平成24年

基準地価格の概要

TOYO PROPERTY

東洋プロパティ株式会社

基準地価格とは

国土利用計画法施行令第9条にもとづき、都道府県知事が毎年7月1日における標準価格を判定するものです。土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としています。

平成24年度　基準地価格の概要

平成23年7月以降の1年間の地価は、全国的に依然として下落を示しましたが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も増加しました。地価公示（1月1日時点の調査）との共通地点で半年毎の地価動向をみると、東日本大震災のあった23年1月～6月に拡大した下落率は、23年7月～12月以降縮小しており、24年1月～6月は下落率が更に縮小しました。不動産市場は回復傾向を示していますが、円高、欧州債務危機等の先行き不透明感による地価への影響も見られます。

【住宅地】

低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えもあって下落率は縮小しました。人口の増加した地域で下落率の小さい傾向が見られ、また、住環境良好あるいは交通利便性の高い地点で地価の上昇が見られました。

	2011/7～12	2012/1～6
東京圏	他の圏域を上回る下落率縮小	下落率縮小
大阪圏	下落率縮小	下落率縮小
名古屋圏	横ばい	地価上昇

【商業地】

前年より下落率が縮小しましたが、オフィス系は高い空室率・賃料下落、店舗系は商況の不振から、商業地への需要は弱いものとなりました。その中にあって、主要都市の中心部において、賃料調整（値下げ）が進んだこともあって、BCP（事業継続計画）やコスト削減等の目的で耐震性に優れる新築・大規模オフィスへ業務機能を集約させる動きが見られ、これら地点の年後半の地価は下げ止まっています。また、三大都市圏と一部の地方圏においては、J-REITによる積極的な不動産取得が見られました。その他、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られました。

	2011/7～12	2012/1～6
東京圏	他の圏域を上回る下落率縮小	下落率縮小
大阪圏	下落率縮小	下落率縮小
名古屋圏	横ばい	横ばい

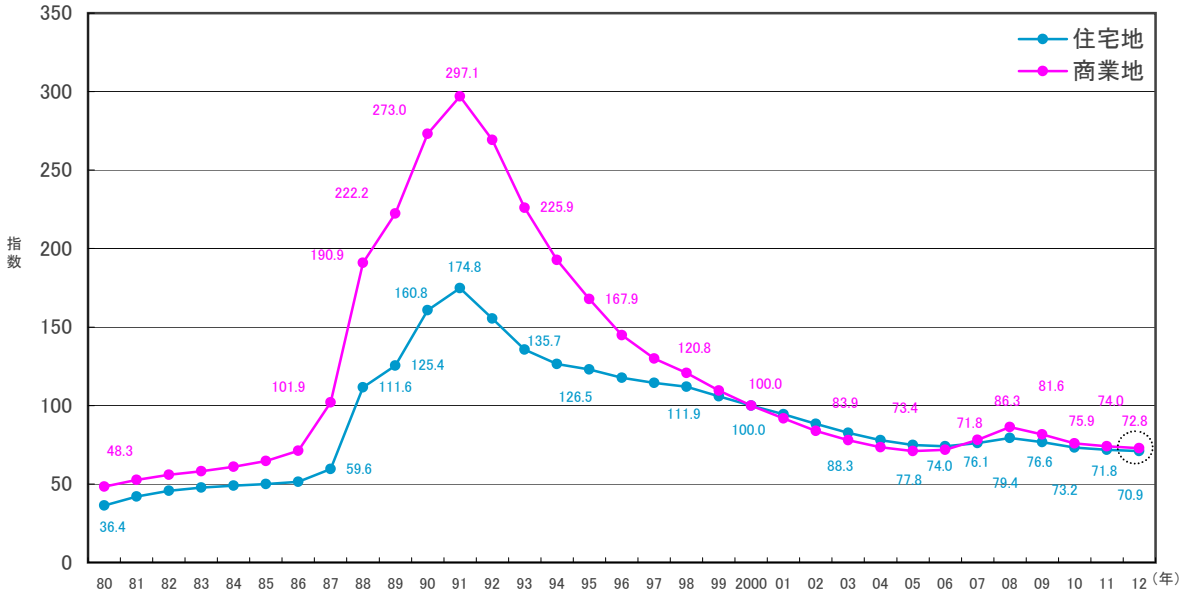
対前年平均変動率

	商　業　地		住　宅　地	
	平成23年	平成24年	平成23年	平成24年
全国	▲ 4.0%	▲ 3.1%	▲ 3.2%	▲ 2.5%
東京圏	▲ 2.3%	▲ 0.9%	▲ 1.9%	▲ 1.0%
大阪圏	▲ 2.6%	▲ 1.0%	▲ 1.8%	▲ 1.0%
名古屋圏	▲ 1.1%	▲ 0.5%	▲ 0.7%	▲ 0.2%

地価の推移

1991年のバブル崩壊後、10年以上にわたり地価は下落し続けましたが、2000年代後半、経済環境の好転とともに地価は上昇に向かいました。その後、2008年9月のリーマンショックを引き金とした世界的な金融危機が起こり地価は再び下落しました。現在も地価は緩やかな下落を続けています。（図表-1）

図表-1　三大都市圏の地価推移

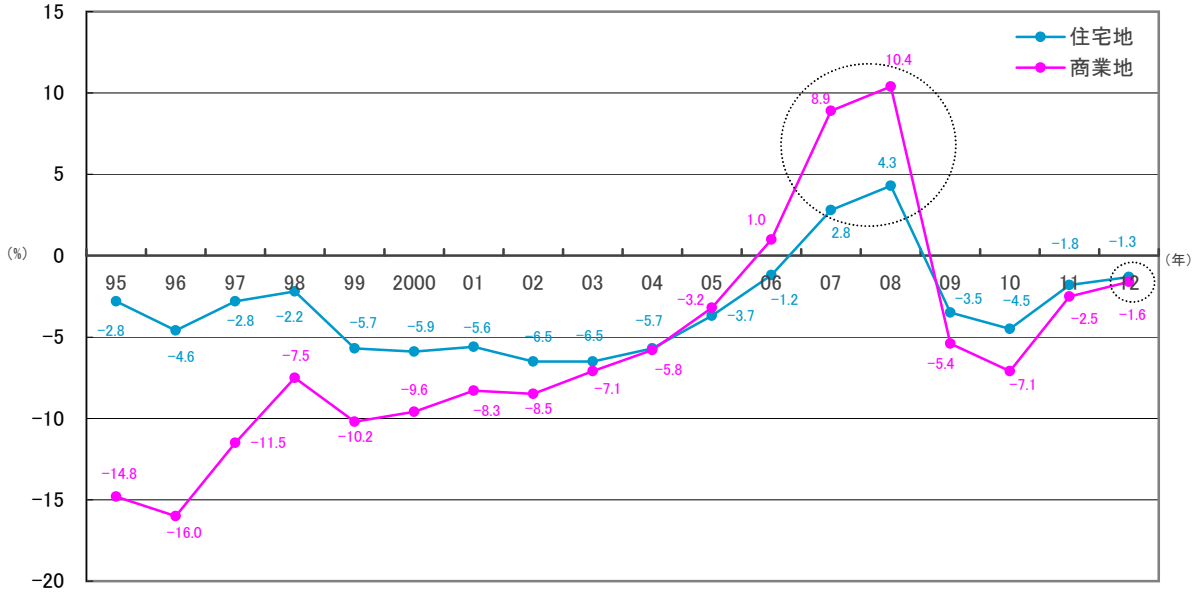


（注）2000年＝100.0
資料：地価公示「公示価格年別変動率」を基に作成。

変動率の推移

1991年のバブル崩壊以降、地価は10年以上にわたり下落を続けていましたが、2000年代後半に好転し始め、2008年には住宅地前年度比＋4.3%　商業地対前年度比＋10.4%の上昇を見せました。しかし、2008年をピークに景気は後退、同年9月にはリーマンショックを引き金とした世界的な金融危機により地価は再び下落し、それ以降も地価の下落は継続していますが、下落率は縮小傾向にあります。（図表-2）

図表-2　三大都市圏の地価変動率の推移（対前年同月比）



資料：地価公示「公示価格年別変動率」を基に作成。

変動率ランキング

全国及び東京圏における基準地価格の上昇ポイント及び下落ポイントの変動率ランキングは以下の通りです。東京スカイツリーの開業やこれに伴う周辺商業地での繁華性の向上（墨田5-14）。東京電機大学千住キャンパスの移転による周辺商業地の繁華性の向上（足立5-5）。武蔵小杉駅周辺の市街地再開発事業による利便性の向上（中原5-3）等が目立ちました。

【上昇ポイント（全国）】

商業地

	基準地番号	所　　在	変動率(%)
1	石巻5-1	石巻市穀町178番2	11.8
2	墨田5-14	墨田区業平一丁目6番6	9.8
3	石巻5-3	石巻市旭町46番3	9.5
4	足立5-5	足立区千住旭町45番2	8.6
5	東松島5-1	東松島市矢本字上新沼1番2	8.4
6	中原5-3	川崎市中原区新丸子東2丁目907番14	7.3
7	福岡博多5-1	福岡市博多区博多駅東1丁目245番ほか5筆	5.6
8	青葉5-5	仙台市青葉区国分町3丁目11番9外	5.4
9	金沢5-11	金沢市香林坊2丁目63番1	5.4
10	福岡早良5-4	福岡市早良区城西1丁目69番	5.4

住宅地

	基準地番号	所　　在	変動率(%)
1	陸前高田-2	陸前高田市米崎町字松峰59番7	14.6
2	古宮-10	宮古市田老字向新田109番2内	14.5
3	石巻-13	石巻市あけぼの3丁目8番5	13.9
4	東松島-1	東松島市矢本字上河戸165番10	12.3
5	石巻-3	石巻市駅前北通り3丁目50番2	12.2
6	七ヶ浜-2	宮城郡七ケ浜町松ケ浜字謡38番4	11.9
7	石巻-15	石巻市大森字的場12番5外	11.7
8	石巻-4	石巻市開北2丁目15番2	10.9
9	石巻-19	石巻市鹿又字用水向118番17	10.6
10	利府-3	宮城郡利府町青葉台2丁目1番238	9.7

【下落ポイント（全国）】

商業地

	基準地番号	所　　在	変動率(%)
1	留萌5-1	留萌市栄町2丁目130番	▲ 15.7
2	紋別5-1	紋別市幸町4丁目8番	▲ 15.4
3	鹿角5-1	鹿角市花輪字下中島141番	▲ 13.5
4	羽幌５－１	苫前郡羽幌町南大通2丁目15番1	▲ 13.2
5	芦別5-1	芦別市北1条西1丁目9番11	▲ 12.7
6	当別5-1	石狩郡当別町弥生52番26	▲ 12.6
7	花巻5-2	花巻市大通り1丁目330番4	▲ 12.4
8	佐伯5-5	佐伯市蒲江大字蒲江浦字向浜3278番4	▲ 11.9
9	高知5-1	高知市和泉町324番	▲ 11.8
10	高知5-21	高知市大津字西溝無乙1024番3	▲ 11.8

住宅地

	基準地番号	所　　在	変動率(%)
1	ひたちなか-20	ひたちなか市海門町2丁目6075番32	▲ 12.8
2	那智勝浦-2	東牟婁郡那智勝浦町大字川関字在ノ内386番	▲ 12.7
3	高知-24	高知市葛島4丁目614番1外	▲ 11.8
4	宿毛-3	宿毛市小筑紫町小筑紫字北ヲリツキ104番18	▲ 11.7
5	中土佐-2	高岡郡中土佐町上ノ加江字川久保561番6	▲ 11.7
6	多治見-4	多治見市平和町4丁目22番	▲ 11.6
7	倉吉-8	倉吉市北野字下河原44番17	▲ 11.4
8	高知-19	高知市大津字大石ケ本乙389番19	▲ 11.3
9	宿毛-1	宿毛市片島730番	▲ 11.3
10	湯浅-3	有田郡湯浅町大字湯浅字新屋敷2882番	▲ 11.1

【上昇ポイント（東京圏）】

商業地

	基準地番号	所　　在	変動率(%)
1	墨田5-14	墨田区業平一丁目6番6	9.8
2	足立5-5	足立区千住旭町45番2	8.6
3	中原5-3	川崎市中原区新丸子東2丁目907番14	7.3
4	台東5-1	台東区浅草一丁目33番5	4.6
5	足立5-4	足立区千住三丁目70番2	3.9
6	新宿5-11	新宿区百人町一丁目193番5	3.8
7	葛飾5-5	葛飾区東金町一丁目2136番43	3.7
8	高津5-2	川崎市高津区溝口3丁目1212番7	3.2
9	戸塚5-3	横浜市戸塚区戸塚町字二丁目4100番2外	3.0
10	西5-5	横浜市西区南幸1丁目12番4	3.0

住宅地

	基準地番号	所　　在	変動率(%)
1	藤沢-9	藤沢市羽鳥1丁目129番31	7.5
2	茅ヶ崎-1	茅ケ崎市菱沼3丁目155番4	6.5
3	藤沢-24	藤沢市羽鳥5丁目901番159	6.2
4	中原-7	川崎市中原区小杉御殿町2丁目144番1	4.2
5	浦安-10	浦安市北栄3丁目996番2	3.6
6	市川-14	市川市福栄1丁目15番6外	3.3
7	市川-9	市川市末広2丁目11番7	3.3
8	高津-10	川崎市高津区下作延2丁目340番4	3.2
9	中原-6	川崎市中原区上小田中1丁目211番4	3.2
10	高津-12	川崎市高津区溝口3丁目596番5	3.2

【下落ポイント（東京圏）】

商業地

	基準地番号	所　　在	変動率(%)
1	取手5-1	取手市取手1丁目乙1568番3	▲ 8.7
2	中央5-13	千葉市中央区富士見2丁目7番3	▲ 7.3
3	野田5-2	野田市山崎字北中地1909番1外	▲ 5.9
4	取手5-2	取手市新町2丁目甲537番5	▲ 5.7
5	東坂5-2	坂東市辺田字原1143番2外	▲ 5.5
6	東坂5-1	坂東市岩井字大山4276番10	▲ 5.5
7	加須5-1	加須市大門町536番3外	▲ 5.4
8	中央5-14	千葉市中央区長洲1丁目59番10外	▲ 5.3
9	龍ヶ崎5-1	龍ケ崎市小通幸谷町字歩行道添465番19外	▲ 5.0
10	中央5-11	千葉市中央区中央2丁目3番32外	▲ 5.0

住宅地

	基準地番号	所　　在	変動率(%)
1	利根-2	北相馬郡利根町大字布川字栄253番315	▲ 8.0
2	利根-3	北相馬郡利根町大字羽根野字羽根野台800番54	▲ 7.6
3	利根-1	北相馬郡利根町大字布川字台1597番1	▲ 7.3
4	龍ヶ崎-2	龍ケ崎市字寺後4177番14	▲ 6.8
5	龍ヶ崎-5	龍ケ崎市愛戸町26番	▲ 6.7
6	取手-11	取手市駒場2丁目3497番4	▲ 6.6
7	取手-2	取手市白山5丁目1963番31	▲ 6.3
8	取手－13	取手市谷中字元畑417番107	▲ 6.1
9	加須-8	加須市柳生字中通2151番3	▲ 6.1
10	柏-36	柏市高柳新田字中峠17番29外	▲ 6.1