

地価ニュースレポート

- 平成18年地価調査基準地でみる首都圏の地価動向 -
(平成17年7月1日～平成18年7月1日の一年間)

2006年秋号

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

反転上昇の動きが都心から都全域に波及し、全用途ベースでバブル経済期の1990年以来、16年ぶりの上昇となった。つくばエクスプレスの開業効果で足立区が11.9%上昇し、武蔵野市、調布市など多摩地区の上昇も目立つ。住宅地は都全域で3.5%上昇し、23区内はすべての区で上がっており、平均で6.4%の上昇だった。多摩地区の上昇率も1.4%と、前年の1.9%の下落から反転した。商業地は都全域で6.7%上昇し、住宅地同様23区はすべてで上がった。港区の南青山、高輪、東麻布、中央区銀座及び渋谷区神宮前では20%を超える上昇地点も見られる。

住	前年比変動率平均	
	都全域	3.5% (前回 0.8%)
	区部	6.4% (前回 0.5%)
宅	多摩地区	1.4% (前回 1.9%)

	<p>地価反転の先駆けだった23区は2年連続の上昇となった。上昇率は昨年の0.5%から6.4%に拡大。マンション需要などが地価を押し上げた。通勤に便利で、買い物もしやすい港区、渋谷区など高級住宅地のイメージのある地域で20%を超える高い上昇率の地点がみられた。また、つくばエクスプレスが開通した足立区でも平均上昇率は二桁を示した。</p> <p>多摩地区でも、26全市に亘り計263地点で上昇に転じ、下落地点は大幅に減少した(345地点 34地点)。立川市、武蔵野市、調布市、小平市、国立市が比較的高い上昇となった。</p>	
商	前年比変動率平均	
	都全域	6.7% (前年 0.1%)
	区部	8.3% (前年 0.6%)
業	多摩地区	1.8% (前年 1.6%)

	<p>23区の商業地も8.3%で2年連続で上昇。上昇率で目立つのは港区(19.6%)、渋谷区(13.9%)、中央区(12.0%)などである。都市再開発による都市機能の更新・収益性の向上、交通施設の整備が進んだこと、不動産投資の拡大、銀座・表参道など海外ブランド店舗の進出等により集客力が高められたことが、地価反転の勢いを加速させた。</p> <p>多摩地区では立川市、武蔵野市、調布市などの利便性や収益性の高い地域が比較的高い上昇となった。特に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性が期待され、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>	

神奈川県

住宅地の変動率はマイナス0.8%で、16年連続で下落したものの、下落幅は2.3%縮小した。商業地の変動率は0.1%と微増ながらも15年ぶりにプラスに転じた。価格の上昇地点は昨年21地点だった住宅地は131地点、2地点だった商業地は72地点に拡大。横這いの地点も住宅地及び商業地とも大幅に増加し、地価の持ち直し傾向が一段と鮮明に現れた。

<p>住 宅 地</p>	<p>前年比変動率平均</p> <p style="text-align: center;"><i>0.8% (前回 3.1%)</i></p> <hr/> <p>横浜市では青葉区，中区などで上昇。特に青葉区は上昇率7.4%の高い伸びを示した地点があり、また2年連続で上昇率の上位を独占した。青葉区内を通る東急田園都市線は交通の利便性が高く、住宅地としても高級感が漂う一方で、値頃感があることが人気を呼んでいる。また、川崎市では7区すべてで上昇した。都心に近く、東急東横線などの交通の便がよいことから需要が拡大している。</p> <p>その一方で、箱根，山北，藤野の各町と相模原市津久井町，同市相模湖町などの地域は、下落率が縮小したものの依然高い下落率を示している。特に箱根町は、企業の保養所の相次ぐ撤退、観光客の減少、交通の不便さなどが影響し、下落率の上位を占めている。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>前年比変動率平均</p> <p style="text-align: center;"><i>0.1% (前回 3.7%)</i></p> <hr/> <p>地価と上昇率がともにトップだったのは、横浜駅西口の西区南幸1丁目で1平方メートル342万円（プラス18.8%）。東西自由通路の増設で回遊性が増したことや、ヨドバシカメラなどの大型量販店が出店したことが、大幅な上昇の要因である。東口でも横浜ベイクォーターが開業するなど、横浜駅一帯は再開発計画が進み、駅周辺の5地点はすべて上昇、うち3地点が上昇率でトップ3になった。同様に上昇したのが、再開発による商業集積が進む川崎駅東口の川崎区駅前本町で、10.3%と二桁の伸びである。また同市中原区の東急東横線武蔵小杉駅でも、マンション建設による需要拡大が見込まれ、同駅周辺4地点ですべて上昇した。</p> <p>一方、相模原市津久井町，山北町などでは下落が止まらない。全体的に下げ幅は縮小しているものの、交通の不便な旧来型の商業地は依然、厳しい状況が続いている。</p>

千葉県

商業地の対前年平均変動率はプラス0.5%で、15年ぶりに上昇に転じた。一方、住宅地は15年連続で下落したものの、下落幅はこの間で最も小さい0.8%となった。全基準地（林地を除く）のうち、約4割の地点が上昇又は横這いとなっており、特に東京近接地域では、ほぼすべての地点が上昇又は横這いを示し、平成18年の地価公示で明らかとなった下げ止まりの傾向がより鮮明となった。ただ、地価の上昇は、市川市や浦安市など東京近接地域に集中しており、依然下落が止まらない県内地方部との明暗が分かれた。

<p>住 宅 地</p>	<p>前年比変動率平均 <i>0.8% (前回 4.5%)</i></p> <hr/> <p>東京近接地域の市区は、都心への接近性や住環境に優れ、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、上昇傾向がより鮮明になってきている。特に浦安市（8.5%）、市川市（5.8%）が高い伸びを示し、地価上位10地点を2市で占めている。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、高水準での取引が多く見られる。</p> <p>東京近接地域より遠くの袖ヶ浦市では、マンション建設が進んだ影響を受け0.5%のプラスに転じた。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>前年比変動率平均 <i>0.5% (前回 4.8%)</i></p> <hr/> <p>東京近接地域では、景気回復に加え、駅前商業地でマンション建設が相次いだ影響で、東京近接地域の12市区の平均変動率が上昇した（2市区は横這い）。商業地の価格は01年から6年連続で市川市八幡2丁目の地点がトップとなった。価格、上昇率とも上位10地点を東京近接地域が独占した。</p> <p>また、東京近接地域以外でも市原市で2.1%、袖ヶ浦市で0.4%と上昇傾向を示し、遠隔地の通勤圏でもマンション建設が進んだ地区は需要が改善してきた。</p> <p>一方、県東部での商業地の落ち込みは目立っており、東庄町（9.8%）、神崎町（9.6%）、多古町（6.9%）など、二桁台はなくなったものの、いまだ上昇の気配は遠い。</p>

埼 玉 県

県内では、住宅地，商業地などすべての用途が15年連続で下落したが、マイナス幅は商業地0.7%、住宅地0.9%などと縮小。住宅地では113地点，商業地でも28地点で地価が上昇した。一方で前年比10%を超えた下落地点はゼロとなり、下げ止まりの傾向が顕著となった。市区町村別では、大宮区が住宅地で平均3.2%、浦和区は3.1%上昇。商業地でも大宮区が5.1%、八潮市で3.3%それぞれアップするなど、県南地域での上昇傾向が目立つ。大宮区は個別順位でも、上位1から3位までを占めた。

住 宅 地	<p>前年比変動率平均</p> <p style="text-align: center;"><i>0.9% (前回 3.0%)</i></p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>前年より7.8%上昇し、住宅地で2年連続県内上昇率1位となった八潮市八潮1丁目。付近は早くから整備が進む閑静な住宅街で、昨年つくばエクスプレスが開通し、市内に初の鉄道、初の駅ができたことにより、様相は一変した。1丁目を含む駅と市役所の間広がる住宅地は人気が高く、売り地がない状態といわれている。</p> <p>住宅地の最高価格はさいたま市浦和区岸町1丁目の32万2千円で、13年連続トップ。</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。下落率が高い市区町村は、北川辺町 6.4% 大利根町 6.2% 川島町 5.9%の順。</p>
商 業 地	<p>前年比変動率平均</p> <p style="text-align: center;"><i>0.7% (前回 3.8%)</i></p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>商業地の最高価格はさいたま市大宮区桜木町2丁目の158万円で19年連続のトップ。この地点は、商業地で最も上昇した場所でもある。上昇率の3位までをJR大宮駅から500m以内の地点が占めている。景気が回復し商業地の需要が増えているが、土地の収益性が厳しく問われるため、交通の便も良く商業集積度も高い中心市街地に、あらためて注目が集まっているのが背景にある。更に大宮駅周辺では、ビルやマンションなどの物件を、不動産投資ファンドが高値で買い取って運用する例が増えていることも、商業地値上がりの大きな要因となっている。</p> <p>一方、下落率が大きかった市区町村は、騎西町 5.4% 上里町 4.8% 久喜市 4.4%などである。</p>

平成18年 地価調査基準地 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	足立 - 6	足立区六町3 - 3 - 23	272,000	32.0
		2	港 - 4	港区南青山4 - 26 - 18	1,230,000	27.5
	宅	3	渋谷 - 3	渋谷区鉢山町6 - 5	1,070,000	27.4
		4	港 - 7	渋谷区東麻布3 - 4 - 9	1,120,000	25.1
	地	5	港 - 6	港区六本木5 - 13 - 1	1,650,000	25.0
		業	1	港5 - 14	港区南青山5 - 1 - 27	8,600,000
	2		港5 - 25	港区高輪1 - 21 - 3	1,100,000	29.9
	3		港5 - 19	港区東麻布1 - 16 - 9	1,120,000	27.7
	4		中央5 - 13	中央区銀座2 - 6 - 7	19,000,000	26.7
5	港5 - 12		港区南青山1 - 15 - 9	2,950,000	25.5	

神奈川県	順位	標準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住	1	青葉 - 19	横浜市青葉区美しが丘5 - 23 - 17	347,000	7.4
		2	青葉 - 9	横浜市青葉区青葉台1 - 21 - 22	313,000	7.2
	宅	3	青葉 - 2	横浜市青葉区美しが丘2 - 54 - 4	293,000	6.9
		3	青葉 - 10	横浜市青葉区あざみ野3 - 21 - 11	293,000	6.9
	地	5	宮前 - 9	川崎市宮前区小台2 - 23 - 10 外	310,000	6.9
		業	1	西5 - 5	横浜市西区南幸1 - 12 - 8	3,420,000
	2		西5 - 7	横浜市西区北幸1 - 8 - 4	2,450,000	13.4
	3		西5 - 2	横浜市西区高島2 - 14 - 11	1,360,000	11.5
	4		川崎5 - 1	川崎市川崎区駅前本町5 - 2	1,600,000	10.3
5	青葉5 - 1		横浜市青葉区美しが丘2 - 15 - 3	833,000	7.8	

千葉県	順位	標準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住	1	浦安 - 3	浦安市海楽2 - 31 - 13	310,000	11.5
		2	浦安 - 9	浦安市舞浜3 - 27 - 9	390,000	11.4
	宅	3	市川 - 19	市川市河原12 - 11	200,000	11.1
		4	市川 - 23	市川市菅野5 - 9 - 5	255,000	9.9
	地	5	市川 - 10	市川市福栄2 - 18 - 17	279,000	9.8
		業	1	市川5 - 5	市川市八幡2 - 16 - 6	1,130,000
	2		市川5 - 1	市川市八幡2 - 6 - 5	590,000	13.5
	3		中央5 - 6	千葉市中央区新宿2 - 6 - 18	274,000	11.8
	4		市川5 - 3	市川市市川1 - 7 - 15	773,000	10.4
5	市川5 - 4		市川市南八幡4 - 6 - 6	860,000	10.3	

埼玉県	順位	標準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住	1	八潮 - 5	八潮市八潮1 - 28 - 11	166,000	7.8
		2	さいたま浦和 - 11	さいたま市浦和区北浦和1 - 5 - 12	315,000	5.0
	宅	3	さいたま浦和 - 10	さいたま市浦和区岸町1 - 15 - 18	322,000	4.9
		4	さいたま大宮 - 2	さいたま市大宮区桜木町4 - 824 - 6	271,000	4.6
	地	4	さいたま大宮 - 8	さいたま市大宮区天沼町2 - 443 - 91	271,000	4.6
		業	1	さいたま大宮5 - 3	さいたま市大宮区桜木町2 - 4 - 9	1,580,000
	2		さいたま大宮5 - 1	さいたま市大宮区宮町1 - 86 - 1	1,410,000	6.8
	3		さいたま大宮5 - 5	さいたま市大宮区大門町3 - 59 - 1	950,000	6.7
	4		所沢5 - 1	所沢市日吉町9 - 17	770,000	4.9
5	川口5 - 6		川口市栄町3 - 13 - 2	789,000	4.5	

平成18年 地価調査基準地 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 - 1	千代田区五番町12 - 6	2,680,000	11.7
		2	千代田 - 4	千代田区麴町2 - 10 - 4 外	1,920,000	13.6
	宅	3	港 - 6	港区六本木5 - 13 - 1	1,650,000	25.0
		4	千代田 - 2	千代田区四番町2 - 5	1,370,000	8.7
		5	千代田 - 3	千代田区平河町2 - 15 - 16	1,300,000	7.4
	商業地	1	中央5 - 13	中央区銀座2 - 6 - 7	19,000,000	26.7
		2	千代田5 - 1	千代田区丸の内3 - 2 - 2	18,600,000	16.3
		3	千代田5 - 24	千代田区大手町1 - 2 - 4	17,900,000	16.2
		4	中央5 - 14	中央区銀座8 - 6 - 25	11,600,000	25.3
5		新宿5 - 4	新宿区西新宿1 - 18 - 2	11,200,000	12.0	

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247 - 6	420,000	6.3
		2	港北 - 8	横浜市港北区日吉本町1 - 16 - 8	397,000	4.7
	宅	3	青葉 - 19	横浜市青葉区美しが丘5 - 23 - 17	347,000	7.4
		4	港北 - 2	横浜市港北区太尾町字市ノ坪312 - 11	336,000	3.4
		5	中原 - 7	川崎市中原区小杉御殿町2 - 144 - 1	330,000	4.8
	商業地	1	西5 - 5	横浜市西区南幸1 - 12 - 8	3,420,000	18.8
		2	西5 - 7	横浜市西区北幸1 - 8 - 4	2,450,000	13.4
		3	中5 - 6	横浜市中区山下町154 - 6 外	1,610,000	6.6
		4	川崎5 - 1	川崎市川崎区駅前本町5 - 2	1,600,000	10.3
5		西5 - 2	横浜市西区高島2 - 14 - 11	1,360,000	11.5	

千葉県	順位	標準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住	1	浦安 - 2	浦安市美浜3 - 23 - 13	400,000	9.3
		2	浦安 - 9	浦安市舞浜3 - 27 - 9	390,000	11.4
	宅	3	市川 - 25	市川市菅野1 - 7 - 16	350,000	9.0
		4	浦安 - 5	浦安市富岡1 - 14 - 9	325,000	7.6
		4	浦安 - 8	浦安市今川2 - 8 - 30	325,000	6.6
	商業地	1	市川5 - 5	市川市八幡2 - 16 - 6	1,130,000	15.3
		2	柏5 - 1	柏市末広町4 - 4	950,000	---
		3	千葉中央5 - 13	千葉市中央区富士見2 - 7 - 3	910,000	4.6
		4	市川5 - 4	市川市南八幡4 - 6 - 6	860,000	10.3
5		船橋5 - 4	船橋市本町4 - 41 - 28	820,000	5.8	

埼玉県	順位	標準地番号	住 所	価格(円/㎡)	変動率(%)	
	住	1	さいたま浦和 - 10	さいたま市浦和区岸町1 - 15 - 18	322,000	4.9
		2	さいたま浦和 - 11	さいたま市浦和区北浦和1 - 5 - 12	315,000	5.0
	宅	3	さいたま浦和 - 3	さいたま市浦和区岸町2 - 13 - 13	300,000	4.2
		4	さいたま浦和 - 5	さいたま市浦和区常盤5 - 4 - 15	290,000	3.9
		5	さいたま中央 - 5	さいたま市中央区上落合4 - 7 - 7	289,000	4.0
	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	1,580,000	7.5
		2	さいたま大宮5 - 1	さいたま市大宮区宮町1 - 86 - 1	1,410,000	6.8
		3	さいたま大宮5 - 5	さいたま市大宮区大門町3 - 59 - 1	950,000	6.7
		4	さいたま浦和5 - 4	さいたま市浦和区高砂2 - 4 - 3	825,000	4.0
5		川口5 - 6	川口市栄町3 - 13 - 2	789,000	4.5	