平成25年

地価公示の概要

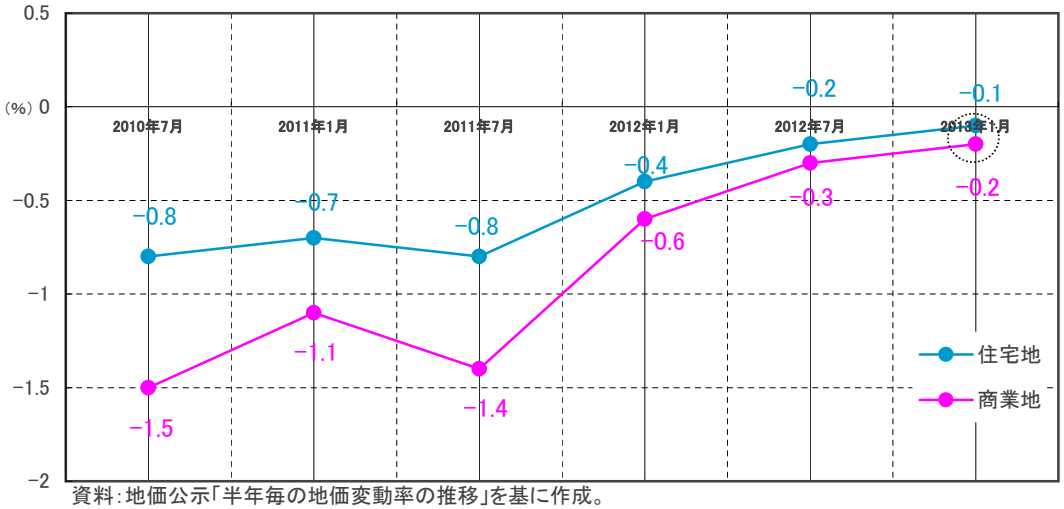
TOYO PROPERTY

東洋プロパティ株式会社

①平成25年度地価公示の概要

平成24年1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・横ばいの地点も大幅に増加し、一部地域において回復傾向が見られました。都道府県地価調査（7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、東京圏で住宅地－0.1%、商業地-0.2%と前半に比べ後半は下落率が縮小しています。（図表-1）

図表-1　半年毎の地価変動率（東京圏）



資料：地価公示「半年毎の地価変動率の推移」を基に作成。

②圏域別・用途別　対前年平均変動率

【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。
【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。

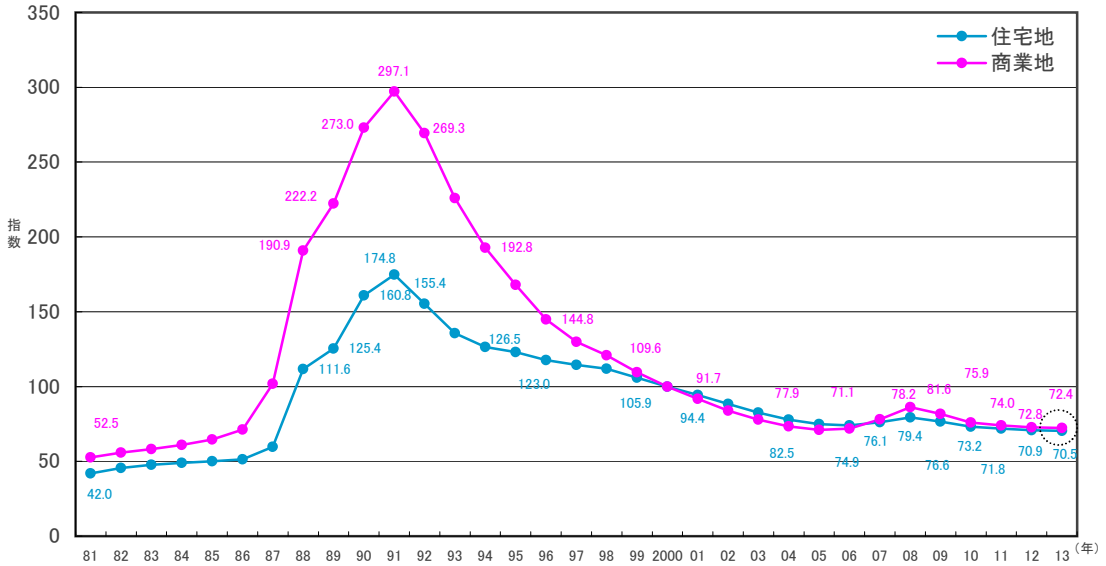
図表-2　圏域別・用途別　対前年平均変動率

	住宅地		商業地		工業地	
	平成24年	平成25年	平成24年	平成25年	平成24年	平成25年
東京圏	▲ 1.6%	▲ 0.7%	▲ 1.9%	▲ 0.5%	▲ 1.8%	▲ 0.5%
大阪圏	▲ 1.3%	▲ 0.9%	▲ 1.7%	▲ 0.5%	▲ 2.6%	▲ 1.7%
名古屋圏	▲ 0.4%	0.0%	▲ 0.8%	▲ 0.3%	▲ 1.5%	▲ 1.1%
三大都市圏	▲ 1.3%	▲ 0.6%	▲ 1.6%	▲ 0.5%	▲ 1.9%	▲ 1.1%
地方圏	▲ 3.3%	▲ 2.5%	▲ 4.3%	▲ 3.3%	▲ 4.1%	▲ 3.2%
全国平均	▲ 2.3%	▲ 1.6%	▲ 3.1%	▲ 2.1%	▲ 3.2%	▲ 2.2%

③地価の長期推移

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が、下落率は縮小しています。（図表-3）

図表-3　三大都市圏の地価推移

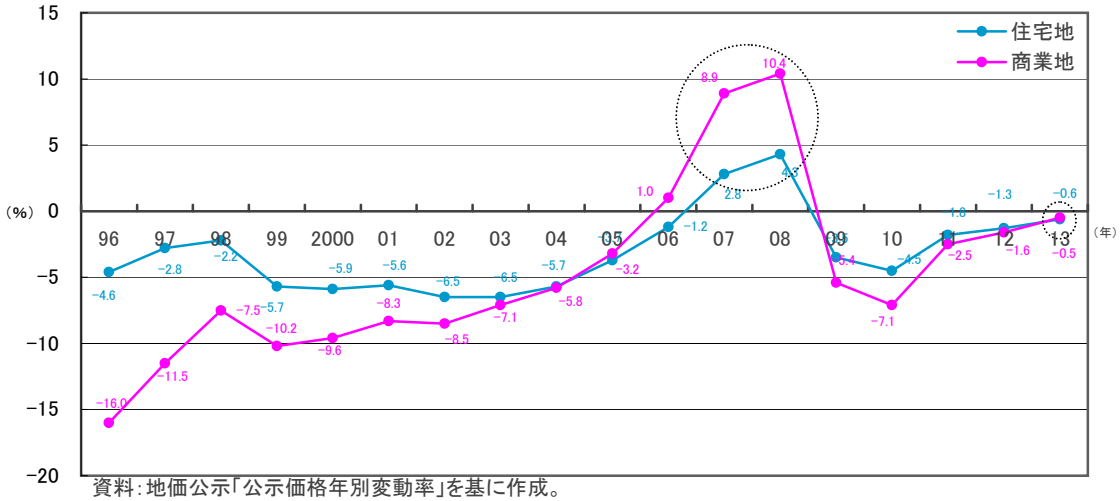


（注）2000年＝100.0
資料：地価公示「公示価格年別変動率」を基に作成。

④地価変動率の長期推移

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ました。2013年1月時点においては依然地価は下落しているものの、下落幅は前年に引き続き縮小し、地価回復への兆しが見られました。（図表-4）

図表-4　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。

⑤ランキング

商業地では①再開発事業が続く川崎駅西口エリア（幸5-2）を始め、②武蔵小杉駅周辺の再開発事業（中原5-8）、③東京スカイツリーの開業によるイメージアップと集客力の向上（台東5-4）等が目立ちました。また、住宅地では①震災後の津波被災者の移転需要により物件供給不足の状態が続いている石巻市（石巻-17、石巻-18、石巻-18）、②辻堂駅前に大型商業モール「テラスモール湘南」がオープンしたことによる波及効果（茅ヶ崎-29）、③横浜市及び川崎市でのマンション用地の活発な需要（中原-23外）等が目立ちました。

【上昇ポイント】

全国

商業地

	標準地番号	所　　在	変動率(%)
1	幸5－2	川崎市幸区大宮町14番5	11.9
2	中原5－8	川崎市中原区新丸子町922番1外	10.5
3	幸5－6	川崎市幸区堀川町72番2外	9.9
3	中原5－2	川崎市中原区小杉町3丁目441番29	9.9
5	台東5－4	台東区浅草1丁目16番14外	9.0
6	早良5－7	福岡市早良区西新2丁目98番2	8.9
7	石巻5－1	石巻市鋳銭場57番7	8.7

住宅地

	標準地番号	所　　在	変動率(%)
1	石巻－17	石巻市須江字しらさぎ台1丁目3番3	23.6
2	大槌－2	上閉伊郡大槌町大槌第16地割字大石前20番49	15.0
3	石巻－12	石巻市広渕字町南－308番	14.3
4	石巻－18	石巻市新栄1丁目14番3	13.5
5	大槌－1	上閉伊郡大槌町赤浜3丁目105番89	11.4
6	いわき－51	いわき市泉もえぎ台1丁目25番8	10.7
7	早良－27	福岡市早良区高取2丁目221番2外	10.7

東京圏

商業地

	標準地番号	所　　在	変動率(%)
1	幸5－2	川崎市幸区大宮町14番5	11.9
2	中原5－8	川崎市中原区新丸子町922番1外	10.5
3	幸5－6	川崎市幸区堀川町72番2外	9.9
3	中原5－2	川崎市中原区小杉町3丁目441番29	9.9
5	台東5－4	台東区浅草1丁目16番14外	9.0
6	中原5－10	川崎市中原区新丸子町695番5	7.1
7	中原5－4	川崎市中原区新丸子町752番1	7.0

住宅地

	標準地番号	所　　在	変動率(%)
1	中原－23	川崎市中原区小杉町2丁目207番4	9.1
2	茅ケ崎－29	茅ケ崎市赤松町1856番20	7.3
3	都筑－11	横浜市都筑区牛久保1丁目18番3	5.2
4	中原－9	川崎市中原区今井南町575番4	5.1
5	都筑－20	横浜市都筑区牛久保2丁目6番26	4.3
6	戸塚－4	横浜市戸塚区品濃町523番1外	4.2
7	横浜緑－24	横浜市緑区長津田4丁目1959番73	4.1

【下落ポイント】

全国

商業地

	標準地番号	所　　在	変動率(%)
1	紋別5－1	紋別市本町5丁目19番1	▲ 16.0
2	留萌5－1	留萌市錦町3丁目41番1	▲ 14.9
3	周南5－1	周南市みなみ銀座2丁目17番	▲ 14.3
4	増毛5－1	増毛郡増毛町畠中町3丁目80番5外	▲ 13.4
5	羽幌5－1	苫前郡羽幌町南3条2丁目1番11外	▲ 13.2
6	網走5－1	網走市南4条西1丁目9番3外	▲ 12.4
7	北見5－5	北見市留辺蘂町東町18番1外	▲ 12.1

住宅地

	標準地番号	所　　在	変動率(%)
1	鳴門－10	鳴門市瀬戸町明神字越浦238番	▲ 12.0
2	留萌－2	留萌市見晴町2丁目6番4外	▲ 12.0
3	旭川－21	旭川市高砂台3丁目221番69	▲ 11.8
4	高知－14	高知市五台山字東倉谷2690番6外	▲ 10.9
5	旭川－58	旭川市台場東2丁目399番79	▲ 10.9
6	美波－2	海部郡美波町奥河内字弁才天107番6	▲ 10.8
7	鳥取－24	鳥取市気高町浜村字西浜783番1205外	▲ 10.6

東京圏

商業地

	標準地番号	所　　在	変動率(%)
1	取手5－2	取手市取手1丁目乙1568番3	▲ 6.8
2	取手5－3	取手市白山3丁目乙987番1	▲ 6.1
3	取手5－4	取手市取手2丁目3番4	▲ 5.5
4	三浦5－1	三浦市栄町3180番5	▲ 5.4
5	坂東5－1	坂東市岩井字新町東側4448番1	▲ 5.3
6	取手5－5	取手市寺田字原谷6336番1外	▲ 5.2
7	千葉中央5－19	千葉市中央区富士見2丁目7番3	▲ 5.1

住宅地

	標準地番号	所　　在	変動率(%)
1	利根－2	北相馬郡利根町大字布川字野岸2080番45	▲ 7.0
2	利根－6	北相馬郡利根町大字押付新田字五の耕地876番	▲ 7.0
3	久喜－17	久喜市南栗橋10丁目7番8	▲ 6.8
4	つくばみらい－11	つくばみらい市小張字出山4132番207	▲ 6.5
5	利根－1	北相馬郡利根町大字八幡台11番6	▲ 6.3
6	取手－17	取手市西2丁目108番44	▲ 6.0
7	三浦－4	三浦市三崎町小網代字鷺野1325番4	▲ 5.9

東洋プロパティ株式会社
〒105-0001　東京都港区虎ノ門1-4-2虎ノ門東洋ビル

宅地建物取引業　国土交通大臣（2）第6864号
第二種金融商品取引業　関東財務局長（金商）第1401号
不動産鑑定業　国土交通大臣（2）第210号

・不動産の鑑定評価に関するお問合せ　鑑　定　部　03-3504-2238（直通）