

平成14年地価公示 参考資料

	頁
・平成14年地価公示 対前年変動率	1
・昭和50年以降の地価変動率の推移（全国、三大都市圏、地方圏）	2
・三大都市圏の住宅地の地価動向	6
・三大都市圏の商業地の地価動向	7
・三大都市圏の価格上昇又は横ばい（変動率ゼロ）の地点数	8
・東京圏における価格上昇又は横ばい（変動率ゼロ）地点（住宅地）	9
・東京都における価格上昇又は横ばい（変動率ゼロ）の地点（住宅地）	10
・千葉県における横ばい（変動率ゼロ）の地点（住宅地）	12
・埼玉県における横ばい（変動率ゼロ）の地点	13
・東京圏における価格上昇又は横ばい（変動率ゼロ）地点（商業地）	14
・東京都区部（商業地）の価格上昇又は横ばい（変動率ゼロ）地点 【東京駅周辺地区、新宿地区、渋谷地区、港地区】	15
・立川市（商業地）の価格上昇又は横ばい（変動率ゼロ）地点	19
・海老名市（商業地）の横ばい（変動率ゼロ）地点	20
・大阪市御堂筋周辺（商業地）の変動率	21
・名古屋市中心商業地の変動率	22
・人口10万人以上の地方都市の商業地における平均変動率と 最高価格地の変動率の推移	23
・地域経済動向における各地域の景況の推移	24
・企業活動の推移（鉱工業生産指数）	25
・企業活動の推移（経常損益・対前年度増減率）	26
・雇用情勢の推移（完全失業率）	27
・所得の推移（実収入・対前年変動率）	28
・東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の新築マンション供給戸数	29
・八王子市における住宅地の下落率と最寄り駅からの距離との関係	30
・大阪市の地域別新築マンション供給戸数	31
・東京主要5区の空室率及び賃料の動向	32
・東京主要5区のAクラスビルの空室率	33
・大阪主要6区の空室率及び賃料の動向	34
・東京都中央区日本橋室町地区の地価の推移	35
・福岡市中心商業地の変動率	36
・札幌市中心商業地の変動率	37
・昭和49年以降の地価及び名目GDPの推移 （全国・三大都市圏・東京圏・大阪圏・名古屋圏・地方圏）	38
・公示価格の性格について	45

平成14年3月
国土交通省
土地・水資源局

平成14年地価公示 対前年変動率

(単位：%)

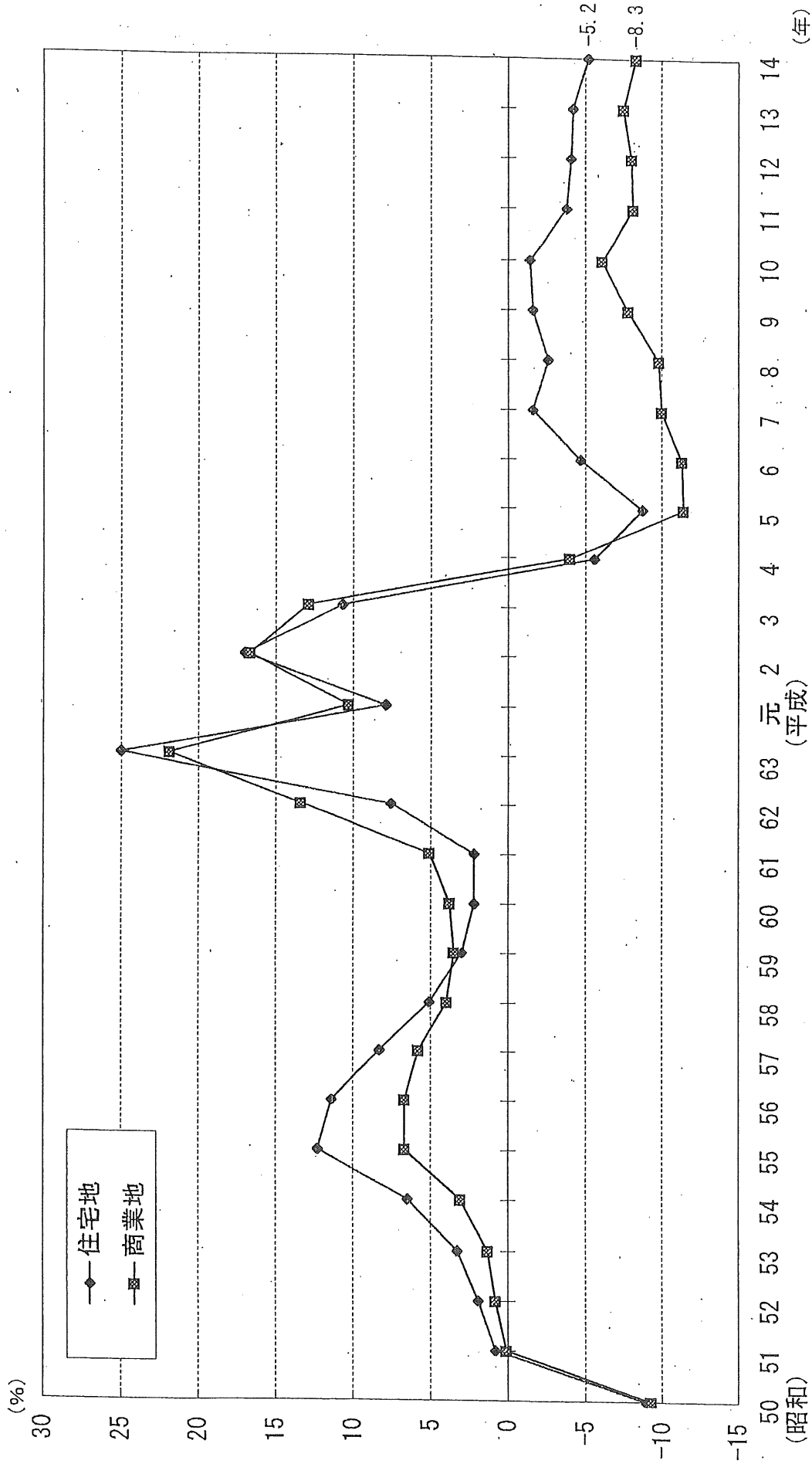
	住 宅 地		
	平成12年	平成13年	平成14年
全 国	△ 4.1	△ 4.2	△ 5.2
三大都市圏	△ 5.9	△ 5.6	△ 6.5
東京圏	△ 6.8	△ 5.8	△ 5.9
大阪圏	△ 6.1	△ 6.7	△ 8.6
名古屋圏	△ 1.8	△ 1.9	△ 4.4
地方圏	△ 2.3	△ 2.8	△ 4.0

	商 業 地		
	平成12年	平成13年	平成14年
全 国	△ 8.0	△ 7.5	△ 8.3
三大都市圏	△ 9.6	△ 8.3	△ 8.5
東京圏	△ 9.6	△ 8.0	△ 7.4
大阪圏	△11.3	△11.0	△11.3
名古屋圏	△ 7.3	△ 5.6	△ 8.1
地方圏	△ 7.0	△ 7.0	△ 8.1

(注)

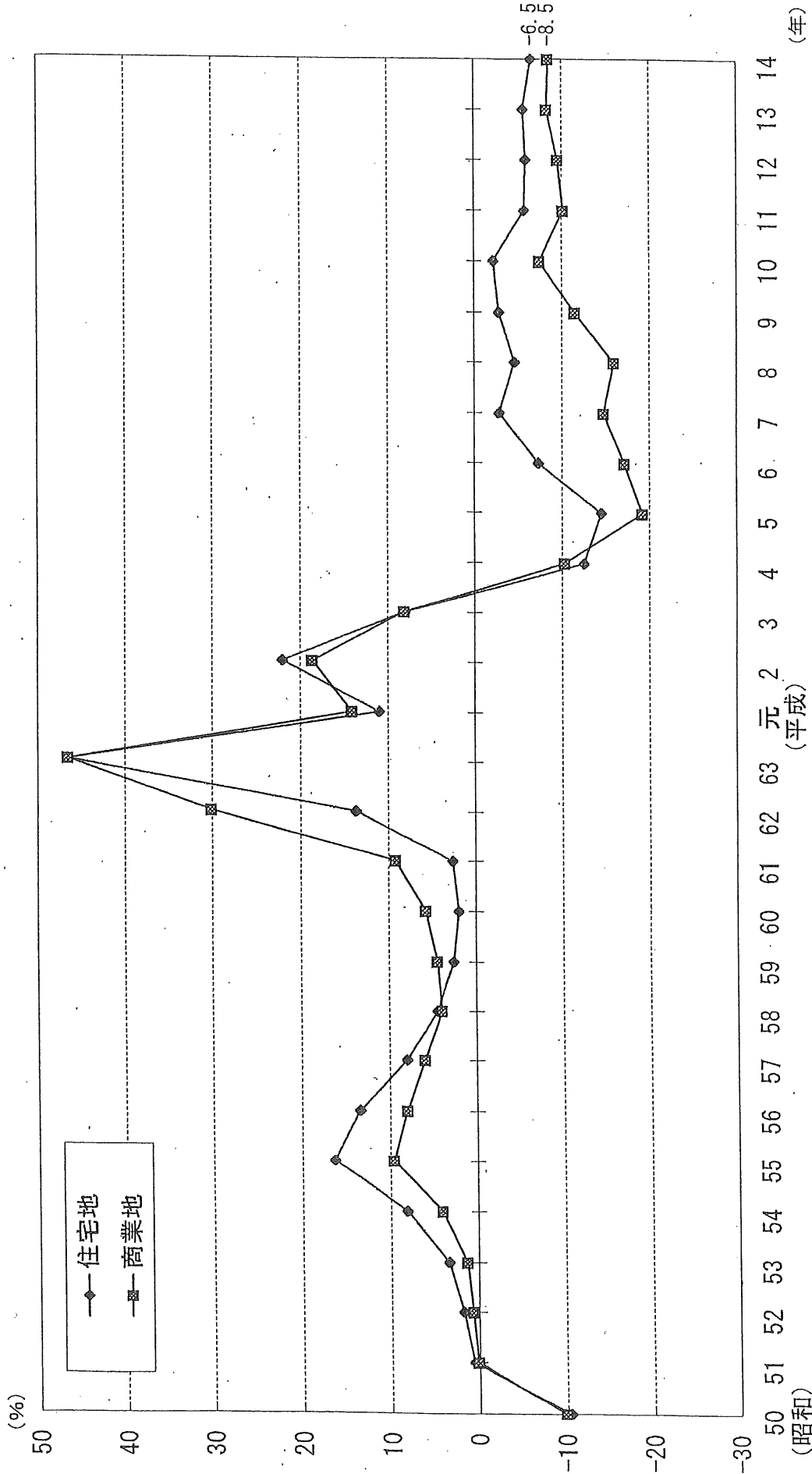
- 「平成12年」は平成11年1月1日から平成12年1月1日まで、
「平成13年」は平成12年1月1日から平成13年1月1日まで、
「平成14年」は平成13年1月1日から平成14年1月1日までの
それぞれ年間変動率を表す。
- △印はマイナスを表す。
- 変動率は、各年とも前年と継続する標準地の価格の変動率の単純平均である。
- 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。
東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。
大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。
名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

昭和50年以降の全国の地価変動率の推移



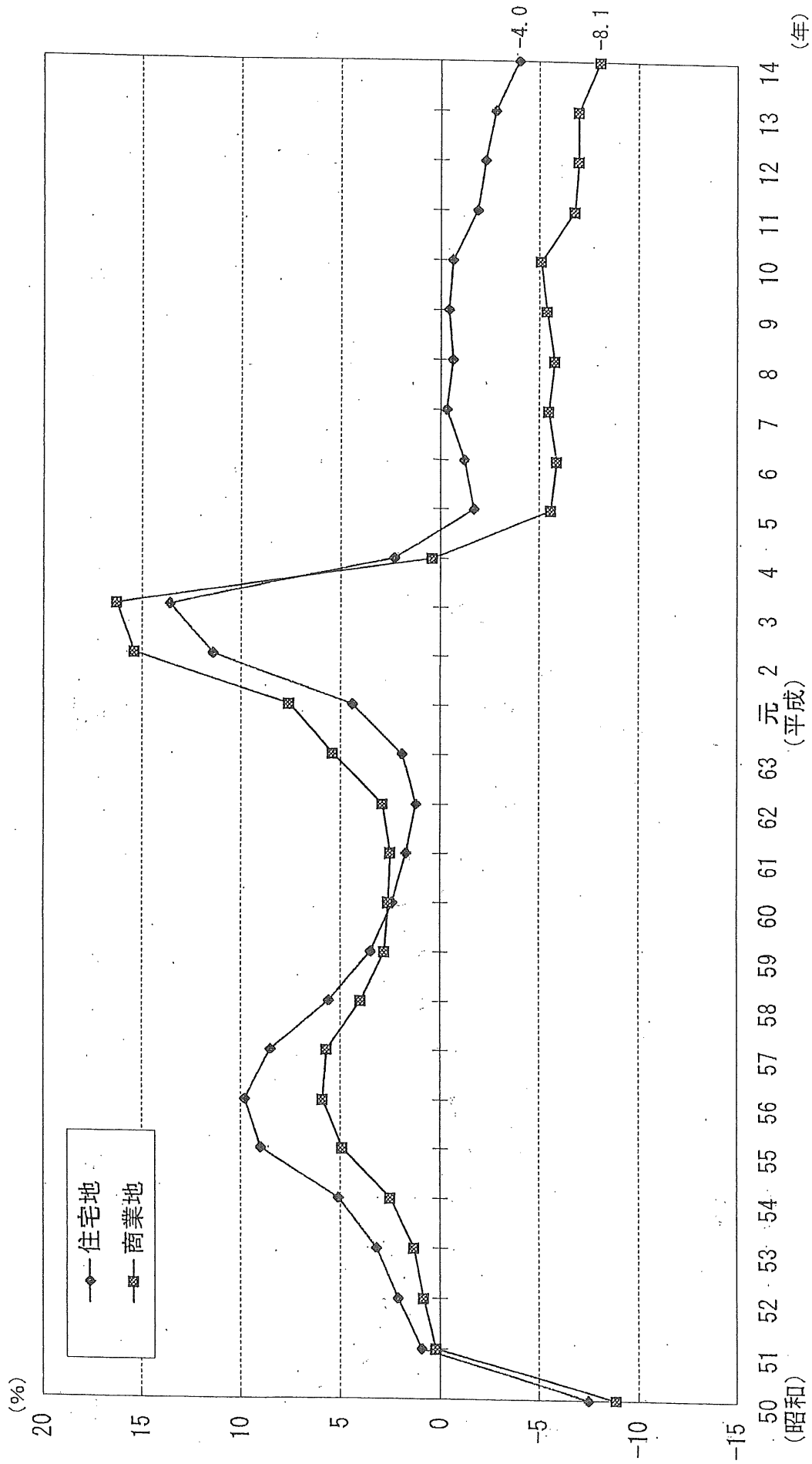
資料:国土交通省「地価公示」

昭和50年以降の三大都市圏の地価変動率の推移



資料：国土交通省「地価公示」

昭和50年以降の地方圏の地価変動率の推移



資料:国土交通省「地価公示」

昭和50年以降の地価変動率の推移

(単位：%)

年	全国		三大都市圏		東京圏		大原圏		名古屋圏		地方圏	
	住宅地	商業地	住宅地	商業地	住宅地	商業地	住宅地	商業地	住宅地	商業地	住宅地	商業地
昭和50	△ 8.9	△ 9.3	△ 10.4	△ 9.9	△ 11.5	△ 10.0	△ 9.3	△ 9.4	△ 8.8	△ 10.3	△ 7.5	△ 8.9
51	0.8	0.1	0.6	0.1	0.6	0.1	0.5	0.1	0.7	0.2	0.9	0.2
52	1.9	0.8	1.8	0.7	1.7	0.5	1.6	1.0	2.6	0.8	2.1	0.8
53	3.3	1.3	3.4	1.3	3.5	1.1	2.8	1.5	4.1	1.6	3.2	1.3
54	6.5	3.1	8.1	4.1	8.8	4.3	6.8	3.8	8.2	3.7	5.1	2.5
55	12.3	6.7	16.3	9.6	18.3	10.8	13.5	8.7	14.2	7.1	9.0	4.9
56	11.4	6.7	13.4	8.0	14.1	8.3	12.6	8.5	12.3	6.6	9.8	5.9
57	8.3	5.8	8.0	6.0	7.4	5.7	9.3	7.1	7.9	5.4	8.5	5.7
58	5.1	4.0	4.5	4.0	4.1	4.2	5.3	4.1	4.5	3.5	5.6	4.0
59	3.0	3.5	2.6	4.5	2.2	5.5	3.6	3.9	2.4	2.7	3.5	2.8
60	2.2	3.8	2.0	5.8	1.7	7.2	3.0	5.0	1.6	2.7	2.4	2.6
61	2.2	5.1	2.7	9.2	3.0	12.5	2.6	7.0	1.4	3.3	1.7	2.5
62	7.6	13.4	13.7	30.1	21.5	48.2	3.4	13.2	1.6	6.4	1.2	2.9
63	25.0	21.9	46.6	46.6	68.6	61.1	18.6	37.2	7.3	16.8	1.9	5.4
平成元	7.9	10.3	11.0	14.1	0.4	3.0	32.7	35.6	16.4	21.0	4.4	7.6
2	17.0	16.7	22.0	18.6	6.6	4.8	56.1	46.3	20.2	22.4	11.4	15.4
3	10.7	12.9	8.0	8.1	6.6	4.1	6.5	8.1	18.8	19.1	13.6	16.3
4	△ 5.6	△ 4.0	△ 12.5	△ 10.3	△ 9.1	△ 6.9	△ 22.9	△ 19.5	△ 5.2	△ 7.6	2.3	0.4
5	△ 8.7	△ 11.4	△ 14.5	△ 19.2	△ 14.6	△ 19.0	△ 17.1	△ 24.2	△ 8.6	△ 13.7	△ 1.7	△ 5.6
6	△ 4.7	△ 11.3	△ 7.3	△ 17.2	△ 7.8	△ 18.3	△ 6.8	△ 19.1	△ 6.1	△ 11.5	△ 1.2	△ 5.9
7	△ 1.6	△ 10.0	△ 2.8	△ 14.8	△ 2.9	△ 15.4	△ 1.9	△ 15.3	△ 4.0	△ 12.7	△ 0.3	△ 5.5
8	△ 2.6	△ 9.8	△ 4.6	△ 16.0	△ 5.0	△ 17.2	△ 4.3	△ 15.8	△ 3.6	△ 12.6	△ 0.6	△ 5.8
9	△ 1.6	△ 7.8	△ 2.8	△ 11.5	△ 3.4	△ 13.2	△ 2.2	△ 9.9	△ 1.7	△ 8.5	△ 0.4	△ 5.4
10	△ 1.4	△ 6.1	△ 2.2	△ 7.5	△ 3.0	△ 8.2	△ 1.5	△ 6.8	△ 0.8	△ 6.2	△ 0.6	△ 5.1
11	△ 3.8	△ 8.1	△ 5.7	△ 10.2	△ 6.4	△ 10.1	△ 5.2	△ 9.6	△ 3.3	△ 11.2	△ 1.9	△ 6.8
12	△ 4.1	△ 8.0	△ 5.9	△ 9.6	△ 6.8	△ 9.6	△ 6.1	△ 11.3	△ 1.8	△ 7.3	△ 2.3	△ 7.0
13	△ 4.2	△ 7.5	△ 5.6	△ 8.3	△ 5.8	△ 8.0	△ 6.7	△ 11.0	△ 1.9	△ 5.6	△ 2.8	△ 7.0
14	△ 5.2	△ 8.3	△ 6.5	△ 8.5	△ 5.9	△ 7.4	△ 8.6	△ 11.3	△ 4.4	△ 8.1	△ 4.0	△ 8.1

三大都市圏の住宅地の地価動向

すべての地域で下落

注：●は下落幅拡大、○は下落幅縮小、□は年間変動率が同一

圏域	地域名	H12公示	H13公示	H14公示	(変動率)
東京圏	区部都心部	○	○	○	△ 1.5
	区部南西部	○	○	○	△ 2.2
	区部北東部	●	○	○	△ 4.5
	多摩地域	●	○	●	△ 6.4
	横浜市	●	○	●	△ 5.3
	川崎市	○	○	●	△ 5.8
	神奈川県その他	●	○	●	△ 5.6
	埼玉県東京近接地域	●	○	○	△ 3.7
	埼玉県その他	●	○	●	△ 7.6
	千葉県東京近接地域	○	○	●	△ 7.2
	千葉県その他	●	□	○	△11.8
	茨城県	○	●	●	△ 8.9
大阪圏	大阪市	●	●	●	△ 6.2
	北大阪	●	●	●	△ 6.8
	東大阪	●	●	●	△ 8.5
	南大阪	○	●	●	△ 9.8
	神戸市	●	●	●	△12.7
	阪神地域	●	●	●	△10.0
	京都市	○	●	●	△ 6.1
	京都府その他	●	●	●	△ 7.7
	奈良県	●	○	●	△ 7.2
名古屋圏	名古屋市	○	○	●	△ 5.9
	名古屋近接地域	○	●	●	△ 5.1
	尾張地域	○	○	●	△ 3.0
	西三河地域	○	●	●	△ 3.4
	知多地域	○	○	●	△ 4.9
	三重県	○	○	●	△ 2.0
下落幅拡大		14/27	11/27	22/27	
下落幅縮小		13/27	15/27	5/27	

(価格時点は1月1日)

三大都市圏の商業地の地価動向

すべての地域で下落

注：●は下落幅拡大、○は下落幅縮小、□は年間変動率が同一

圏域	地域名	H12公示	H13公示	H14公示	(変動率)
東京圏	区部都心部	○	○	○	△ 5.6
	区部南西部	○	○	○	△ 3.1
	区部北東部	○	○	○	△ 6.5
	多摩地域	○	○	○	△ 6.3
	横浜市	●	○	○	△ 9.0
	川崎市	○	○	●	△ 9.9
	神奈川県その他	□	○	●	△ 9.5
	埼玉県東京近接地域	○	○	○	△ 5.3
	埼玉県その他	○	○	○	△ 9.6
	千葉県東京近接地域	○	○	○	△10.9
	千葉県その他	●	○	○	△16.8
	茨城県	○	●	□	△ 9.9
大阪圏	大阪市	●	○	○	△11.6
	北大阪	●	□	○	△10.9
	東大阪	●	○	●	△12.6
	南大阪	●	●	●	△13.6
	神戸市	●	●	●	△12.6
	阪神地域	●	●	●	△11.5
	京都市	○	○	●	△ 9.7
	京都府その他	○	○	□	△ 8.2
	奈良県	●	○	●	△ 9.1
名古屋圏	名古屋市	○	○	●	△ 8.6
	名古屋近接地域	○	○	●	△ 7.9
	尾張地域	○	○	●	△ 6.4
	西三河地域	○	●	●	△ 7.9
	知多地域	○	○	●	△ 8.3
	三重県	●	○	○	△ 8.3
下落幅拡大		10 / 27	5 / 27	13 / 27	
下落幅縮小		16 / 27	21 / 27	12 / 27	

(価格時点は1月1日)

三大都市圏の価格上昇又は横ばい（変動率ゼロ）の地点数

		上昇			横ばい (変動率ゼロ)		
		H12公示	H13公示	H14公示	H12公示	H13公示	H14公示
東京圏	住宅地	0 (0)	14 (14)	6 (6)	0 (0)	45 (41)	90 (71)
	商業地	1 (1)	8 (8)	15 (14)	9 (9)	16 (16)	23 (20)
大阪圏	住宅地	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
	商業地	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
名古屋圏	住宅地	0 (0)	5 (5)	0 (0)	111 (2)	130 (23)	11 (1)
	商業地	0 (0)	2 (2)	1 (1)	2 (1)	0 (0)	2 (1)

(単位：地点数)

() は東京都区部、大阪市及び名古屋市の価格上昇又は横ばい（変動率ゼロ）の地点数を示す。

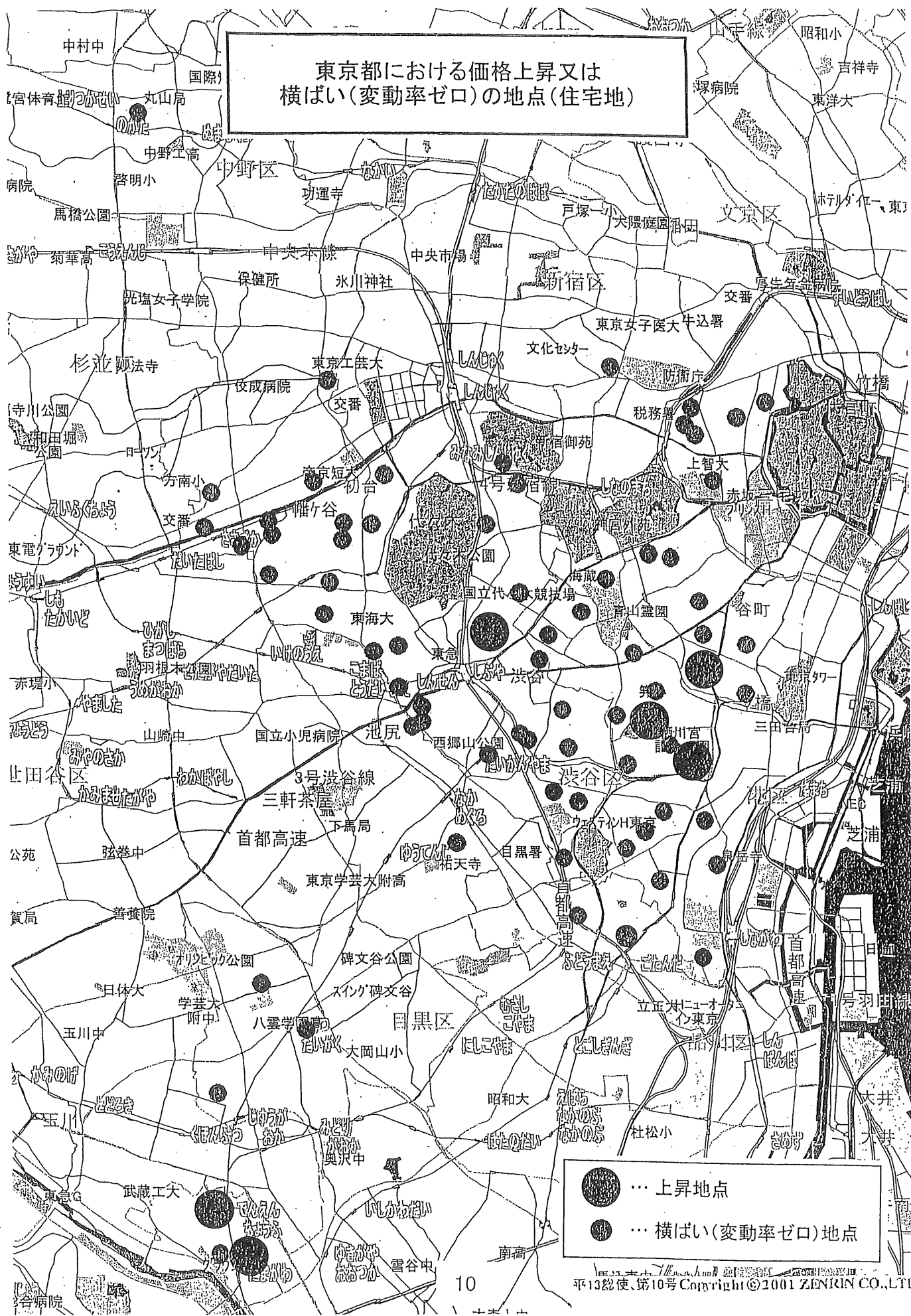
東京圏における 価格上昇又は横ばい(変動率ゼロ)地点 (住宅地)

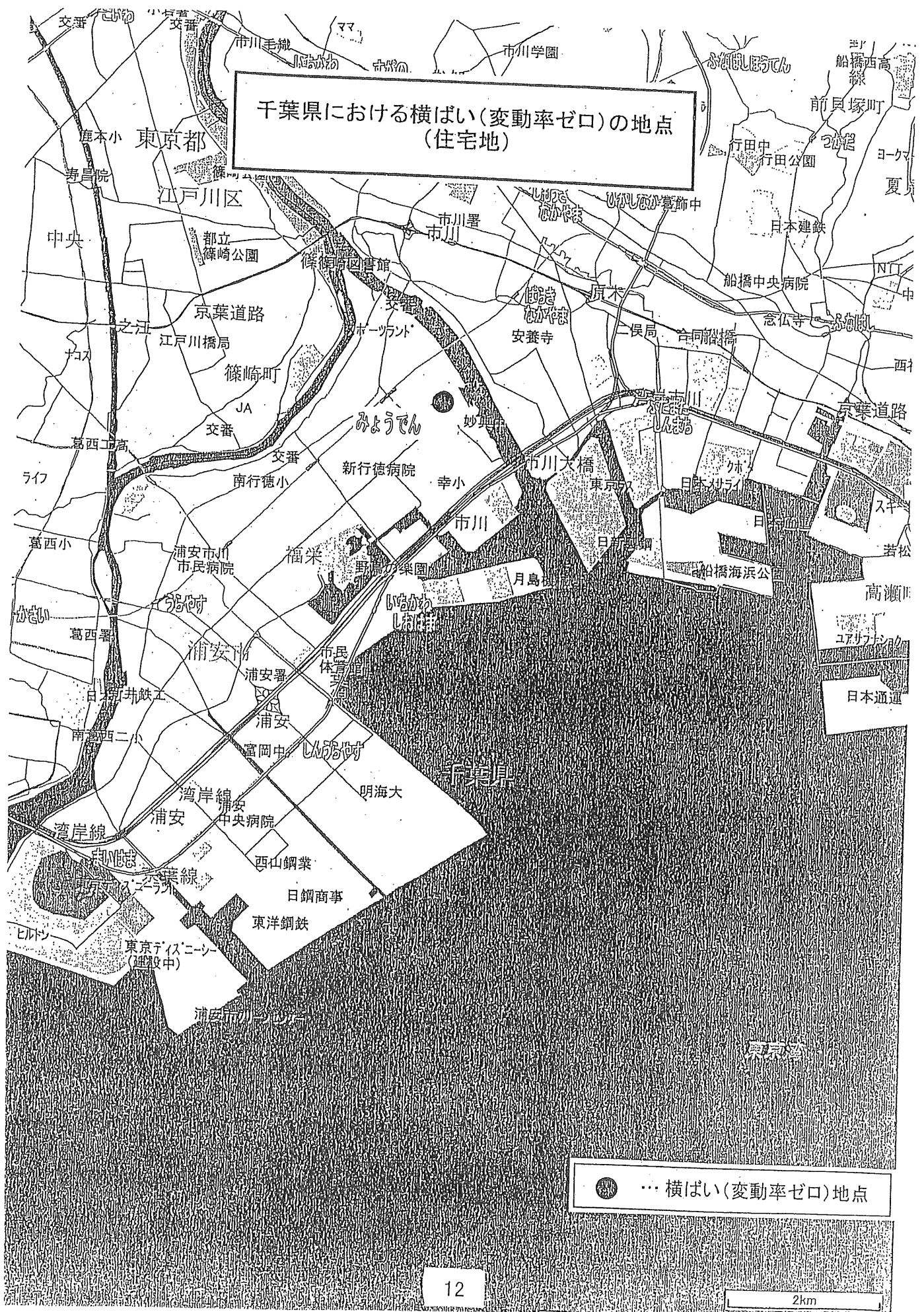
【上昇地点】

	H12公示	H13公示	H14公示
港区	0	11	3
渋谷区	0	1	1
新宿区	0	2	0
大田区	0	0	2
東京圏合計	0	14	6

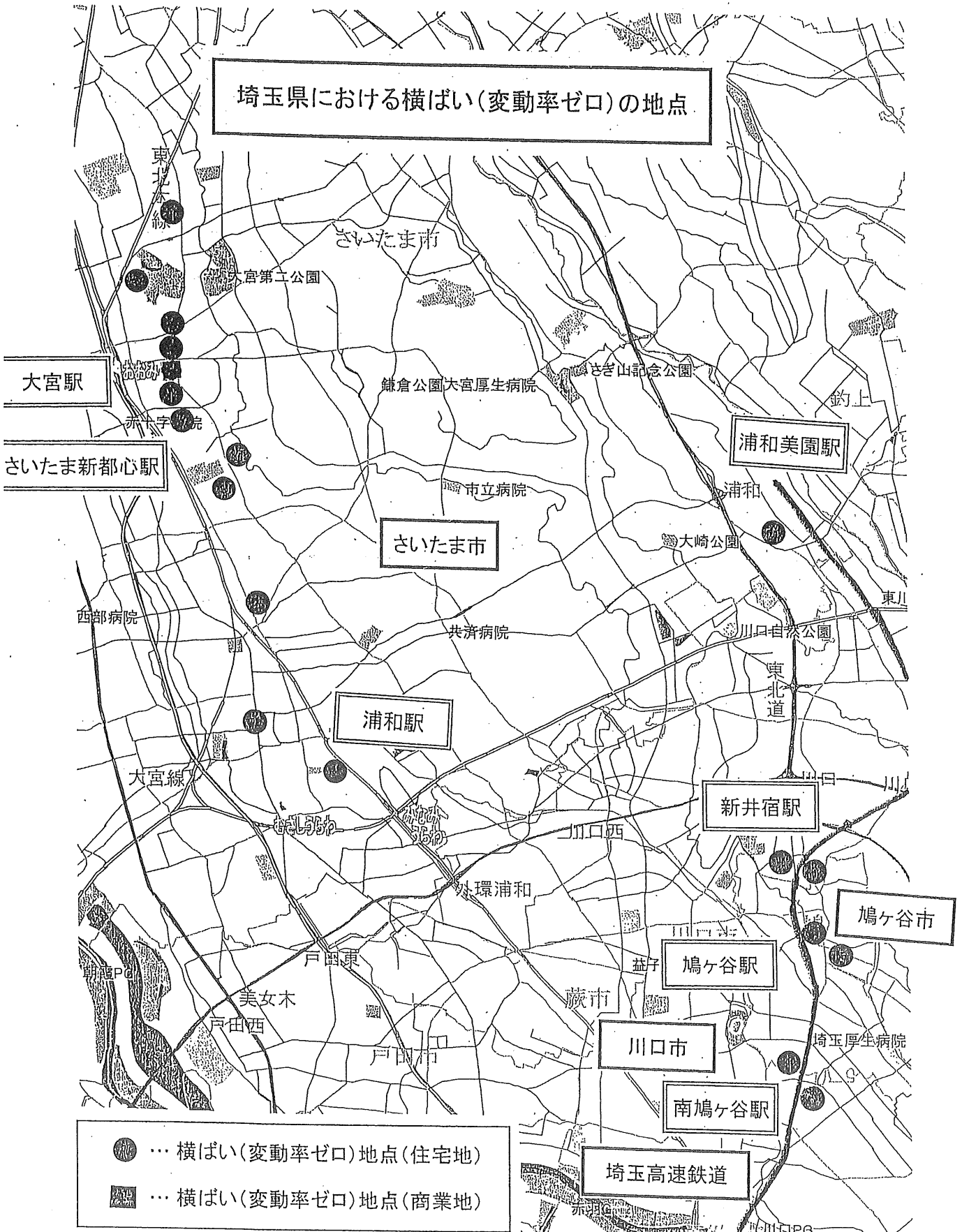
【横ばい(変動率ゼロ)地点】

	H12公示	H13公示	H14公示
渋谷区	0	20	31
港区	0	8	21
千代田区	0	7	6
新宿区	0	2	1
中央区	0	0	1
目黒区	0	0	5
品川区	0	1	3
中野区	0	3	1
大田区	0	0	1
江東区	0	0	1
さいたま市	0	4	12
鳩ヶ谷市	0	0	4
川口市	0	0	2
市川市	0	0	1
東京圏合計	0	45	90





埼玉県における横ばい(変動率ゼロ)の地点



東京圏における 価格上昇又は横ばい(変動率ゼロ)地点 (商業地)

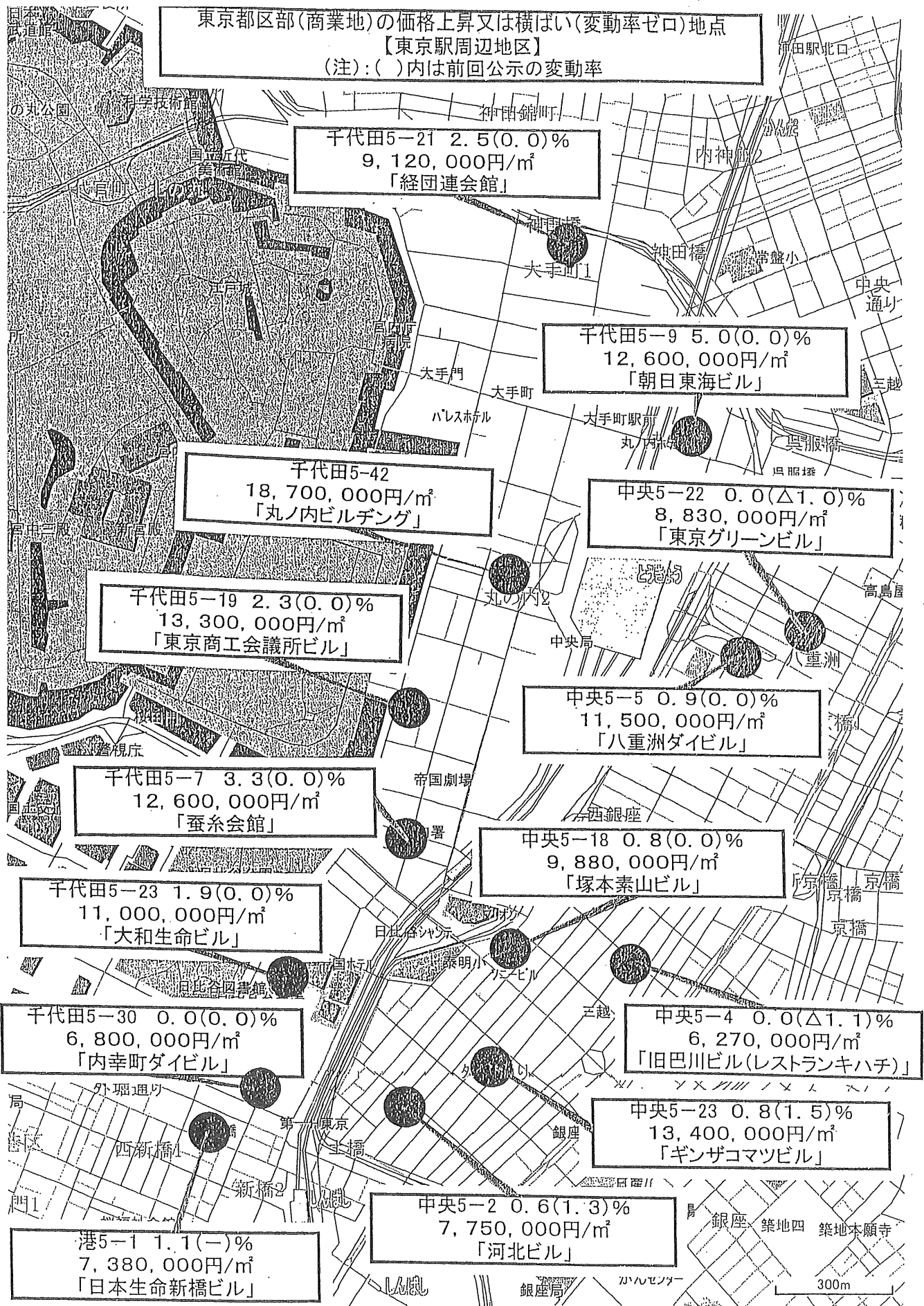
【上昇地点】

	H12公示	H13公示	H14公示
千代田区	0	0	5
港区	0	2	4
中央区	1	2	4
渋谷区	0	1	1
新宿区	0	3	0
立川市	0	0	1
東京圏合計	1	8	15

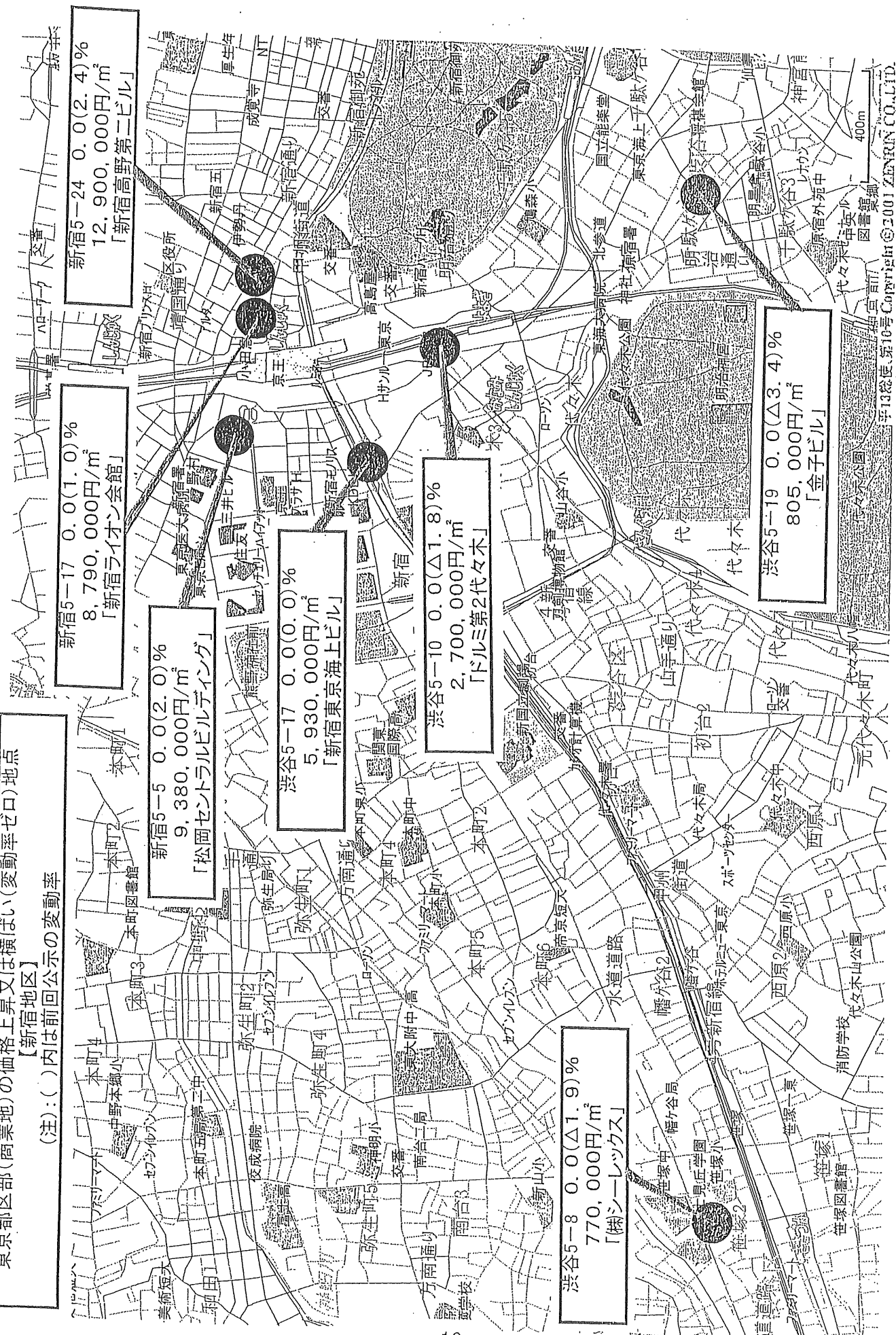
【横ばい(変動率ゼロ)地点】

	H12公示	H13公示	H14公示
渋谷区	0	5	11
新宿区	3	2	3
中央区	2	2	2
港区	1	1	2
千代田区	3	6	1
葛飾区	0	0	1
立川市	0	0	1
さいたま市	0	0	1
海老名市	0	0	1
東京圏合計	9	16	23

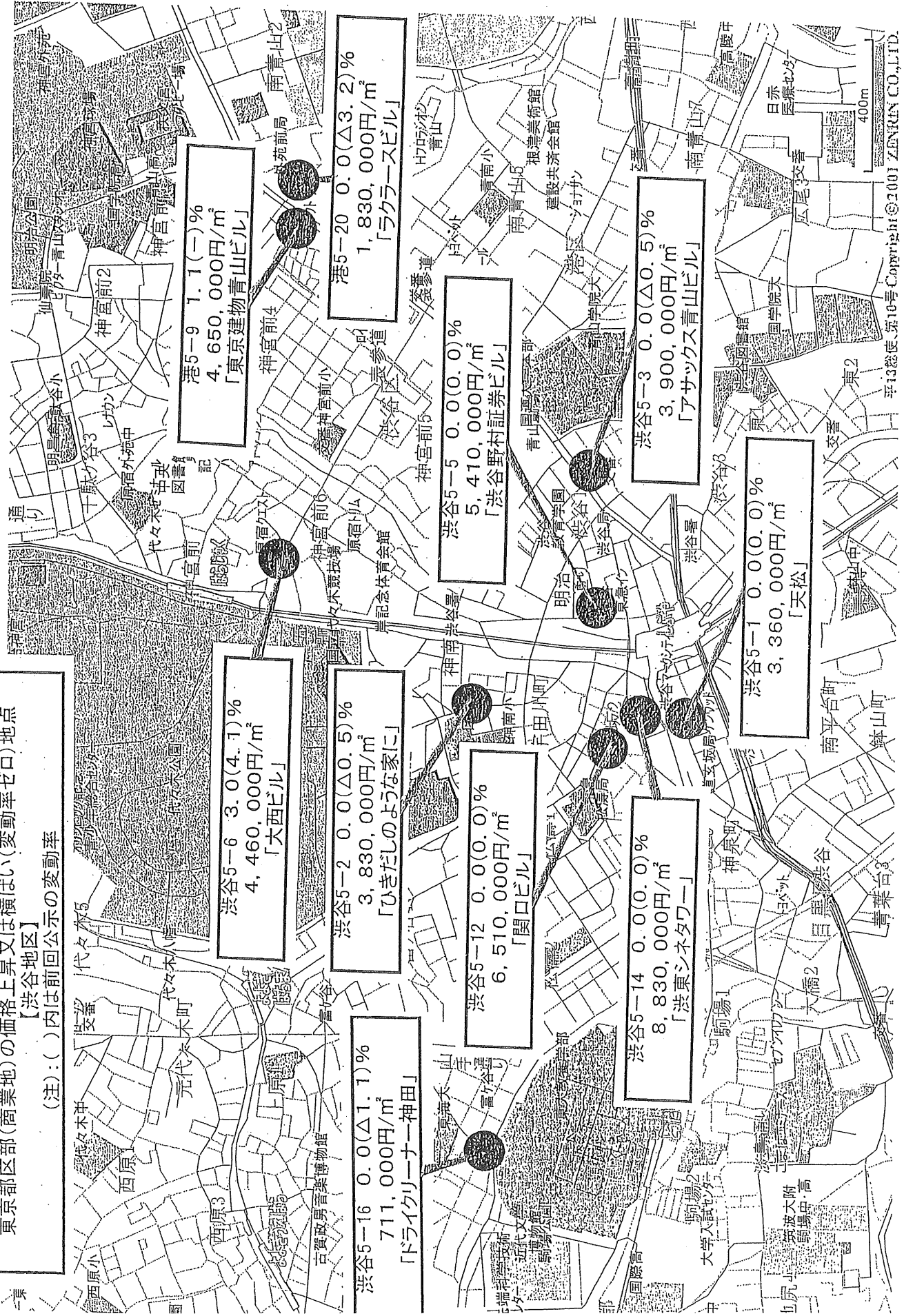
東京都区部(商業地)の価格上昇又は横ばい(変動率ゼロ)地点
 【東京駅周辺地区】
 (注):()内は前回公示の変動率



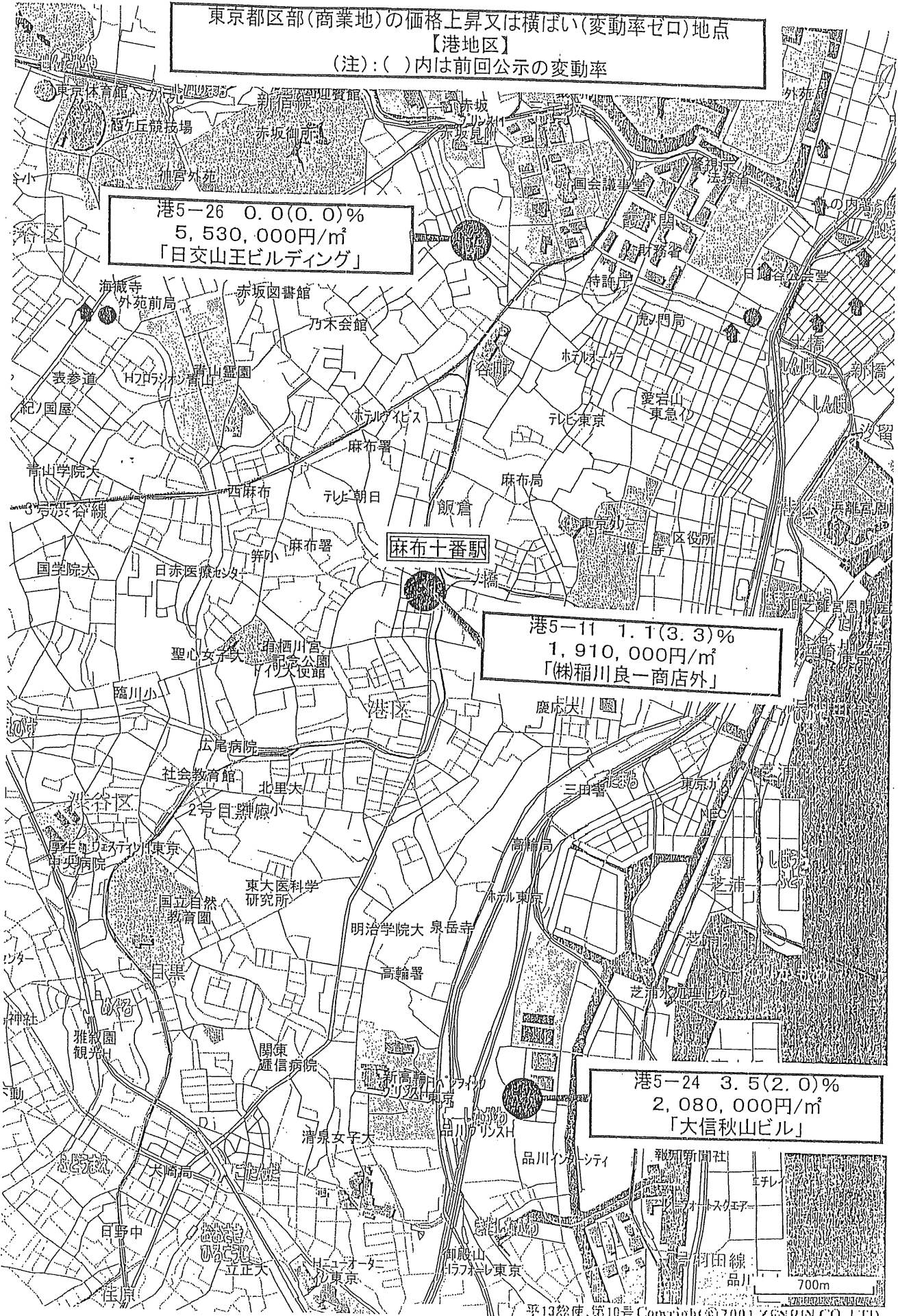
東京都区部(商業地)の価格上昇又は横ばい(変動率ゼロ)地点
 【新宿地区】
 (注):()内は前回公示の変動率



東京都区部(商業地)の価格上昇又は横ばい(変動率ゼロ)地点
 【渋谷地区】
 (注):()内は前回公示の変動率



東京都区部(商業地)の価格上昇又は横ばい(変動率ゼロ)地点
 【港区】
 (注):()内は前回公示の変動率

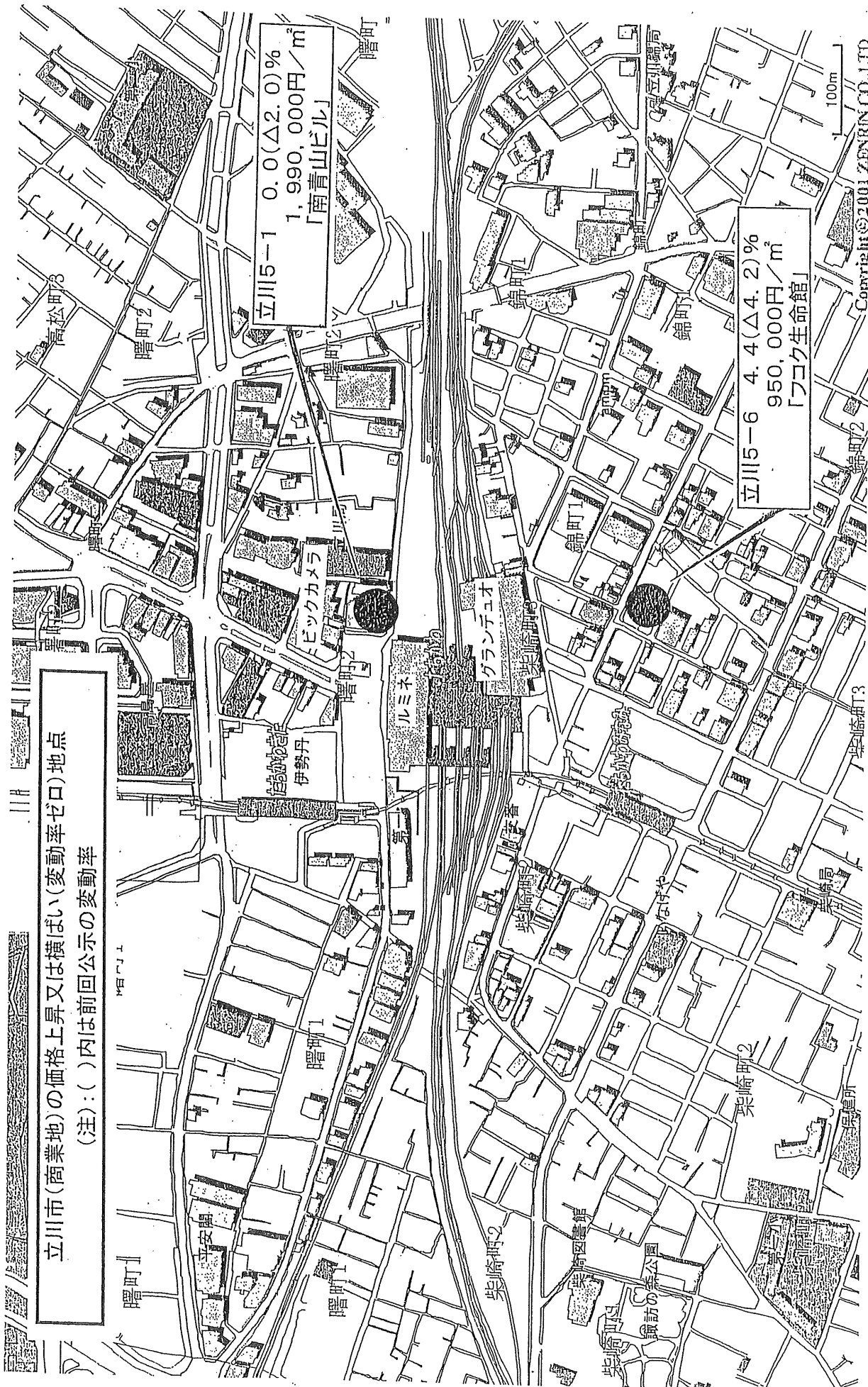


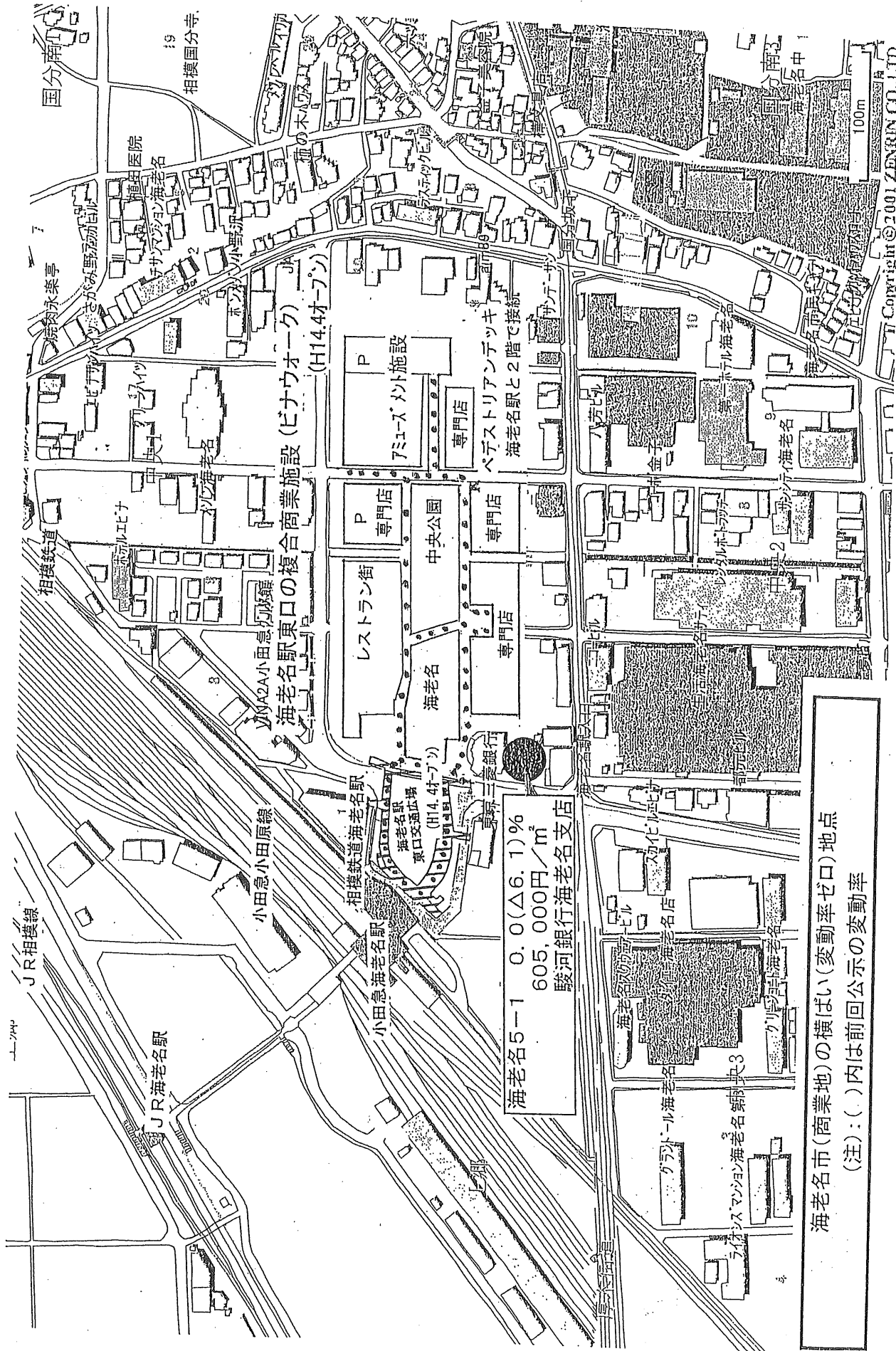
港5-26 0.0(0.0)%
 5,530,000円/㎡
 「日交山王ビルディング」

港5-11 1.1(3.3)%
 1,910,000円/㎡
 「榎稲川良一商店外」

港5-24 3.5(2.0)%
 2,080,000円/㎡
 「大信秋山ビル」

700m



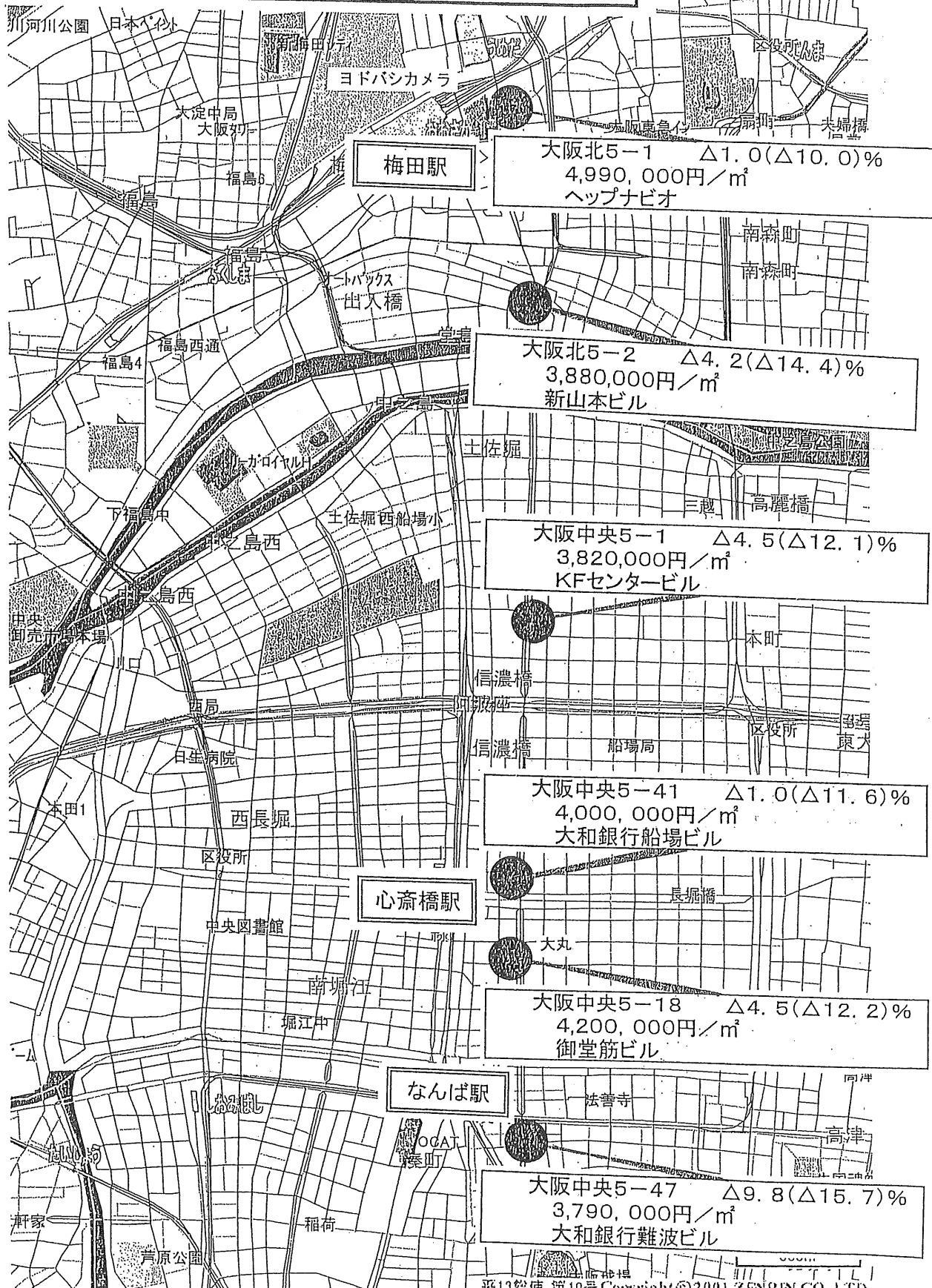


海老名市(商業地)の横ばい(変動率ゼロ)地点
 (注):()内は前回公示の変動率

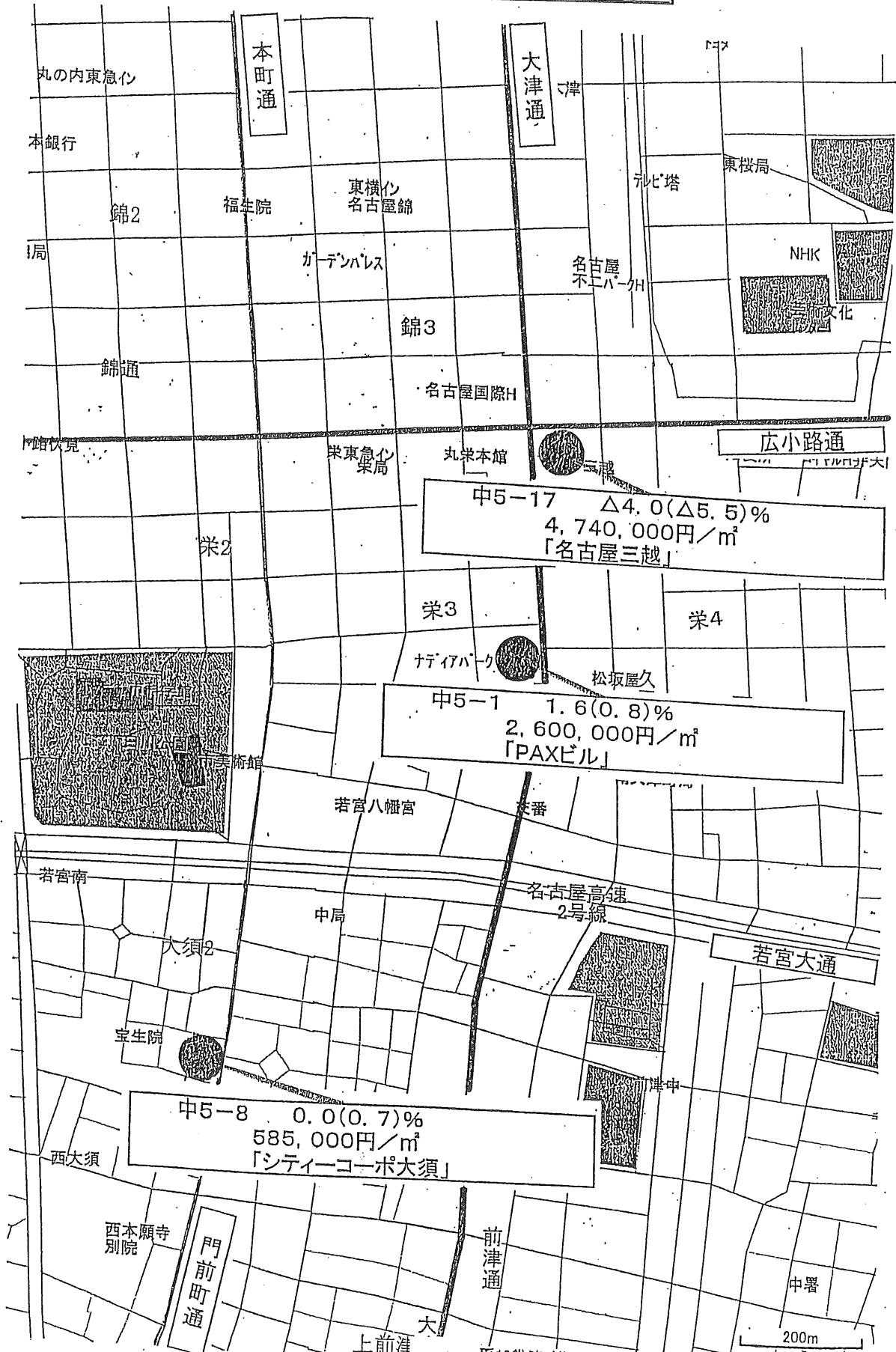
Copyright © 2001 ZENREN CO., LTD.

大阪市御堂筋周辺(商業地)の変動率

(注):()内は前回公示の変動率



名古屋市中心商業地の変動率
 (注):()内は前回公示の変動率



人口10万人以上の地方都市の商業地における 平均変動率と最高価格地の変動率の推移

(注)

(単位：%)

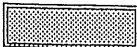

	H13公示	H14公示
平均変動率	△ 8.8	△ 10.0
うち最高価格地の 平均変動率	△ 13.3	△ 14.5

(注) 人口10万人以上の地方都市：計109都市

「地域経済動向」内閣府(平成14年2月)

地域経済動向における各地域の景況の推移

	12年 8月	11月	13年 2月	5月	8月	11月	14年 2月
北海道	足踏み状態	足踏み状態	足踏み状態	弱まっている	大幅に悪化している	大幅に悪化している	悪化のテンポが緩やか
東北	改善が続いている	改善が続いている	改善が続いている	弱まっている	大幅に悪化している	大幅に悪化している	大幅に悪化している
北関東	緩やかな改善が続いている	緩やかな改善が続いている	改善のテンポが緩やかになっている	弱まっている	悪化している	一段と悪化している	一段と悪化している
南関東	緩やかな改善が続いている	緩やかな改善が続いている	改善のテンポが緩やかになっている	弱まっている	悪化している	一段と悪化している	一段と悪化している
東海	改善が続いている	改善が続いている	改善が続いている	足踏み状態	弱まっている	悪化している	一段と悪化している
北陸	緩やかな改善が続いている	緩やかな改善が続いている	緩やかな改善が続いている	弱まっている	悪化している	一段と悪化している	一段と悪化している
近畿	緩やかな改善が続いている	緩やかな改善が続いている	改善のテンポが緩やかになっている	弱まっている	悪化している	一段と悪化している	一段と悪化している
中国	改善の動きが強まっている	改善が続いている	改善のテンポが緩やかになっている	弱まっている	弱まっている	悪化している	悪化している
四国	緩やかな改善が続いている	足踏み状態	足踏み状態	弱まっている	大幅に悪化している	大幅に悪化している	悪化のテンポが緩やか
九州	改善が続いている	改善が続いている	改善が続いている	弱まっている	悪化している	一段と悪化している	悪化している
沖縄	回復している	回復している	回復している	緩やかな改善が続いている	おおむね横ばい	弱まっている	悪化している

(備考)  は上方修正。  は下方修正。

北海道 … 北海道

東北 … 青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、新潟県

北関東 … 茨城県、栃木県、山梨県、長野県

南関東 … 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

東海 … 岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

北陸 … 富山県、石川県、福井県

近畿 … 滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

中国 … 鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県

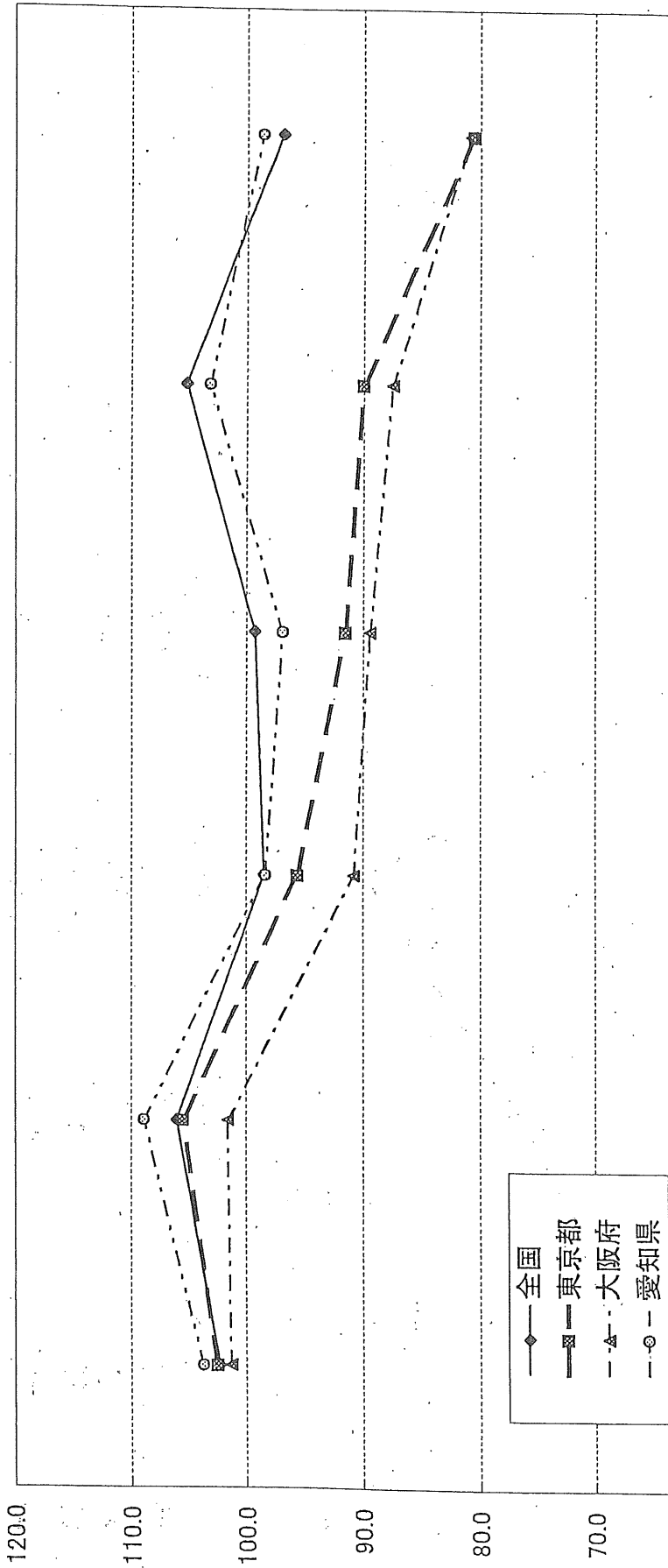
四国 … 徳島県、香川県、愛媛県、高知県

九州 … 福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県

沖縄 … 沖縄県

企業活動の推移(鉱工業生産指数)

指数(H7=100)

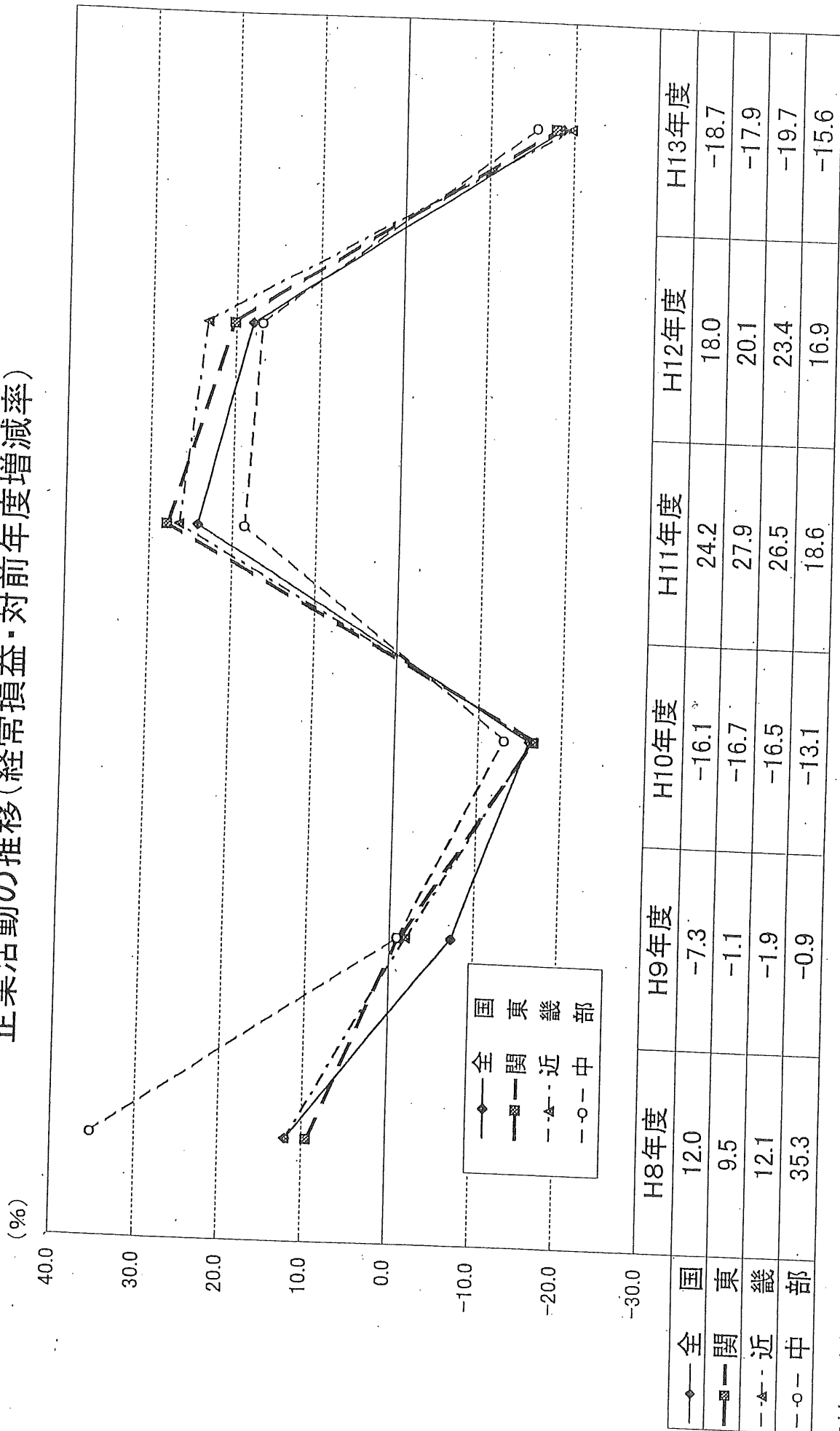


	H8	H9	H10	H11	H12	H13
全国	102.3	106.0	98.5	99.3	105.2	96.9
東京都	102.5	105.5	95.6	91.5	90.0	80.5
大阪府	101.3	101.6	90.8	89.4	87.5	80.8
愛知県	103.7	108.9	98.4	96.9	103.2	98.6

資料: 経済産業省、東京都、大阪府、愛知県

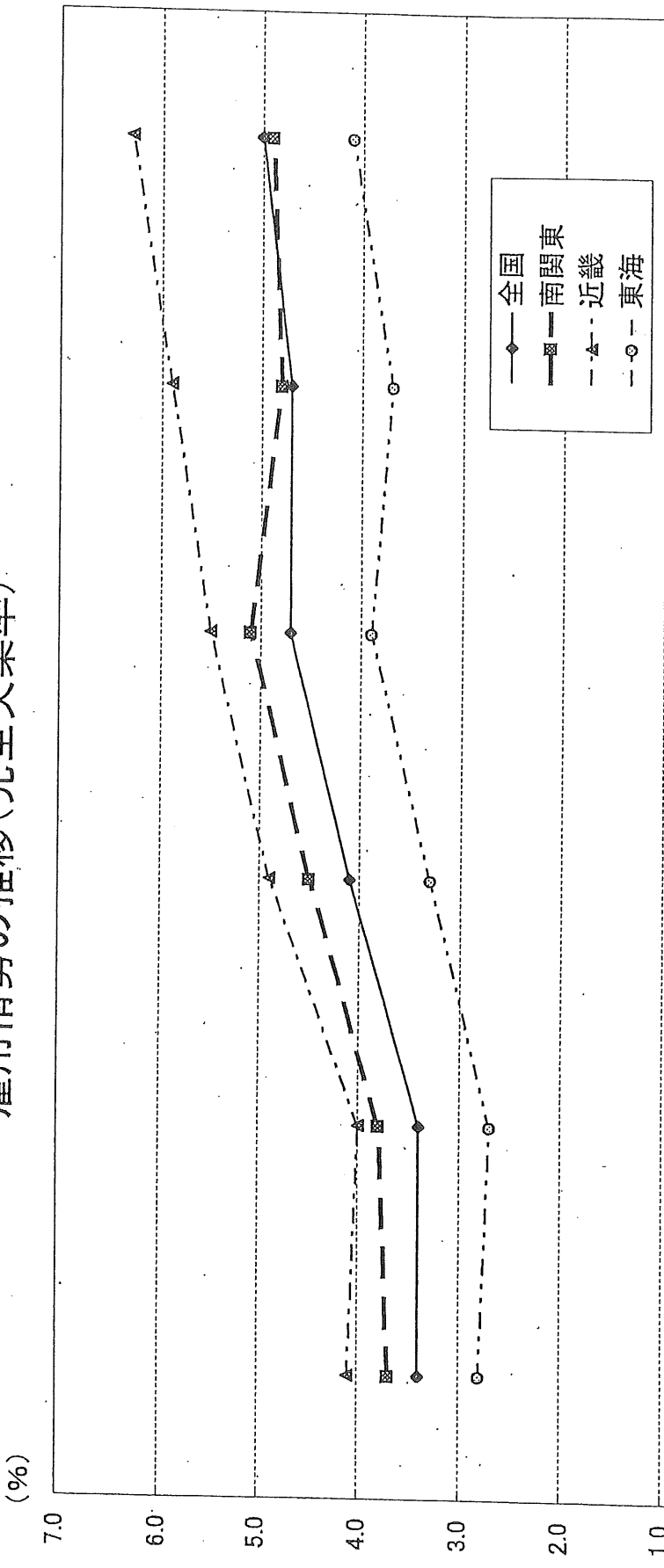
注) 東京都、大阪府、愛知県の平成13年の数値は速報値。

企業活動の推移(経常損益・対前年度増減率)



資料: 日本銀行「短観」
注) 対象は全産業。H13年度は計画による。

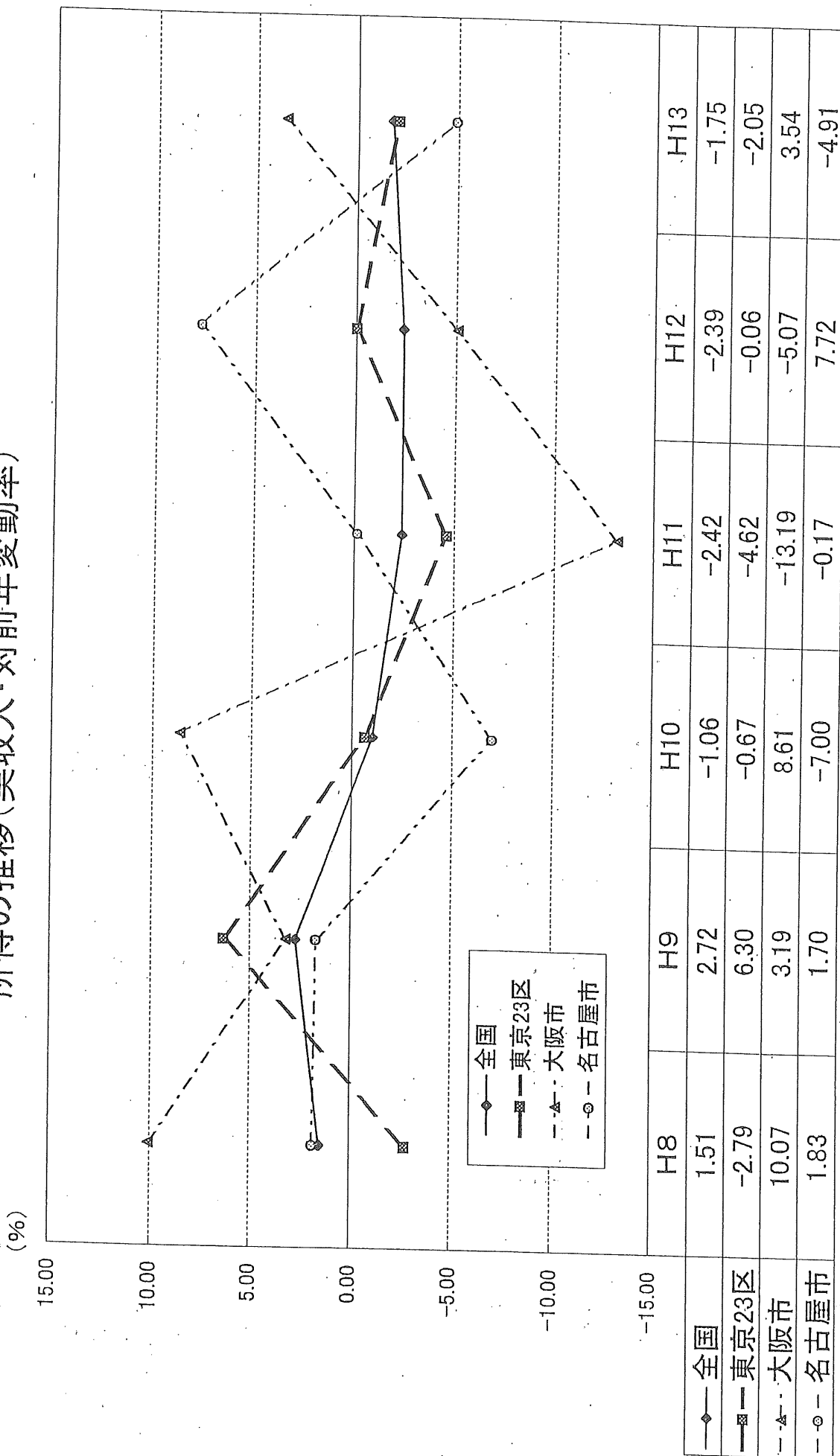
雇用情勢の推移(完全失業率)



	H8	H9	H10	H11	H12	H13
全国	3.4	3.4	4.1	4.7	4.7	5.0
関東	3.7	3.8	4.5	5.1	4.8	4.9
近畿	4.1	4.0	4.9	5.5	5.9	6.3
東海	2.8	2.7	3.3	3.9	3.7	4.1

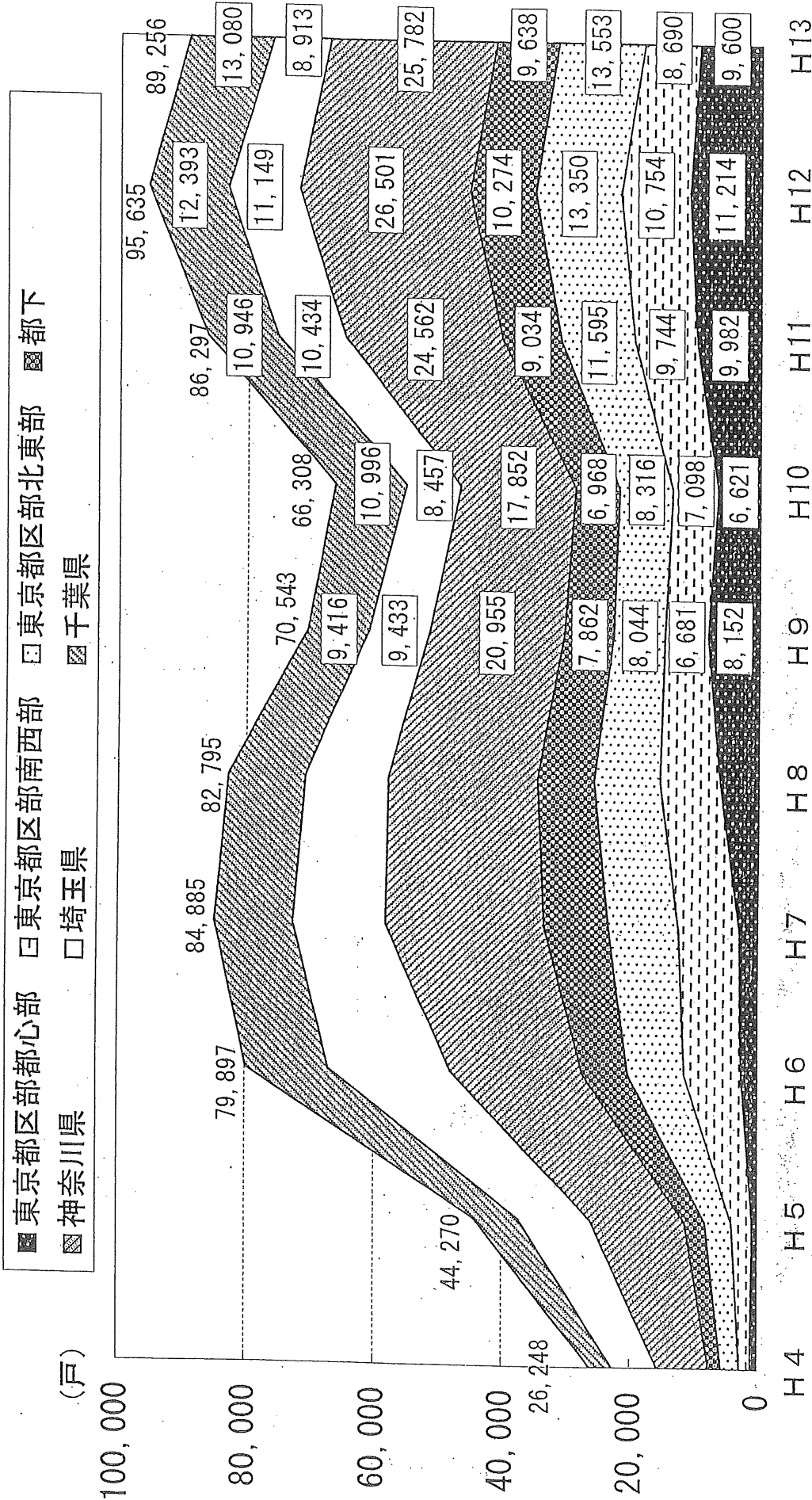
資料:総務省「労働力調査」

所得の推移(実収入・対前年変動率)



資料:総務省「家計調査」

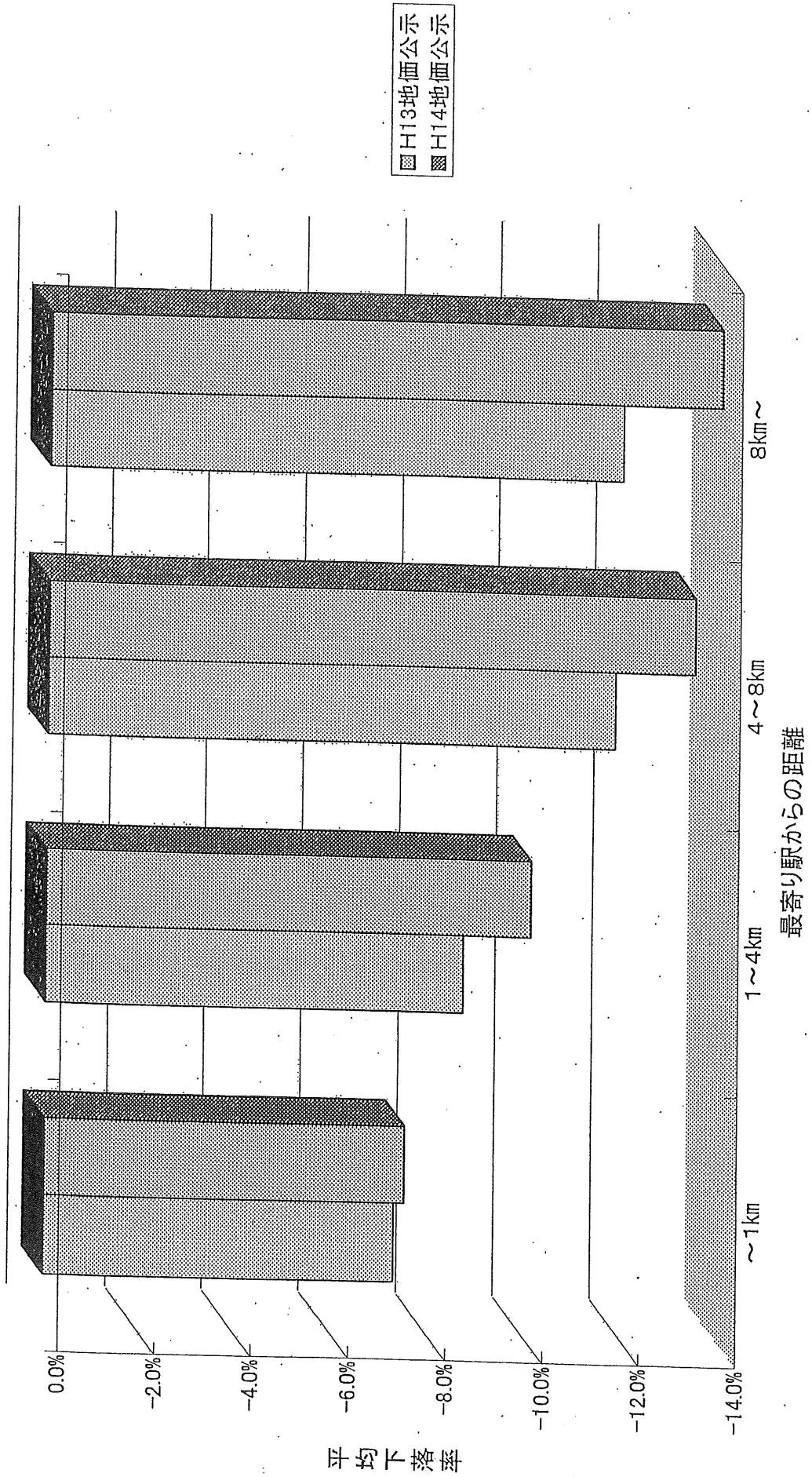
東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の新築マンション供給戸数



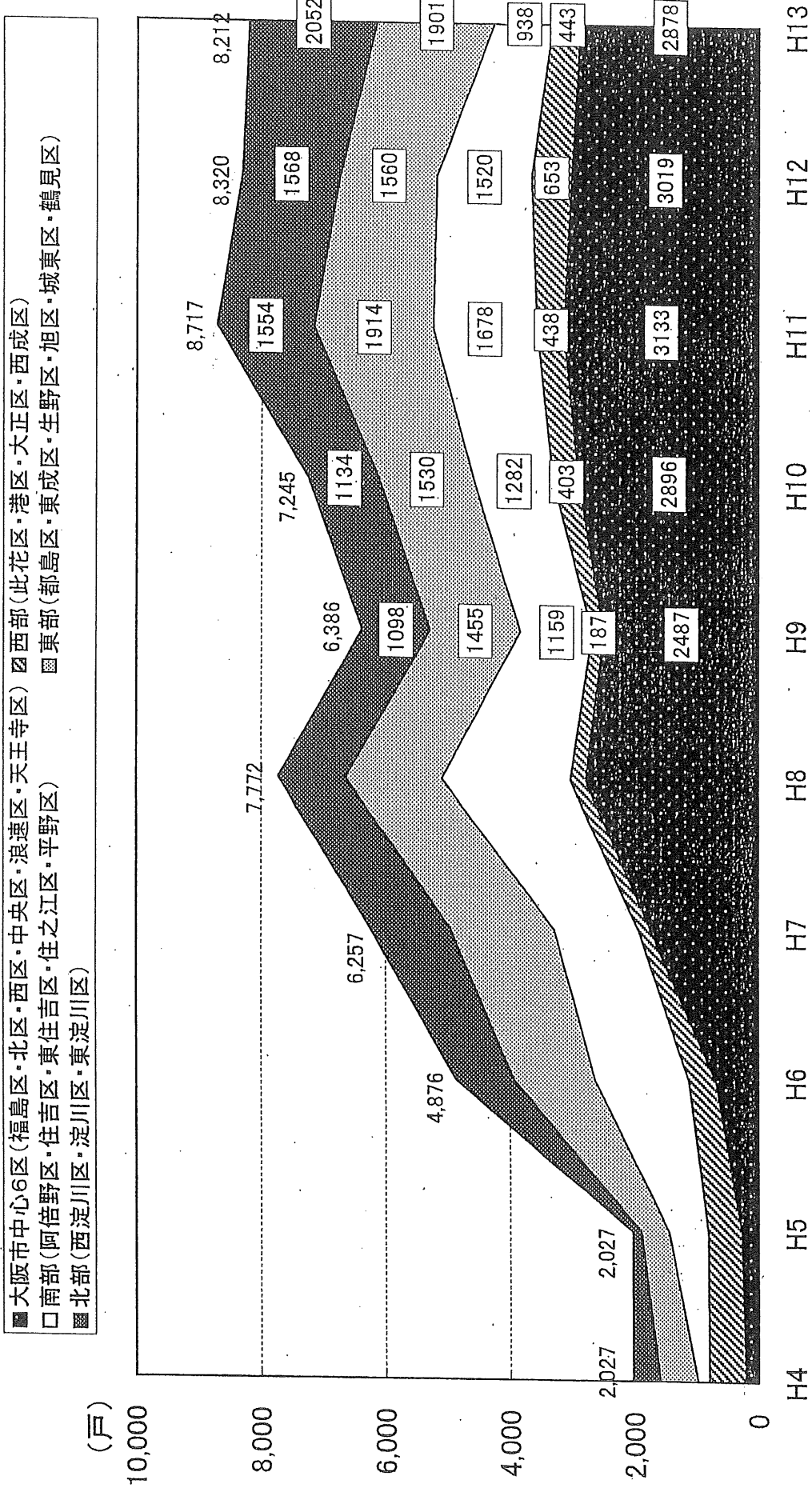
資料：(株)不動産経済研究所

注) 東京都区部中心部とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、台東区、豊島区、豊島区、品川区、品川区、目黒区、目黒区、大田区、大田区、世田谷区、世田谷区、杉並区、杉並区、練馬区、練馬区、荒川区、荒川区、板橋区、板橋区、足立区、足立区、葛飾区、葛飾区、江戸川区、江戸川区の各区である。都下とは、東京都より東京23区を除いた地域である。

八王子市における住宅地の下落率と最寄り駅からの距離との関係

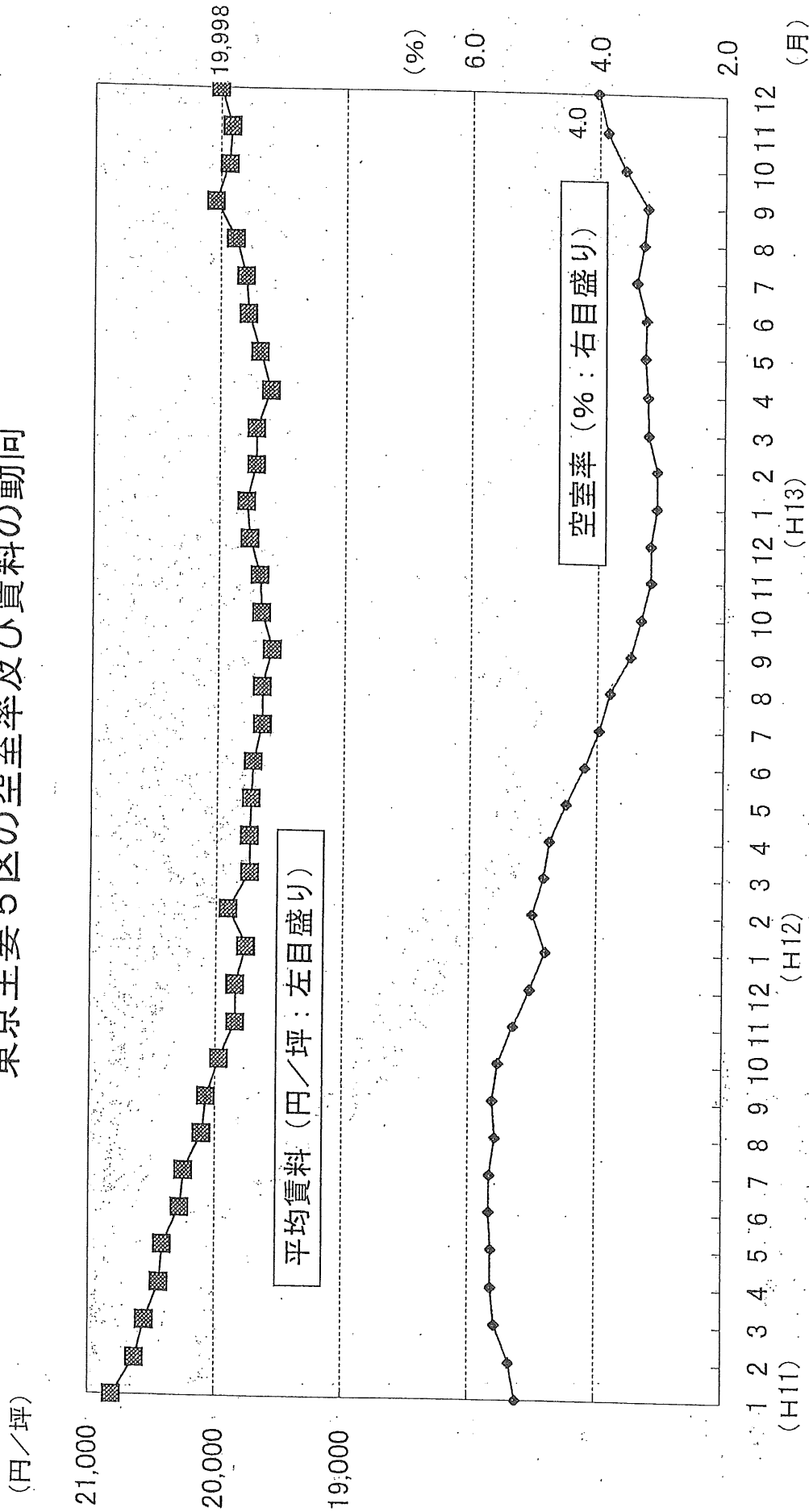


大阪市の地域別新築マンション供給戸数



資料:(株)東京カンテイ

東京主要5区の空室率及び賃料の動向



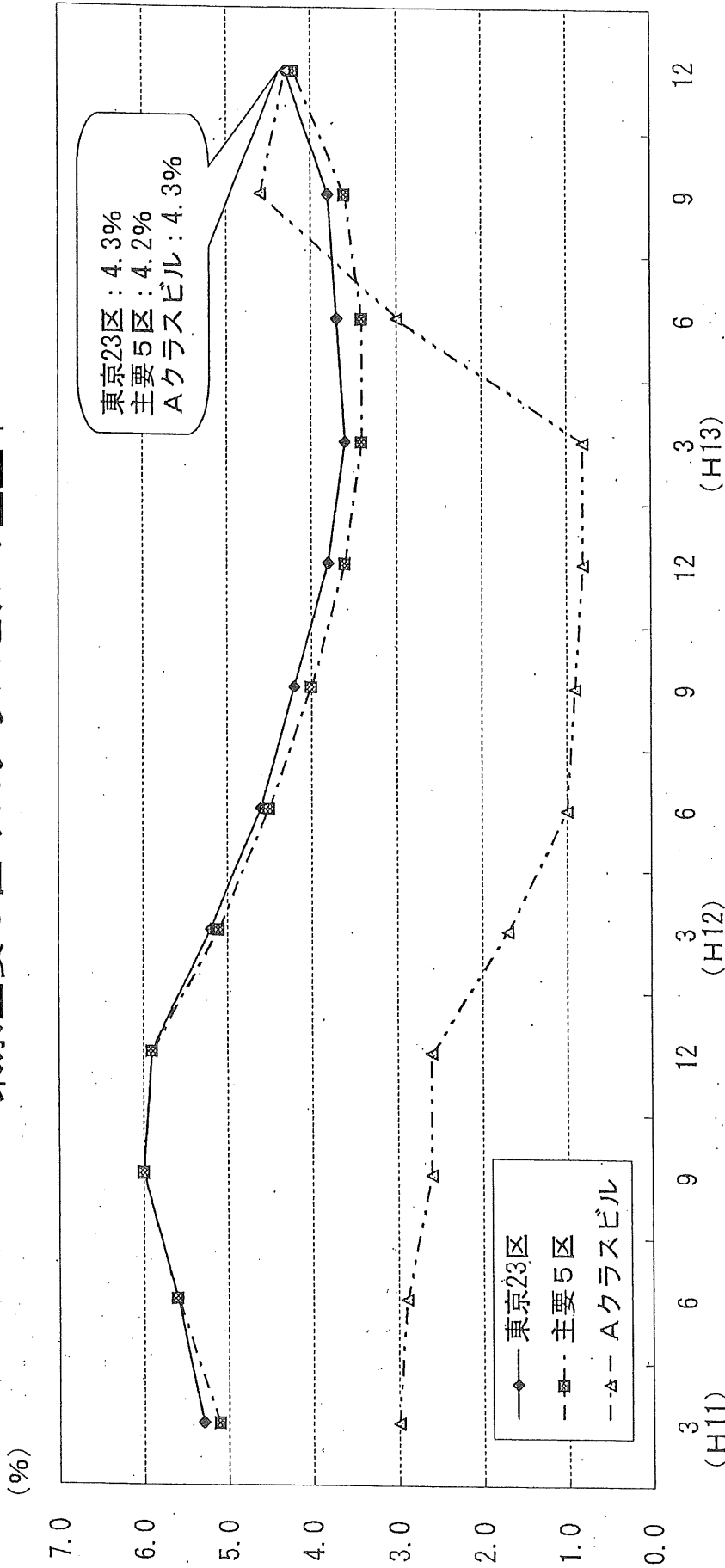
資料：三井商事株式会社

注1) 主要5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

対象ビル：基準階面積100坪以上の貸事務所ビル

注2) 平均賃料とは、平均募集賃料を指す。

東京主要5区のAクラスビルの空室率



資料：生駒シービー・リチャードエリス株式会社「オフィスマーケットレポート」

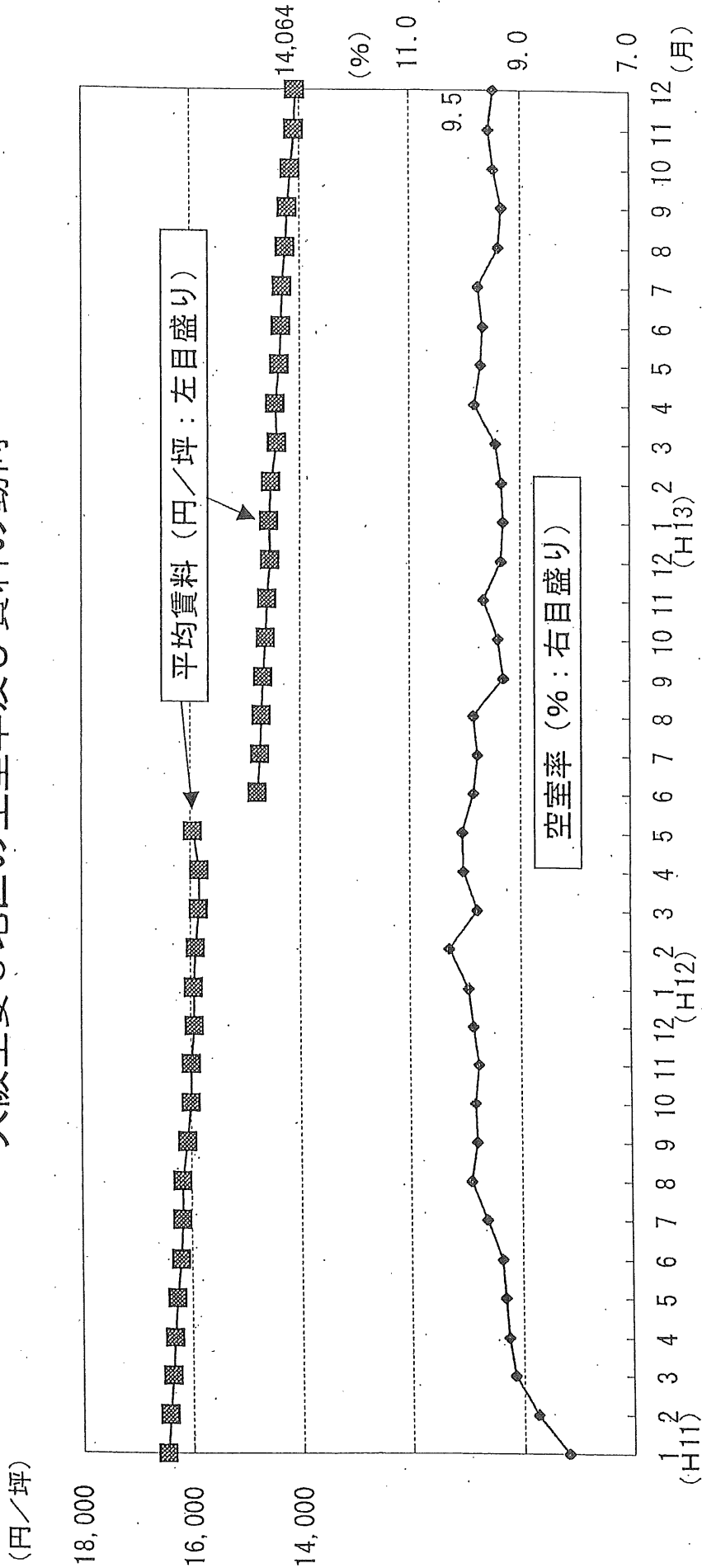
注) Aクラスビルとは、東京主要5区(千代田区、中央、港、新宿、渋谷)に立地し、以下の条件を満たすビル。

延床面積：10,000坪以上、フロア面積：200坪以上(賃貸対象有効面積)、竣工年：昭和57年以降、

天井高：2.6m以上、空調：1フロア以下の単位で調整が可能なもの、

床配線：3WAYフリーアクセス採用のもの、電気容量：30VA/m²以上、入退出時間：24時間可能なもの

大阪主要6地区の空室率及び賃料の動向

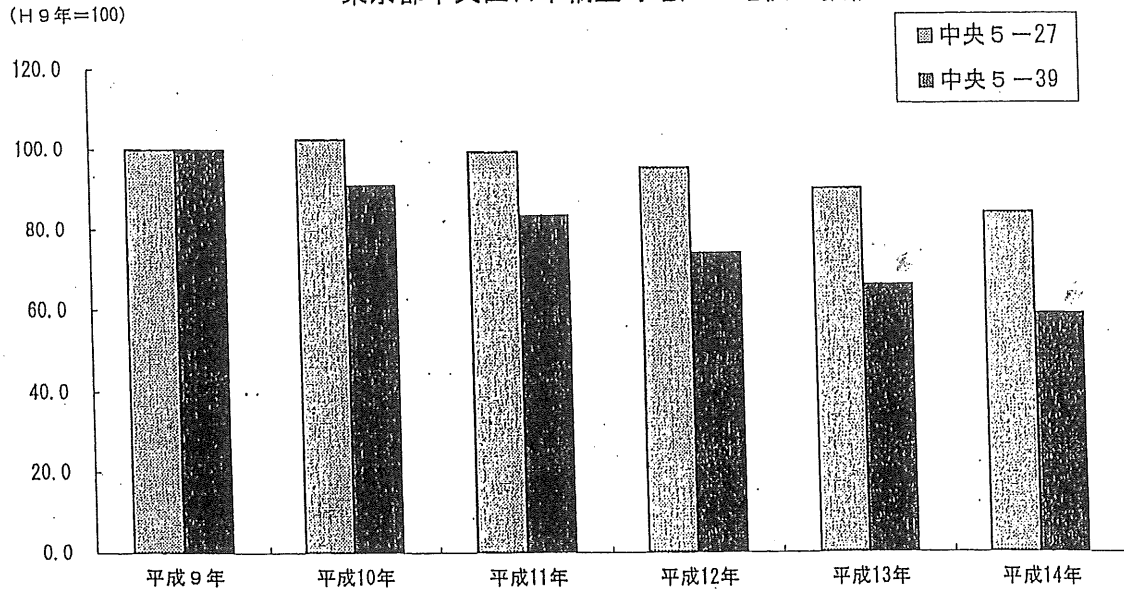


資料：三鬼商事株式会社

注1) 主要6地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区
対象ビル：延べ床面積1,000坪以上の貸事務所ビル

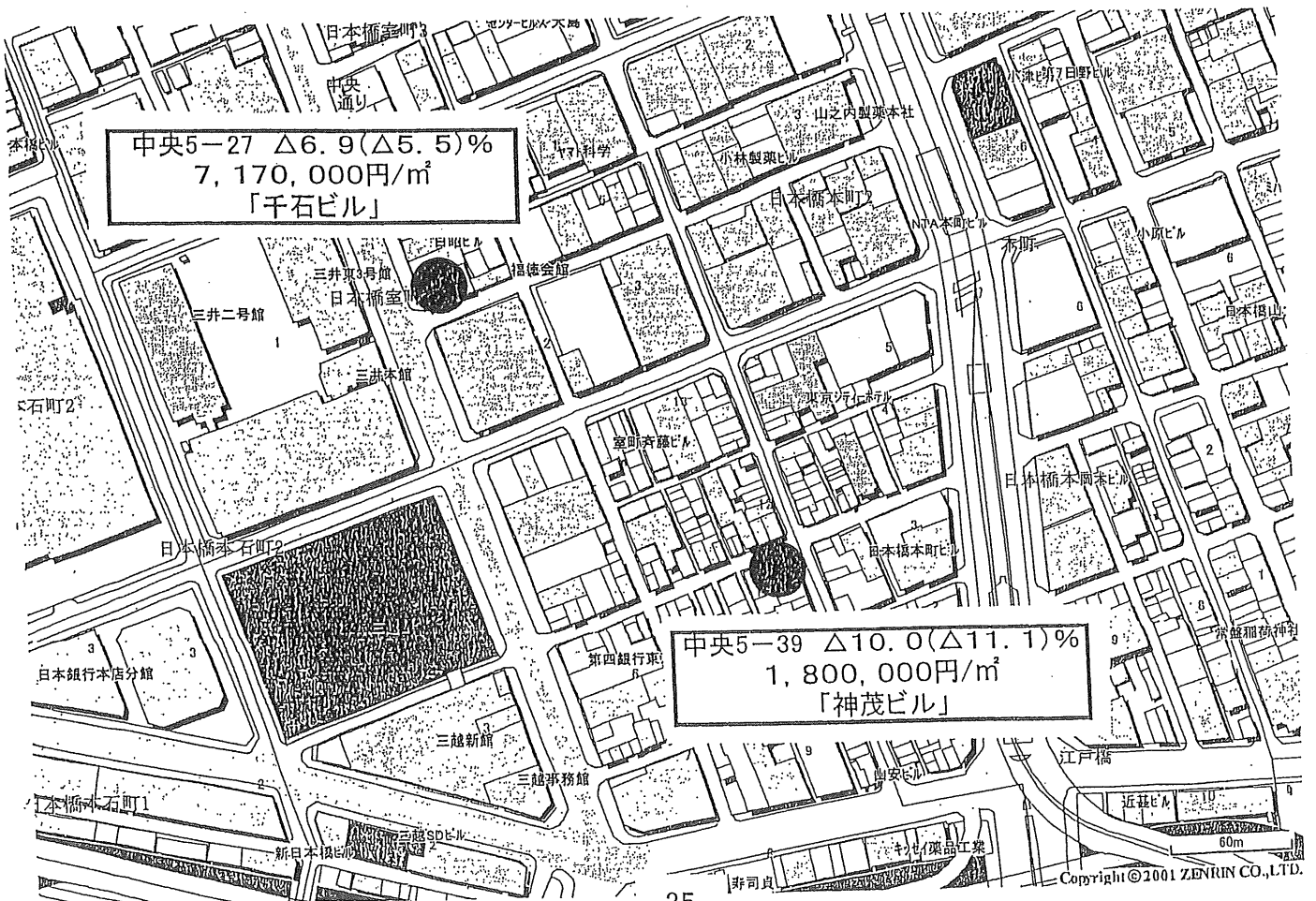
注2) 平均賃料について、平成12年6月より平均募集賃料への預託金利回りの上乘せを廃止し、平均賃料を平均募集賃料のみで表すこととした。

東京都中央区日本橋室町地区の地価の推移

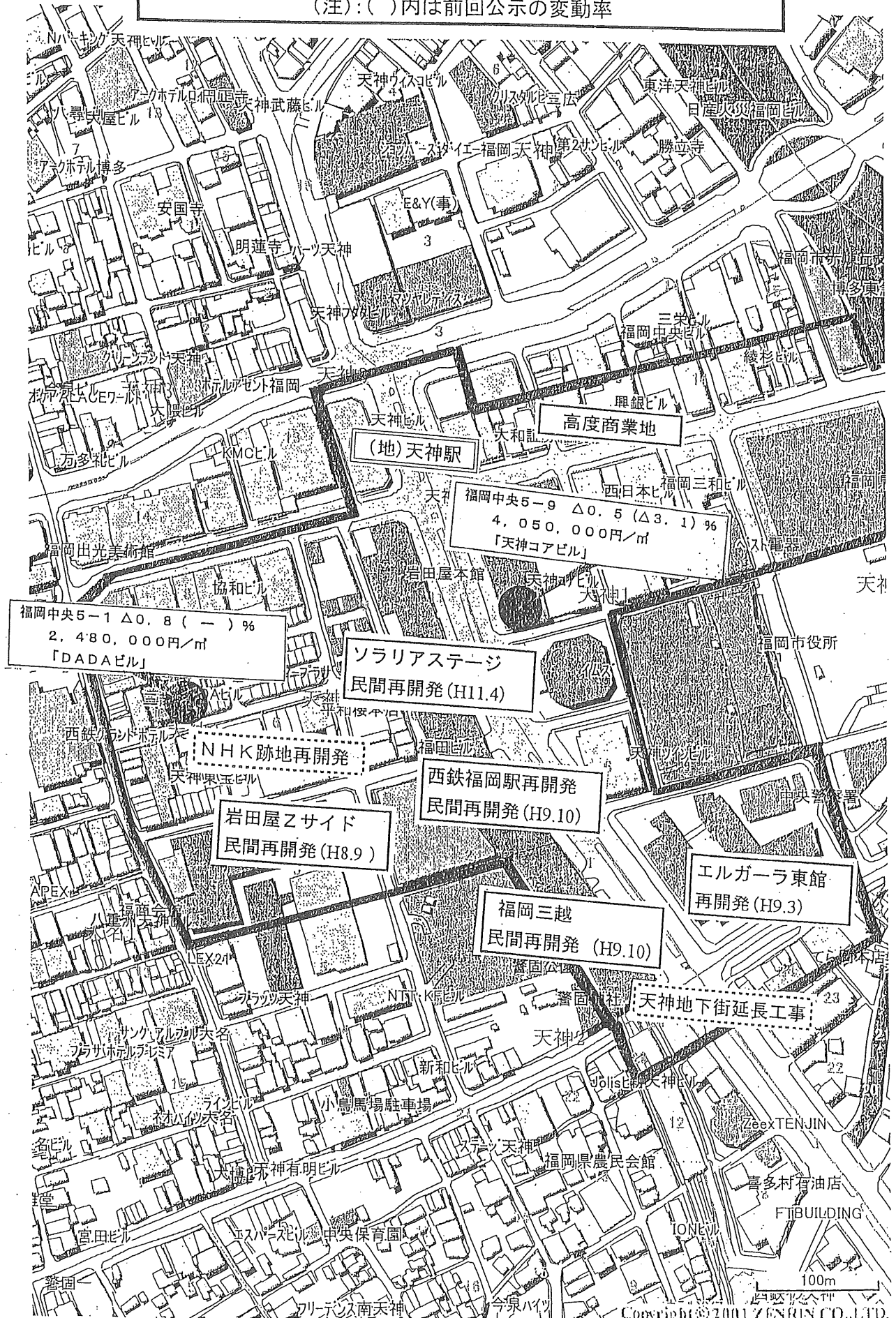


資料：国土交通省「地価公示」

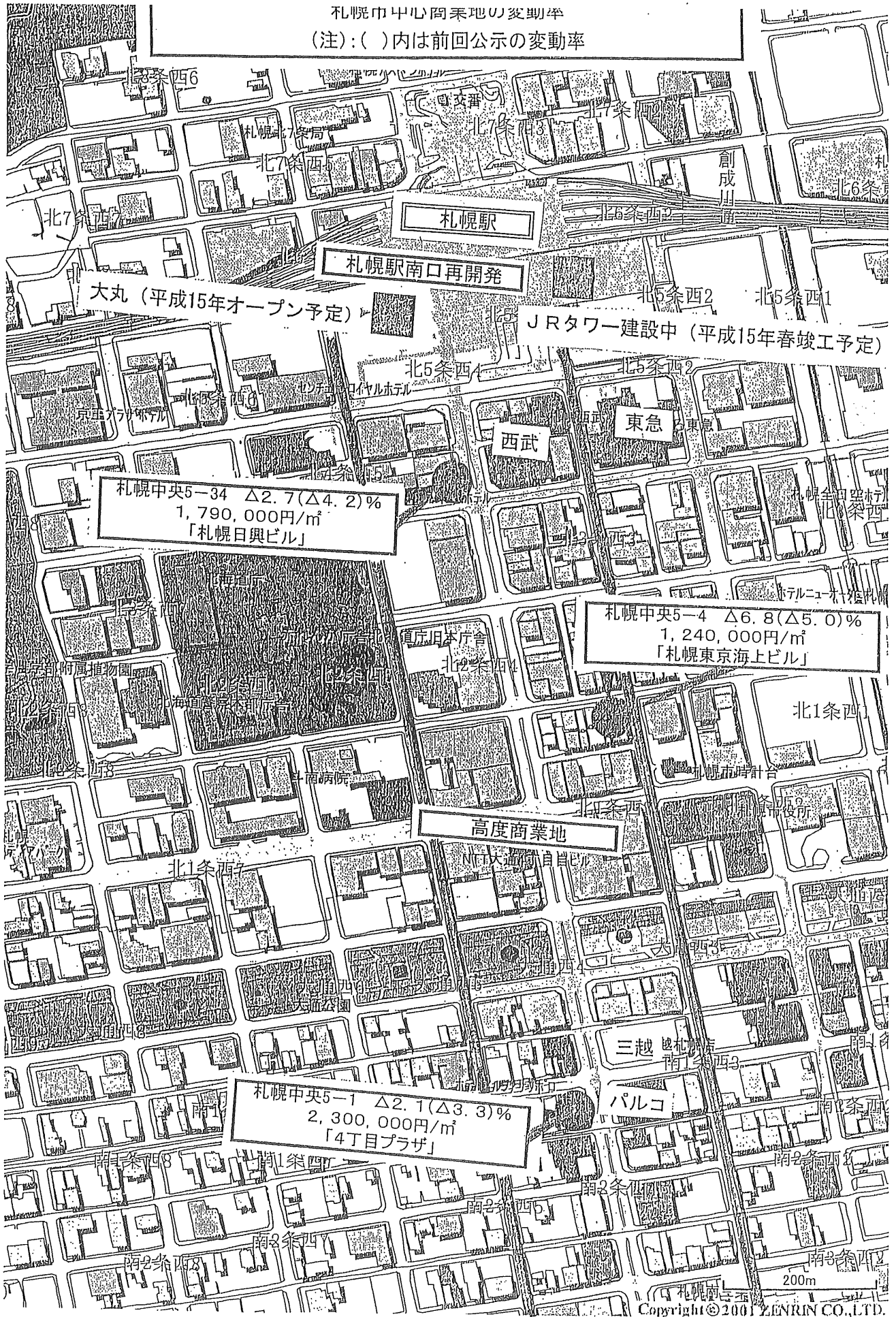
	所在地	道路幅員	駅からの距離(m)	地積(m ²)	地価変動比(平成9年を100とする)					
					H9	H10	H11	H12	H13	H14
中央5-27	日本橋室町2-4-15	南西 27m	近接	389	100.0	102.6	99.4	95.3	90.1	83.9
中央5-39	日本橋室町1-11-8	北東 11m	140	297	100.0	91.1	83.6	73.8	65.6	59.0



福岡市中心商業地の変動率
 (注):()内は前回公示の変動率

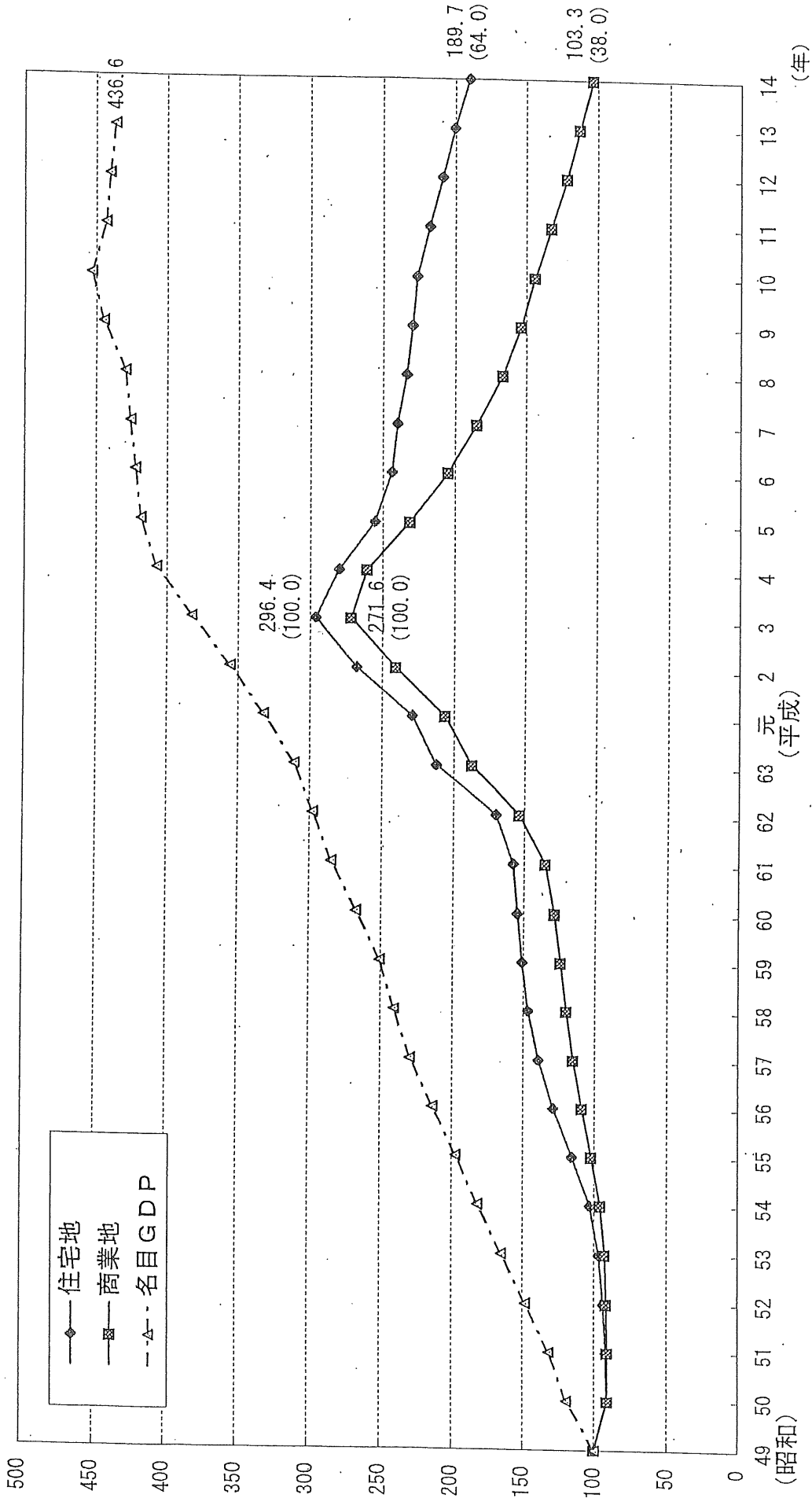


札幌市中心商業地の変動率
 (注):()内は前回公示の変動率



全国の地価及び名目GDPの推移

(指数：昭和49年=100)

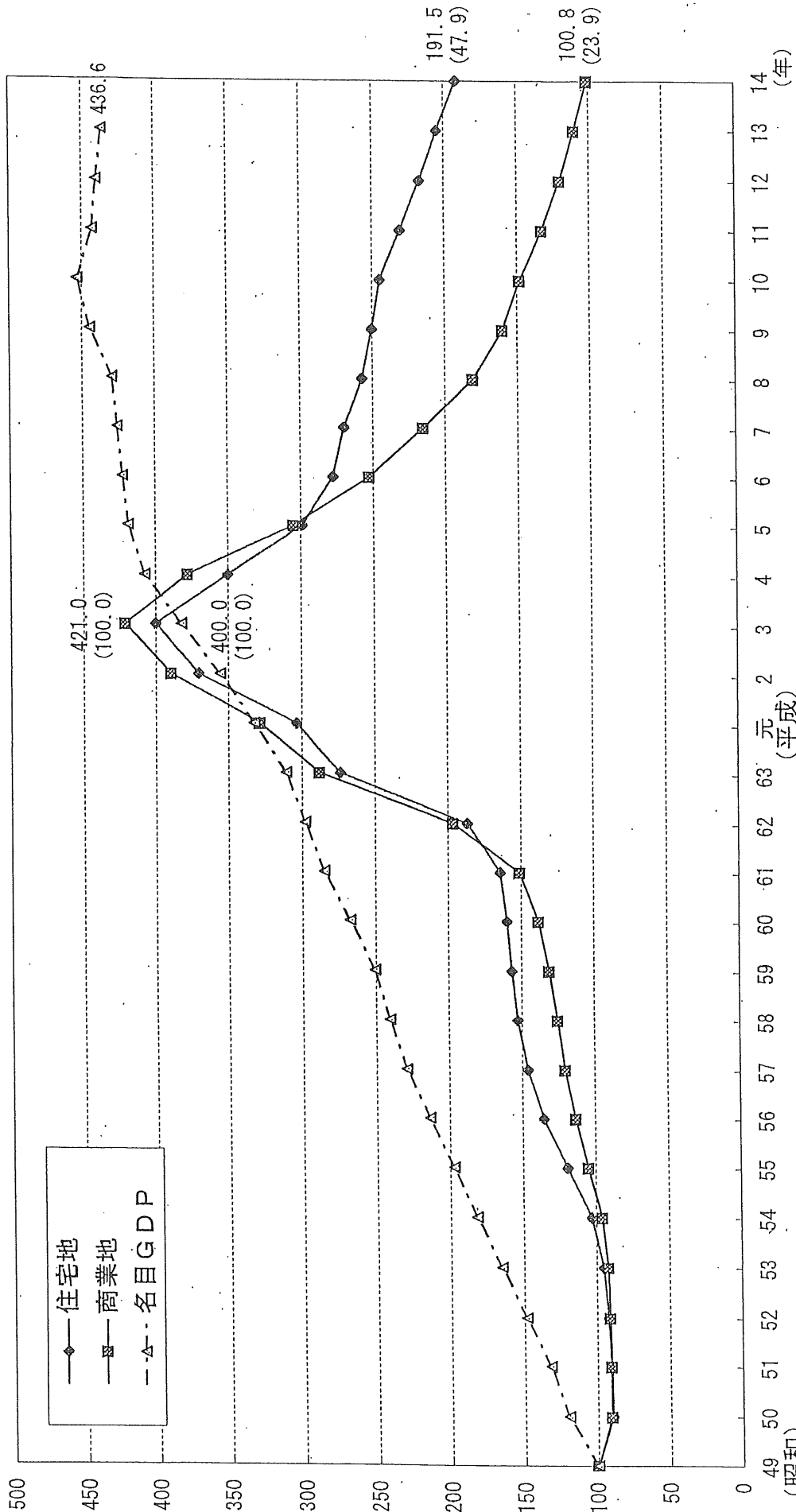


注1) 住宅地及び商業地は、昭和49年地価公示を100とし各年の数値を指数化したもの、名目GDPは昭和48年を100とし各前年の数値を指数化したものである。

注2) ()内はピーク時を100とした場合の指数である。

三大都市圏の地価及び名目GDPの推移

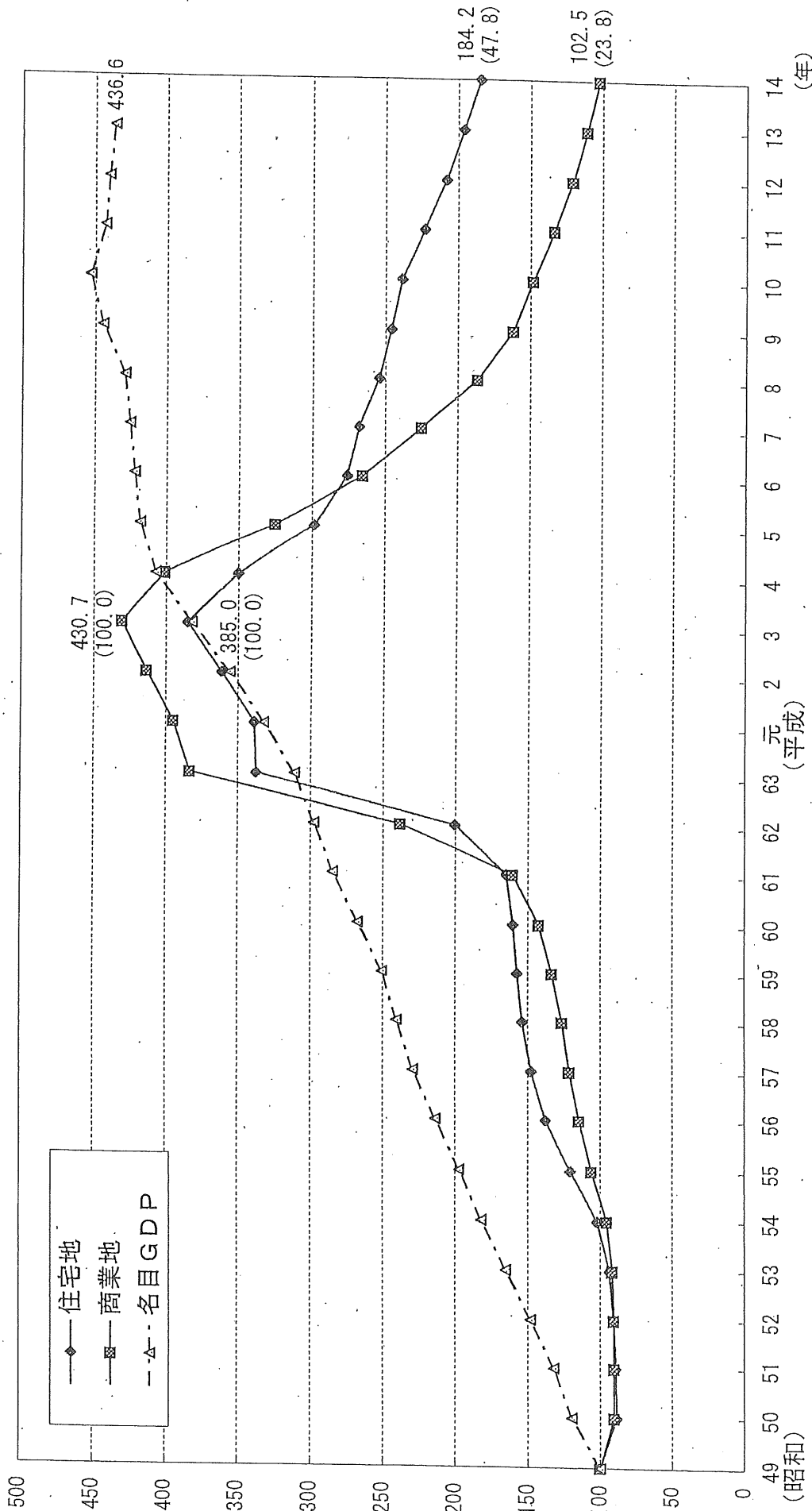
(指数：昭和49年=100)



注1) 住宅地及び商業地は、昭和49年地価公示を100とし各年の数値を指数化したもの、名目GDPは昭和48年を100とし各前年の数値を指数化したものである。
 注2) ()内はピーク時の指数である。

東京圏の地価及び名目GDPの推移

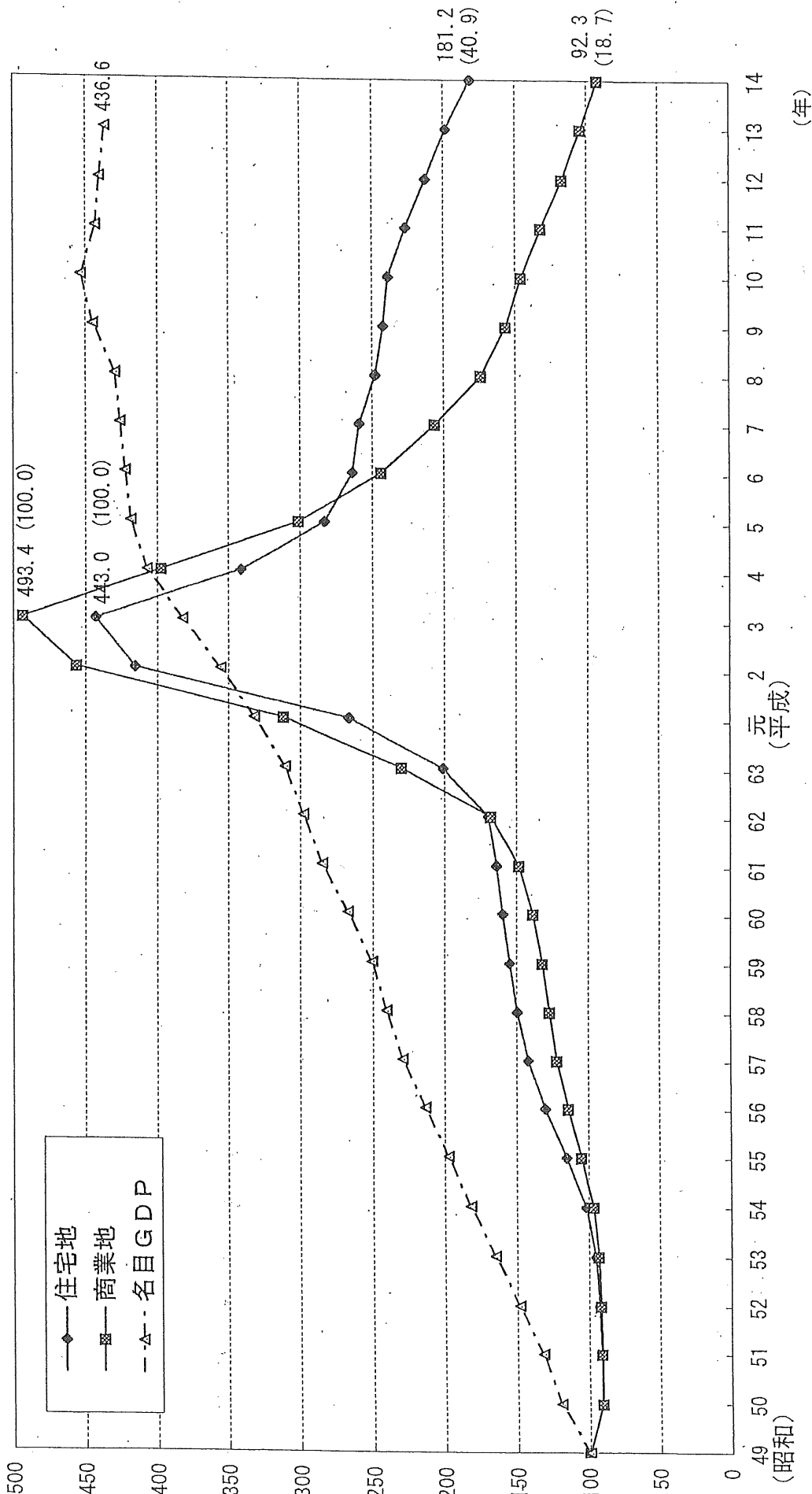
(指数：昭和49年=100)



注1) 住宅地及び商業地は、昭和49年地価公示を100とし各年の数値を指数化したもの、名目GDPは昭和48年を100とし各前年の数値を指数化したものである。
 注2) ()内はピーク時を100とした場合の指数である。

大阪圏の地価及び名目GDPの推移

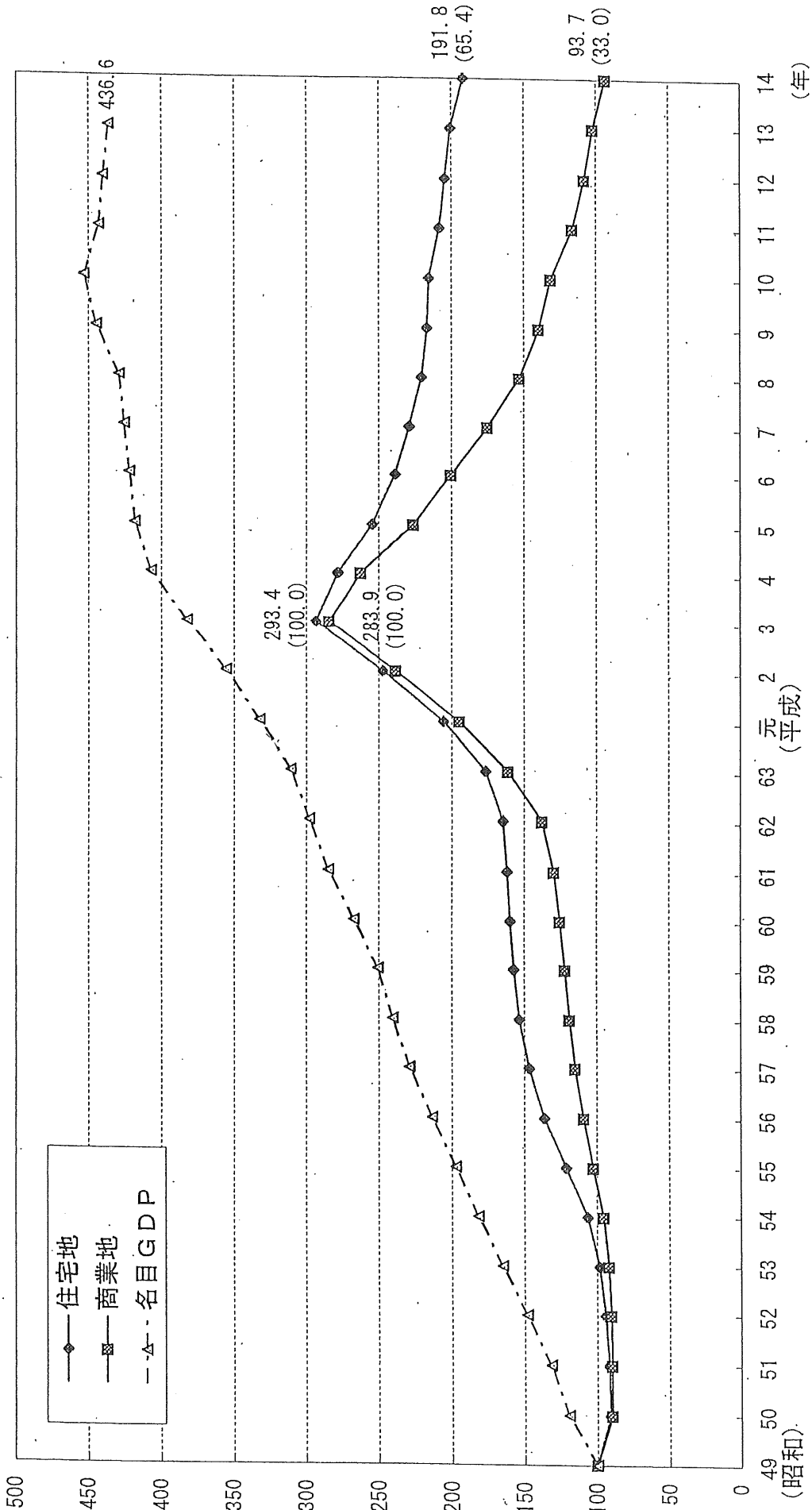
(指数：昭和49年=100)



注1) 住宅地及び商業地は、昭和49年地価公示を100とし各年の数値を指数化したもの、名目GDPは昭和48年を100とし各前年の数値を指数化したものである。
 注2) ()内はピーク時の指数である。

名古屋圏の地価及び名目GDPの推移

(指数：昭和49年=100)

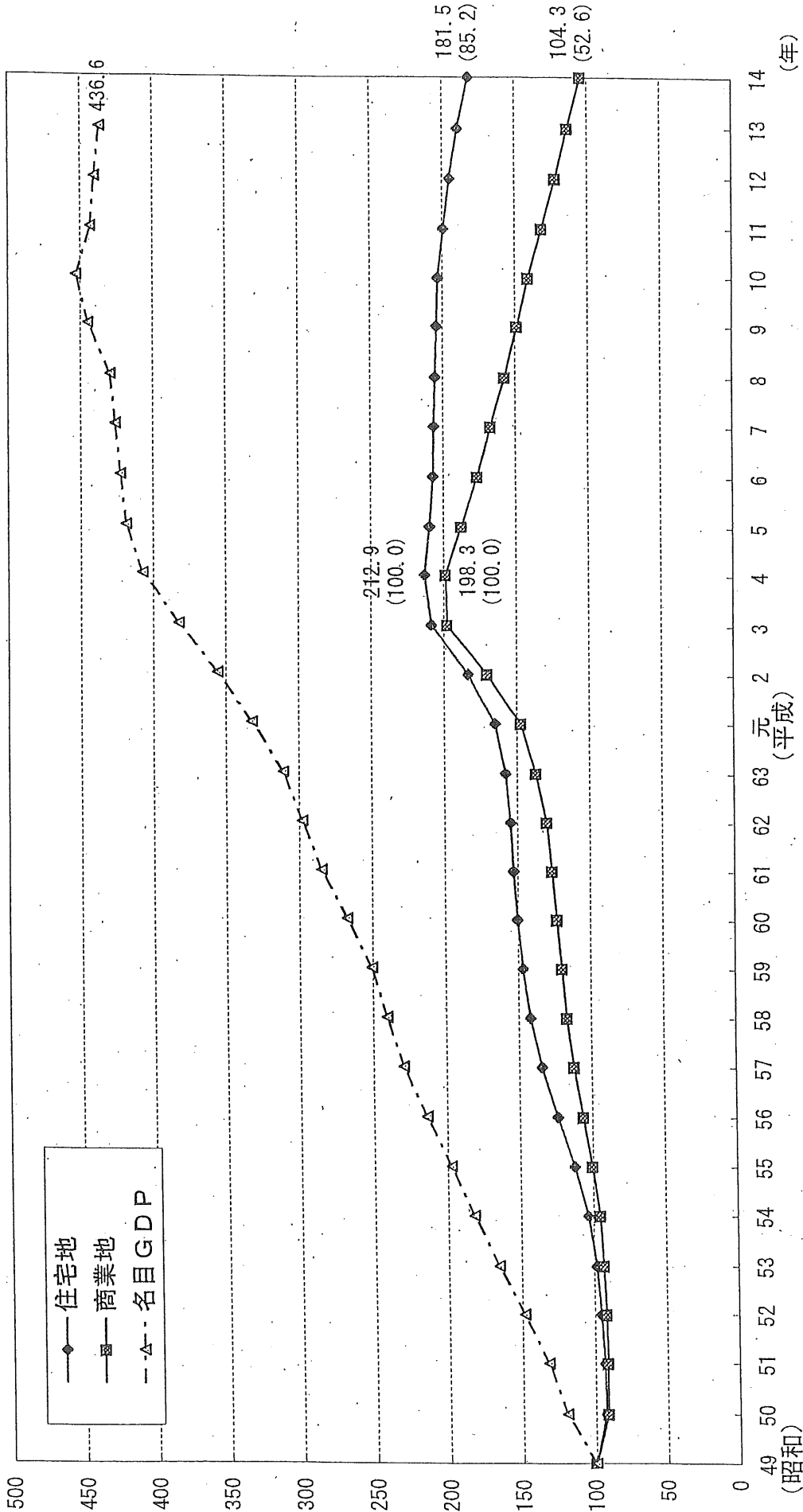


注1) 住宅地及び商業地は、昭和49年地価公示を100とし各年の数値を指数化したもの、名目GDPは昭和48年を100とし各前年の数値を指数化したものである。

注2) ()内はピーク時を100とした場合の指数である。

地方圏の地価及び名目GDPの推移

(指数：昭和49年=100)



昭和49年以降の地価と名目GDPの推移

(指数：昭和49年=100)

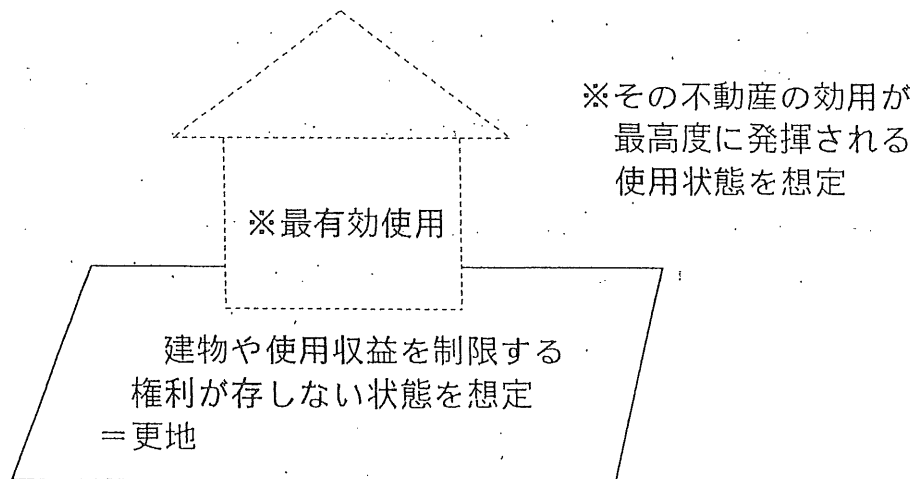
年	全国		三大都市圏		東京圏		大阪圏		名古屋圏		地方圏		名目GDP
	住宅地	商業地	住宅地	商業地	住宅地	商業地	住宅地	商業地	住宅地	商業地	住宅地	商業地	
昭和49	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
50	91.1	90.7	89.6	90.0	88.5	90.0	90.7	90.6	91.2	89.7	92.5	91.1	119.3
51	91.8	90.8	90.1	90.2	89.0	90.1	91.2	90.7	91.8	89.9	93.3	91.3	131.8
52	93.6	91.5	91.8	90.8	90.5	90.5	92.6	91.6	94.2	90.6	95.3	92.0	148.1
53	96.7	92.7	94.9	92.0	93.7	91.5	95.2	93.0	98.1	92.0	98.3	93.2	165.0
54	102.9	95.6	102.6	95.8	102.0	95.5	101.7	96.5	106.1	95.5	103.4	95.5	181.7
55	111.5	102.0	119.3	105.0	120.6	105.8	115.4	104.9	121.2	102.2	112.7	100.2	196.9
56	128.8	108.8	135.3	113.4	137.6	114.6	129.9	113.8	136.1	109.0	123.7	106.1	213.5
57	139.5	115.1	146.1	120.2	147.8	121.1	142.0	121.9	146.9	114.9	134.2	112.2	229.3
58	146.6	119.7	152.7	125.0	153.9	126.2	149.6	126.9	153.5	118.9	141.7	116.7	240.5
59	151.0	123.9	156.6	130.6	157.3	133.1	154.9	131.8	157.2	122.1	146.7	119.9	250.5
60	154.3	128.6	159.8	138.2	159.9	142.7	159.6	138.4	159.7	125.4	150.2	123.1	267.2
61	157.7	135.2	164.1	150.9	164.7	160.5	163.7	148.1	161.9	129.5	152.8	126.1	284.8
62	169.7	153.3	186.6	196.3	200.1	237.9	169.3	167.7	164.5	137.8	154.6	129.8	298.2
63	212.1	186.9	273.5	287.8	337.4	383.3	200.8	230.1	176.5	161.0	157.5	136.8	310.9
平成元	228.9	206.1	303.6	328.4	338.8	394.8	266.5	312.0	205.5	194.8	164.5	147.2	332.4
2	267.8	240.6	370.4	389.4	361.2	413.7	415.9	456.4	247.0	238.4	183.2	169.9	355.6
3	296.4	271.6	400.0	421.0	385.0	430.7	443.0	493.4	293.4	283.9	208.1	197.6	382.3
4	279.8	260.7	350.0	377.6	350.0	401.0	341.5	397.2	278.1	262.4	212.9	198.3	407.4
5	255.5	231.0	299.2	305.1	298.9	324.8	283.1	301.0	254.2	226.4	209.3	187.2	418.7
6	243.5	204.9	277.4	252.6	275.6	265.4	263.9	243.5	238.7	200.4	206.8	176.2	422.6
7	239.6	184.4	269.6	215.2	267.6	224.5	258.9	206.3	229.2	174.9	206.2	166.5	426.0
8	233.3	166.3	257.2	180.8	254.2	185.9	247.7	173.7	220.9	152.9	204.9	156.8	429.5
9	229.6	153.4	250.0	160.0	245.5	161.3	242.3	156.5	217.1	139.9	204.1	148.4	444.7
10	226.4	144.0	244.5	148.0	238.2	148.1	238.7	145.9	215.4	131.2	202.9	140.8	453.0
11	217.8	132.3	230.6	132.9	222.9	133.2	226.2	131.9	208.3	116.5	199.0	131.2	443.1
12	208.9	121.8	217.0	120.2	207.8	120.4	212.4	117.0	204.6	108.0	194.5	122.0	440.1
13	200.1	112.6	204.8	110.2	195.7	110.7	198.2	104.1	200.7	102.0	189.0	113.5	436.6
14	189.7	103.3	191.5	100.8	184.2	102.5	181.2	92.3	191.8	93.7	181.5	104.3	

注) 住宅地及び商業地は、昭和49年地価公示を100とし各年の数値を指数化したもの、名目GDPは、昭和48年を100とし各前年の数値を指数化したものである。

公示価格の性格について

地価公示において求められる公示価格は、1月1日時点での標準地の単位面積当たりの「正常な価格」であり、この「正常な価格」とは、「土地について、自由な取引が行われるとした場合において通常成立すると認められる価格」（地価公示法第2条第2項）であり、以下のようにして求められる。

- (1) 標準地に建物等がある場合や標準地に地上権その他当該土地の使用収益を制限する権利がある場合には、これらの建物及び権利がないものとして（すなわち「更地」として）行われる。
- (2) 更地の評価にあたっては、標準地に建物等がある場合であってもその現状を前提とするものではなく、その不動産の最有効使用（通常人による合理的な使用）を前提として行われる（最有効使用の原則）。
- (3) 不動産鑑定士等における標準地の鑑定評価は、取引事例比較法（不動産の取引事例に着目して求める方式）、収益還元法（不動産から生み出される収益に着目して求める方式）及び原価法（不動産の再調達に要する原価に着目して求める方式）（いわゆる不動産鑑定評価の3方式）により求められる価格を勘案して行われる。



- ・ 取引事例比較法
- ・ 収益還元法
- ・ 原価法

公示価格