北幸1-8-4	2,770,000	27.1
		3	川崎5 - 1 6	川崎市川崎区駅前本町11 - 1 外	2,130,000	25.3
		4	川崎5 - 1	川崎市川崎区駅前本町3 - 6 外	1,790,000	14.7
5		横浜西5 - 1 7	横浜市西区高島2 - 14 - 11	1,560,000	25.8	

千葉県	順位	標準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住	1	浦安 - 1 6	浦安市舞浜3 - 27 - 9	410,000	13.9
		2	浦安 - 1 3	浦安市美浜4 - 19 - 13	404,000	12.5
	宅	3	浦安 - 1 4	浦安市舞浜2 - 13 - 3	400,000	13.3
		4	市川 - 6 6	市川市菅野1 - 7 - 16	365,000	9.0
		5	浦安 - 1 1	浦安市弁天2 - 21 - 5	359,000	12.2
	商業地	1	千葉中央5 - 1	千葉市中央区富士見2 - 2 - 2	2,000,000	8.1
		2	柏5 - 1	柏市柏1 - 4 - 27	1,500,000	4.9
		3	千葉中央5 - 2 2	千葉市中央区富士見1 - 1 - 15	1,250,000	5.9
		3	市川5 - 4	市川市八幡2 - 16 - 6	1,250,000	15.7
5		柏5 - 3	柏市旭町1 - 1 - 4	1,180,000	4.4	

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	348,000	6.7
		2	浦和 - 1 6	さいたま市浦和区仲町4 - 4 - 7	328,000	5.5
	宅	3	浦和 - 9	さいたま市浦和区北浦和1 - 5 - 12	324,000	6.2
		4	浦和 - 1 4	さいたま市浦和区常磐7 - 16 - 17	320,000	6.3
		5	浦和 - 8	さいたま市浦和区前地2 - 9 - 19	319,000	6.0
	商業地	1	大宮5 - 1	さいたま市大宮区桜木町1 - 8 - 1	2,160,000	10.2
		2	川口5 - 1	川口市栄町3 - 5 - 1	1,560,000	14.7
		3	大宮5 - 1 4	さいたま市大宮区仲町1 - 37 - 1 外	1,520,000	8.6
		4	大宮5 - 1 8	さいたま市大宮区桜木町2 - 199 外	1,280,000	7.6
5		大宮5 - 5	さいたま市大宮区仲町1 - 77 - 1	1,220,000	7.0	