

平成15年地価公示に基づく平成14年の 地価動向について

平成15年3月25日
国土交通省土地・水資源局

I. 概況

- 平成14年1月以降の1年間の全国の地価は、住宅地は下落幅が拡大したが、商業地は下落幅が縮小した。
- 三大都市圏においては、住宅地の下落幅は横ばい、商業地は東京圏、大阪圏、名古屋圏ともに下落幅が縮小した。
- 利便性・収益性の差や個別の地点のおかれた状況による地価の個別化がより進行している。

1. 三大都市圏

- (1) 住宅地の下落幅は横ばい、商業地の下落幅は縮小した。
- (2) 住宅地の圏域ごとの動向を見ると、
 - ① 東京圏については、
 - ・ 大半の地域で下落幅が縮小した。
 - ・ 東京都区部では4年連続して下落幅が縮小し、特に区部都心部ではほぼ横ばいに近づいており、区部南西部でもほぼ横ばいに近づく傾向にある。

- ・その中で、渋谷区及び港区では全地点が上昇又は横ばいとなっており、区全体として、渋谷区は前回の横ばいから15年ぶりに上昇に転じ、港区は2年連続の上昇に引き続き横ばいとなった。
- ・また、千代田区では上昇に転じた地点が、文京区では横ばいに転じた地点が現れた。大田区では、上昇又は横ばいの地点が大きく増加した。
- ・さらに、多摩地域、埼玉県・千葉県の東京近接地域でも横ばいに転じた地点が多く現れた。

②大阪圏については、

- ・半数以上の地域で下落幅が拡大したものの、大阪市、神戸市で下落幅が縮小した。
- ・特に、大阪市のうち中心6区では、3年連続して下落幅が縮小し、天王寺区で横ばいに転じた地点が現れた。

③名古屋圏については、

- ・大半の地域で下落幅が拡大したものの、西三河地域では下落幅が縮小し、豊田市等で横ばいとなつた地点が現れた。

(3)商業地の圏域ごとの動向を見ると、

①東京圏については、

- ・ほぼすべての地域で下落幅が縮小した。
- ・東京都区部では4年連続して下落幅が縮小し、かつ、ほぼすべての区で下落幅が縮小した。

- ・ 区部都心部では引き続き上昇又は横ばいの地点が多く見られ、1割近い上昇率となる地点も現れた。また、渋谷区では横ばい傾向が定着してきている。
- ・ 区部南西部でも、大田区及び品川区に上昇又は横ばいの地点が見られた。
- ・ さらに、立川市、武蔵野市等で横ばいの地点が見られた。

② 大阪圏については、

- ・ 半数以上の地域で下落幅が縮小した。
- ・ 大阪市のうち中心6区では、3年連続して下落幅が縮小し、1割未満の下落となった。また、高度商業地の一部では横ばいに転じた地点が現れた。

③ 名古屋圏については、

- ・ 半数の地域で下落幅が縮小した。
- ・ 名古屋市では、高度商業地等の一部の地点が引き続き上昇又は横ばいとなった。

2. 地方圏

- (1) 全体としては住宅地、商業地ともに下落幅が拡大した。
- (2) 人口10万人以上の方都市では、商業地で1割以上の下落となったところが引き続き多く見られた。

II. 特徴

1. 三大都市圏

(1) 住宅地については、

① 東京都区部で下落幅がさらに縮小した背景には、
需要側の値頃感や再開発等による利便性の向上か
ら、マンション等の住宅需要の都心回帰の動きが
続いたことが挙げられる。特に、区部南西部等で
は、上昇又は横ばいの地点の周辺の利便性がある
住宅地でほぼ横ばいとなった地点が増加した。

② 大阪市中心 6 区で下落幅がさらに縮小した背景に
は、需要側の値頃感等により、マンション等の住
宅需要の都心回帰の動きが続いたことが挙げられ
る。

③ 郊外部の通勤遠隔地等では、最寄り駅からの交通
利便性が劣る地点を中心として依然として大きな
下落が見られる。

(2) 商業地については、

① 三大都市圏で下落幅が縮小した背景には、平成14
年の上半期を中心に経済動向に一部持直しの動き
が見られたことに加え、都心の高度商業地等にお
いて都市再生の取組等により集客力が高められた
ことが挙げられる。

②東京圏については、

- ・東京都区部都心部で、高度商業地や、海外ブランド店舗等の立地が進んだ地区、再開発や交通基盤整備が行われた地区において、引き続き上昇又は横ばいの地点が見られた。その中でも、街の個性や魅力が特に高められている地区では、高い上昇率を示す地点も見られた。
- ・都区部以外でも、交通結節点に位置する駅周辺における都市再生等の効果により集客力が高まった地区において、横ばいに転じた地点、引き続き横ばいの地点が見られた。

③大阪圏・名古屋圏については、

- ・大阪市の高度商業地で、再開発や海外ブランド店舗等の立地により集客力が高まった地区において、横ばいに転じた地点、引き続きわずかな下落であった地点が見られた。
- ・名古屋市の高度商業地等でも、都市再生の取組や海外ブランド店舗等の立地により集客力が高まった地区において、引き続き上昇又は横ばいの地点が見られた。

④近接する地点であっても、道路幅員等の立地条件に差がある場合に、それぞれの地点において異なる変動状況が見られる。

2. 地方圏

- (1) ブロック中心都市の商業地では、高度商業地や駅周辺において展開される再開発の効果で、横ばいに転じた地点、引き続きわずかな下落となつた地点が見られる。
- (2) また、住宅地についても、利便性の高い都心部で、需要側の値頃感等からマンション等の住宅需要がある地区では、上昇又は横ばいの地点が見られる。一方で、利便性に劣るところでは大きな下落が見られる。
- (3) 人口10万人以上の地方都市の中心商業地では、地域経済が低迷する中で、郊外型量販店の進出等もあり、従来集客力の中核を担つていた大規模商業施設の撤退や商店街を構成する中小小売店舗の閉鎖の影響で、大きく下落している地点が多い。

1. 東京圏の概況

東京圏の地価は、

- ・住宅地は、大半の地域で下落幅が縮小した。
- ・商業地は、ほぼすべての地域で下落幅が縮小した。

(1) 東京都

住宅地は、区部都心部及び区部南西部ではわずかな下落、区部北東部及び多摩地域では年間1割未満の下落となった。

商業地は、区部南西部ではわずかな下落、それ以外の地域では年間1割未満の下落となった。

(2) 神奈川県

住宅地、商業地ともに、年間1割未満の下落となった。

(3) 埼玉県及び千葉県

住宅地、商業地ともに、千葉県その他地域では年間1割以上の下落、それ以外の地域では年間1割未満の下落となった。

2. 大阪圏の概況

大阪圏の地価は、

- ・住宅地は、半数以上の地域で下落幅が拡大した。
- ・商業地は、半数以上の地域で下落幅が縮小した。

(1) 大阪府

住宅地は、南大阪では年間1割以上の下落、それ以外の地域では年間1割未満の下落となった。

商業地は、大阪市では年間1割未満の下落、それ以外の地域では年間1割以上の下落となった。

(2) 兵庫県、京都府及び奈良県

住宅地は、阪神地域では年間1割以上の下落、それ以外の地域では年間1割未満の下落となった。

商業地は、京都市及び京都府その他地域では年間1割未満の下落、それ以外の地域では年間1割以上の下落となった。

3. 名古屋圏の概況

名古屋圏の地価は、

- ・住宅地は、大半の地域で下落幅が拡大した。
- ・商業地は、半数の地域で下落幅が縮小した。

○ 愛知県及び三重県

住宅地は、西三河地域及び三重県ではわずかな下落、それ以外の地域では年間1割未満の下落となった。

商業地は、名古屋近接地域では年間1割以上の下落、それ以外の地域では年間1割未満の下落となった。

4. 地方圏の概況

ブロック中心都市（札幌市、仙台市、広島市及び福岡市）では、

- ・住宅地は、すべての都市で下落幅が拡大した。
- ・商業地は、仙台市及び福岡市では下落幅が縮小したが、札幌市及び広島市では下落幅が拡大した。

三大都市圏の周辺都市では、

- ・住宅地は、大半の都市で下落幅が拡大し、岐阜市等では1割未満の下落、甲府市等では1割以上の下落となった。
- ・商業地は、半数以上の都市で下落幅が拡大し、宇都宮市等では1割以上の下落、和歌山市等では1割未満の下落となった。

その他の地方中心都市では、

- ・住宅地は、ほぼすべての都市で下落幅が拡大し、鳥取市等では1割未満の下落、秋田市等ではわずかな下落、鹿児島市等では横ばい、福井市等では1割以上の下落となった。
- ・商業地は、半数以上の都市で下落幅が拡大し、いわき市等では1割以上の下落、静岡市等では1割未満の下落となった。

担当 国土交通省土地・水資源局地価調査課

課長補佐 横山 (直) 30-322

企画係長 小玉 (直) 30-323

(代) 03-5253-8111

(直) 03-5253-8377

平成15年地価公示 対前年変動率

(単位 : %)

	住 宅 地		
	平成13年	平成14年	平成15年
全 国	△ 4.2	△ 5.2	△ 5.8
三大都市圏	△ 5.6	△ 6.5	△ 6.5
東京圏	△ 5.8	△ 5.9	△ 5.6
大阪圏	△ 6.7	△ 8.6	△ 8.8
名古屋圏	△ 1.9	△ 4.4	△ 5.6
地方圏	△ 2.8	△ 4.0	△ 5.1

	商 業 地		
	平成13年	平成14年	平成15年
全 国	△ 7.5	△ 8.3	△ 8.0
三大都市圏	△ 8.3	△ 8.5	△ 7.1
東京圏	△ 8.0	△ 7.4	△ 5.8
大阪圏	△ 11.0	△ 11.3	△ 10.2
名古屋圏	△ 5.6	△ 8.1	△ 8.0
地方圏	△ 7.0	△ 8.1	△ 8.7

(注)

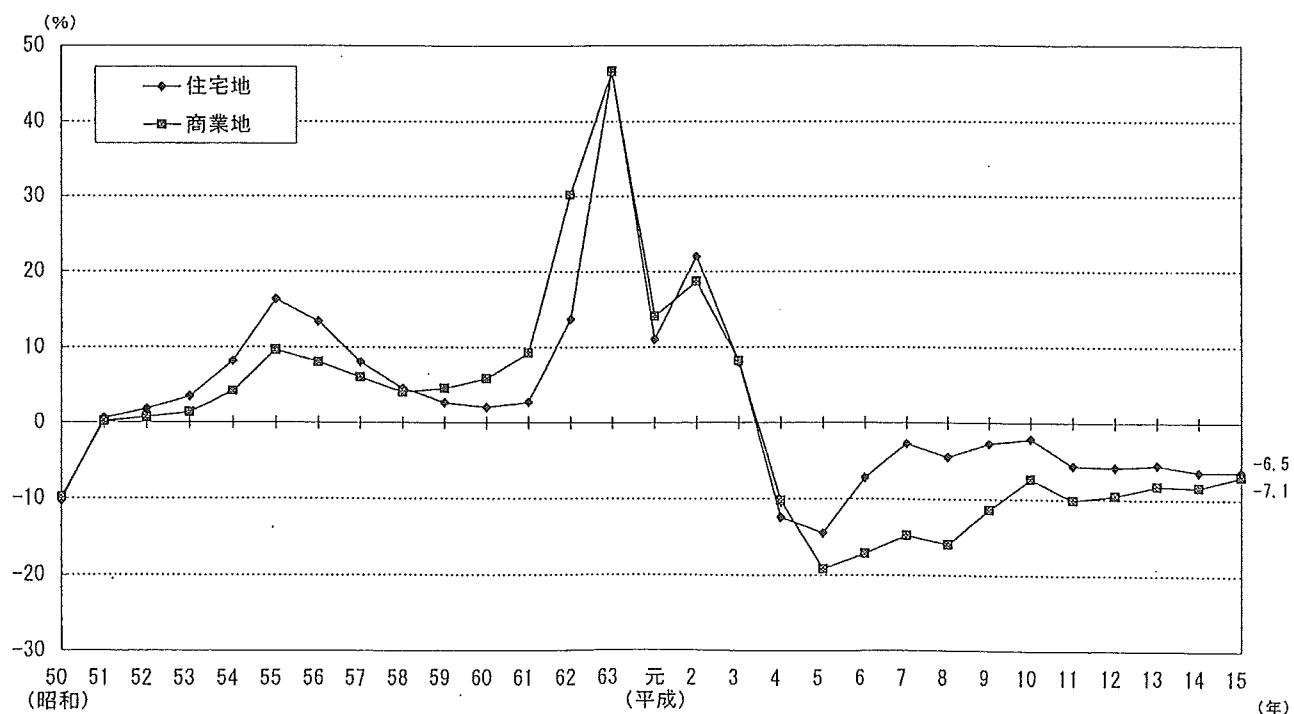
- 「平成13年」は平成12年1月1日から平成13年1月1日まで、
 「平成14年」は平成13年1月1日から平成14年1月1日まで、
 「平成15年」は平成14年1月1日から平成15年1月1日までの
 それぞれ年間変動率を表す。
- △印はマイナスを表す。
- 変動率は、各年とも前年と継続する標準地の価格の変動率の単純平均である。
- 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
 地方圏とは、全国から三大都市圏を除いた圏域をいう。
 東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。
 大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。
 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



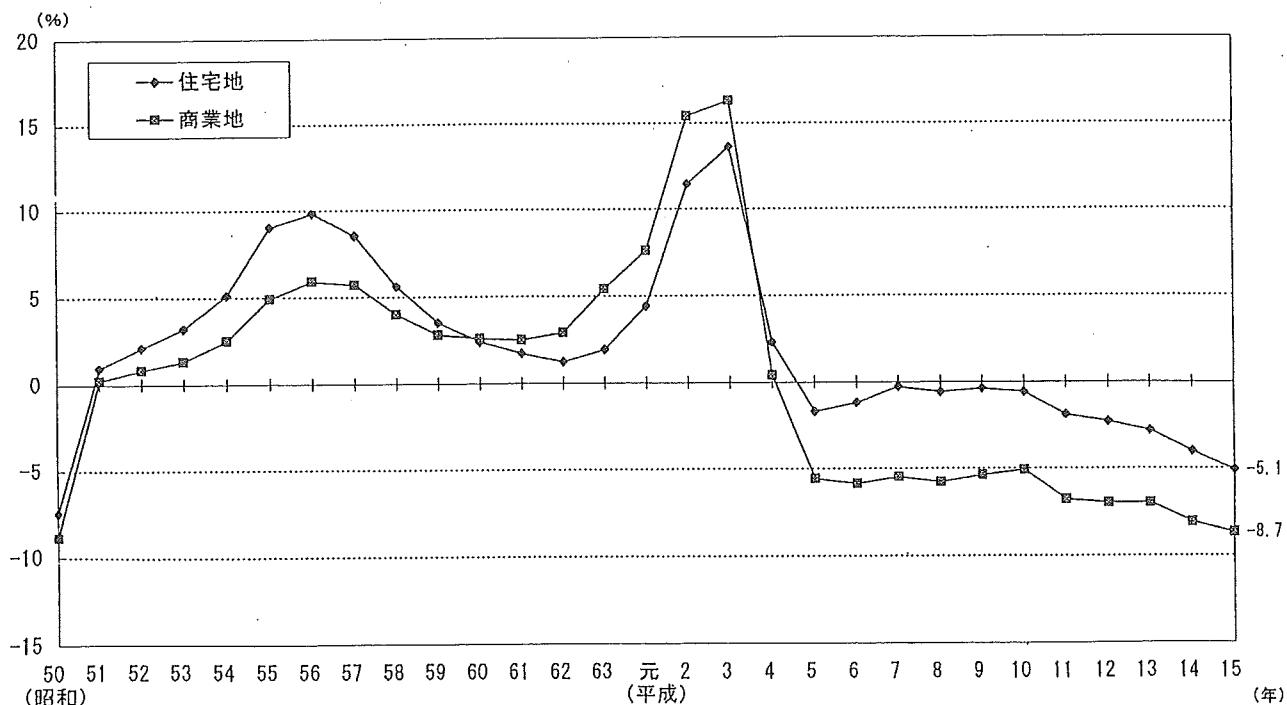
資料: 国土交通省「地価公示」

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		大阪圏		名古屋圏		地方圏	
	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
15	△ 5.8	△ 8.0	△ 6.5	△ 7.1	△ 5.6	△ 5.8	△ 8.8	△10.2	△ 5.6	△ 8.0	△ 5.1	△ 8.7

三大都市圏の住宅地の地価動向

注：●は下落幅拡大、○は下落幅縮小、□は年間変動率が同一

(価格時点は1月1日)

(変動率)

圏域	地域名	H13公示	H14公示	H15公示	H14	H15
東京圏	区部都心部	○	○	○	△ 1.5	△ 1.1
	区部南西部	○	○	○	△ 2.2	△ 1.5
	区部北東部	○	○	○	△ 4.5	△ 3.1
	多摩地域	○	●	○	△ 6.4	△ 6.3
	横浜市	○	●	○	△ 5.3	△ 5.2
	川崎市	○	●	○	△ 5.8	△ 5.6
	神奈川県その他	○	●	●	△ 5.6	△ 5.7
	埼玉県東京近接地域	○	○	●	△ 3.7	△ 4.1
	埼玉県その他	○	●	○	△ 7.6	△ 7.0
	千葉県東京近接地域	○	●	○	△ 7.2	△ 6.7
	千葉県その他	□	○	○	△11.8	△ 11.1
	茨城県	●	●	●	△ 8.9	△ 9.0
大阪圏	大阪市	●	●	○	△ 6.2	△ 6.1
	北大阪	●	●	●	△ 6.8	△ 6.9
	東大阪	●	●	●	△ 8.5	△ 8.9
	南大阪	●	●	●	△ 9.8	△ 10.3
	神戸市	●	●	○	△12.7	△ 9.9
	阪神地域	●	●	□	△10.0	△ 10.0
	京都市	●	●	●	△ 6.1	△ 7.7
	京都府その他	●	●	●	△ 7.7	△ 9.3
	奈良県	○	●	●	△ 7.2	△ 8.1
名古屋圏	名古屋市	○	●	●	△ 5.9	△ 7.2
	名古屋近接地域	●	●	●	△ 5.1	△ 7.5
	尾張地域	○	●	●	△ 3.0	△ 5.2
	西三河地域	●	●	○	△ 3.4	△ 2.9
	知多地域	○	●	●	△ 4.9	△ 6.3
	三重県	○	●	●	△ 2.0	△ 2.6
下落幅拡大		11/27	22/27	14/27		
下落幅縮小		15/27	5/27	12/27		

(参考)

	H12公示	H13公示	H14公示	H15公示
東京都区部	○	○	○	○
大阪市中心6区	●	○	○	○

△ 2.8 △ 1.9

△ 4.2 △ 3.8

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)		
		H13公示	H14公示	H15公示	H13公示	H14公示	H15公示
東京圏	住宅地	14 (14)	6 (6)	10 (10)	45 (41)	90 (71)	113 (98)
	商業地	8 (8)	15 (14)	39 (39)	16 (16)	23 (20)	54 (49)
大阪圏	住宅地	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
	商業地	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
名古屋圏	住宅地	5 (5)	0 (0)	0 (0)	130 (23)	11 (1)	13 (0)
	商業地	2 (2)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (1)	1 (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。

東京都23区における対前年変動率の推移

区部	住宅地				商業地			
	H12公示	H13公示	H14公示	H15公示	H12公示	H13公示	H14公示	H15公示
都心部	△ 3.2	△ 1.6	△ 1.5	△ 1.1	△ 7.4	△ 6.0	△ 5.6	△ 3.6
千代田	△ 3.8	△ 1.7	△ 1.2	△ 0.4	△ 5.8	△ 6.4	△ 6.9	△ 4.0
中央	△ 5.1	△ 4.6	△ 3.1	△ 1.9	△ 9.1	△ 8.6	△ 8.7	△ 3.8
港	△ 3.1	0.3	0.1	0.0	△ 7.3	△ 4.3	△ 2.1	△ 2.1
新宿	△ 1.8	△ 1.0	△ 1.5	△ 1.6	△ 5.1	△ 2.9	△ 4.0	△ 2.8
文京	△ 2.2	△ 2.1	△ 1.1	△ 0.4	△ 8.5	△ 7.7	△ 5.9	△ 3.5
台東	△ 2.0	△ 1.9	△ 1.3	△ 0.7	△ 8.1	△ 7.1	△ 6.6	△ 6.0
渋谷	△ 2.8	△ 0.2	0.0	0.2	△ 5.6	△ 1.9	△ 0.3	0.3
豊島	△ 6.3	△ 5.5	△ 5.2	△ 4.1	△ 10.3	△ 8.6	△ 8.6	△ 6.7
区部南西部	△ 3.8	△ 2.8	△ 2.2	△ 1.5	△ 7.0	△ 4.7	△ 3.1	△ 2.2
品川	△ 4.1	△ 2.9	△ 2.1	△ 1.4	△ 6.5	△ 5.4	△ 3.4	△ 2.3
目黒	△ 3.4	△ 2.4	△ 1.6	△ 1.1	△ 6.2	△ 5.1	△ 3.7	△ 2.2
大田	△ 5.6	△ 4.2	△ 1.7	△ 1.0	△ 7.9	△ 5.2	△ 3.0	△ 1.7
世田谷	△ 3.0	△ 1.8	△ 1.6	△ 1.4	△ 7.3	△ 3.8	△ 2.2	△ 1.9
中野	△ 2.1	△ 1.0	△ 1.0	△ 1.3	△ 5.4	△ 3.0	△ 3.3	△ 3.1
杉並	△ 2.7	△ 1.3	△ 1.4	△ 1.3	△ 7.5	△ 5.4	△ 3.6	△ 2.3
練馬	△ 5.4	△ 5.1	△ 4.2	△ 2.3	△ 7.7	△ 5.8	△ 3.4	△ 2.0
区部北東部	△ 7.0	△ 5.4	△ 4.5	△ 3.1	△ 9.6	△ 7.9	△ 6.5	△ 4.2
墨田	△ 2.8	△ 2.3	△ 1.7	△ 0.7	△ 8.4	△ 8.0	△ 6.8	△ 3.4
江東	△ 4.8	△ 3.3	△ 2.5	△ 1.0	△ 10.0	△ 8.9	△ 7.4	△ 2.5
北	△ 5.1	△ 4.4	△ 3.9	△ 3.2	△ 9.0	△ 7.0	△ 6.2	△ 5.0
荒川	△ 4.7	△ 4.1	△ 3.6	△ 2.7	△ 8.4	△ 6.7	△ 5.5	△ 4.4
板橋	△ 4.7	△ 4.0	△ 4.3	△ 3.5	△ 7.5	△ 6.1	△ 6.2	△ 5.1
足立	△ 7.4	△ 7.5	△ 5.6	△ 2.7	△ 10.1	△ 8.3	△ 5.2	△ 3.0
葛飾	△ 8.8	△ 5.0	△ 4.0	△ 3.1	△ 12.4	△ 8.9	△ 7.7	△ 6.2
江戸川	△ 8.4	△ 5.5	△ 4.6	△ 3.6	△ 11.2	△ 9.8	△ 7.0	△ 4.4
東京都区部	△ 4.7	△ 3.4	△ 2.8	△ 1.9	△ 7.8	△ 6.1	△ 5.1	△ 3.4

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】

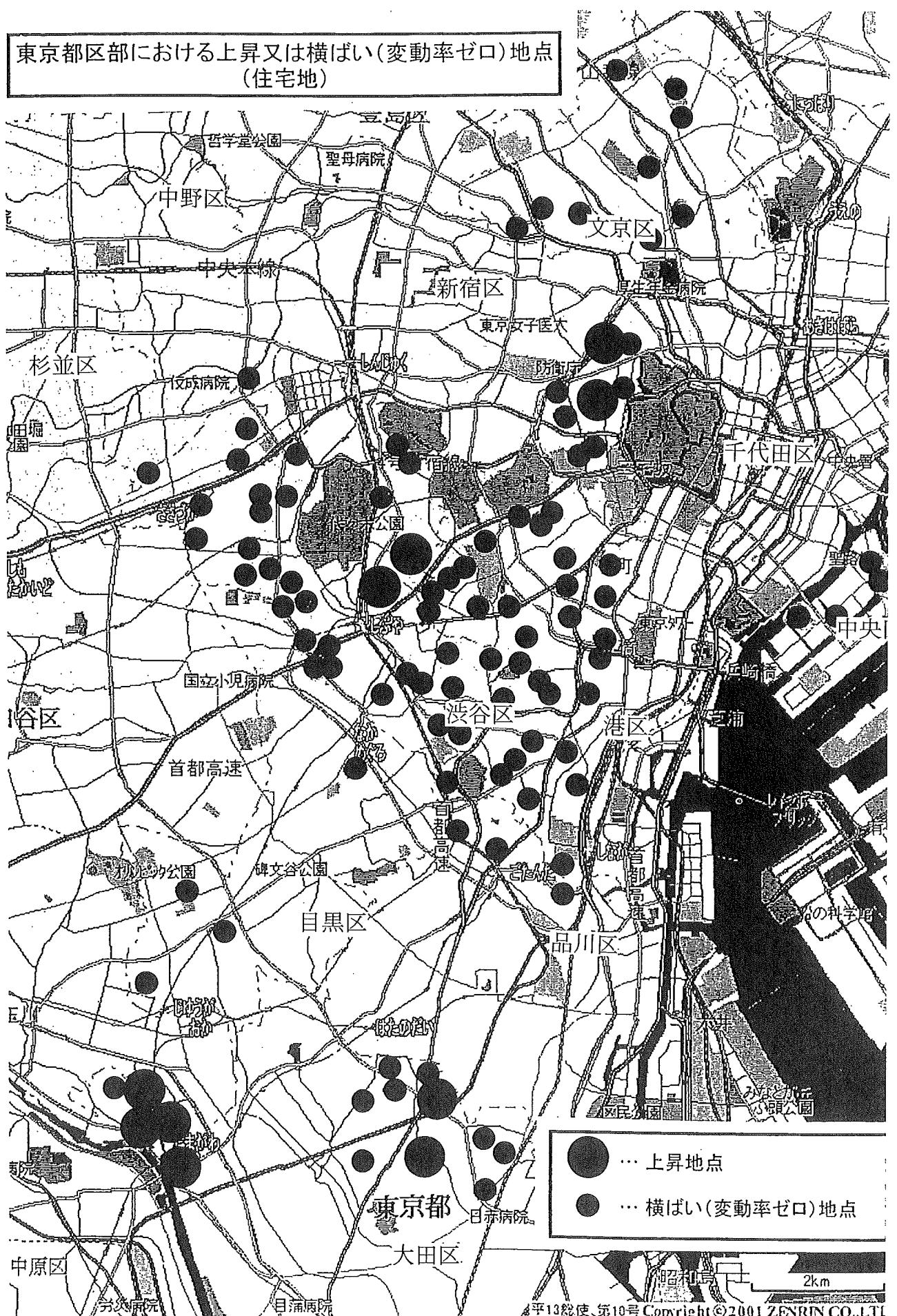
	H13公示	H14公示	H15公示
渋谷区	1	1	2 (2)
千代田区	0	0	2 (2)
港区	11	3	0 (0)
新宿区	2	0	0 (0)
大田区	0	2	6 (6)
東京圏合計	14	6	10 (10)

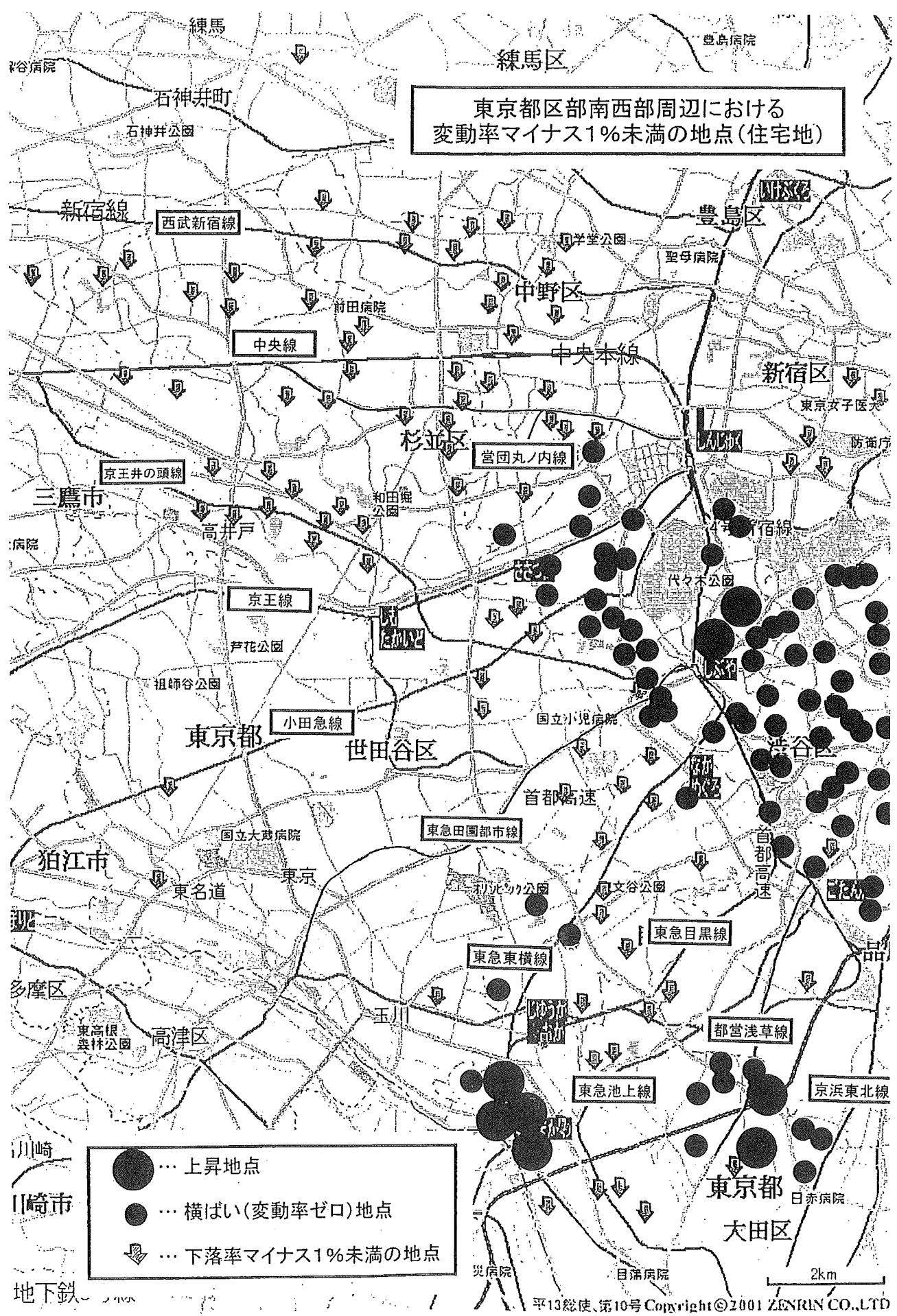
【横ばい(変動率ゼロ)地点】

	H13公示	H14公示	H15公示
渋谷区	20	31	30 (28)
港区	8	21	30 (28)
文京区	0	0	9 (9)
千代田区	7	6	6 (4)
中央区	0	1	4 (1)
新宿区	2	1	0 (0)
大田区	0	1	9 (9)
目黒区	0	5	5 (5)
品川区	1	3	4 (4)
中野区	3	1	0 (0)
江東区	0	1	1 (1)
武蔵野市	0	0	1 (1)
川越市	0	0	5 (3)
さいたま市	4	12	1 (1)
鳩ヶ谷市	0	4	0 (0)
川口市	0	2	0 (0)
浦安市	0	0	7 (7)
市川市	0	1	1 (1)
東京圏合計	45	90	113 (102)

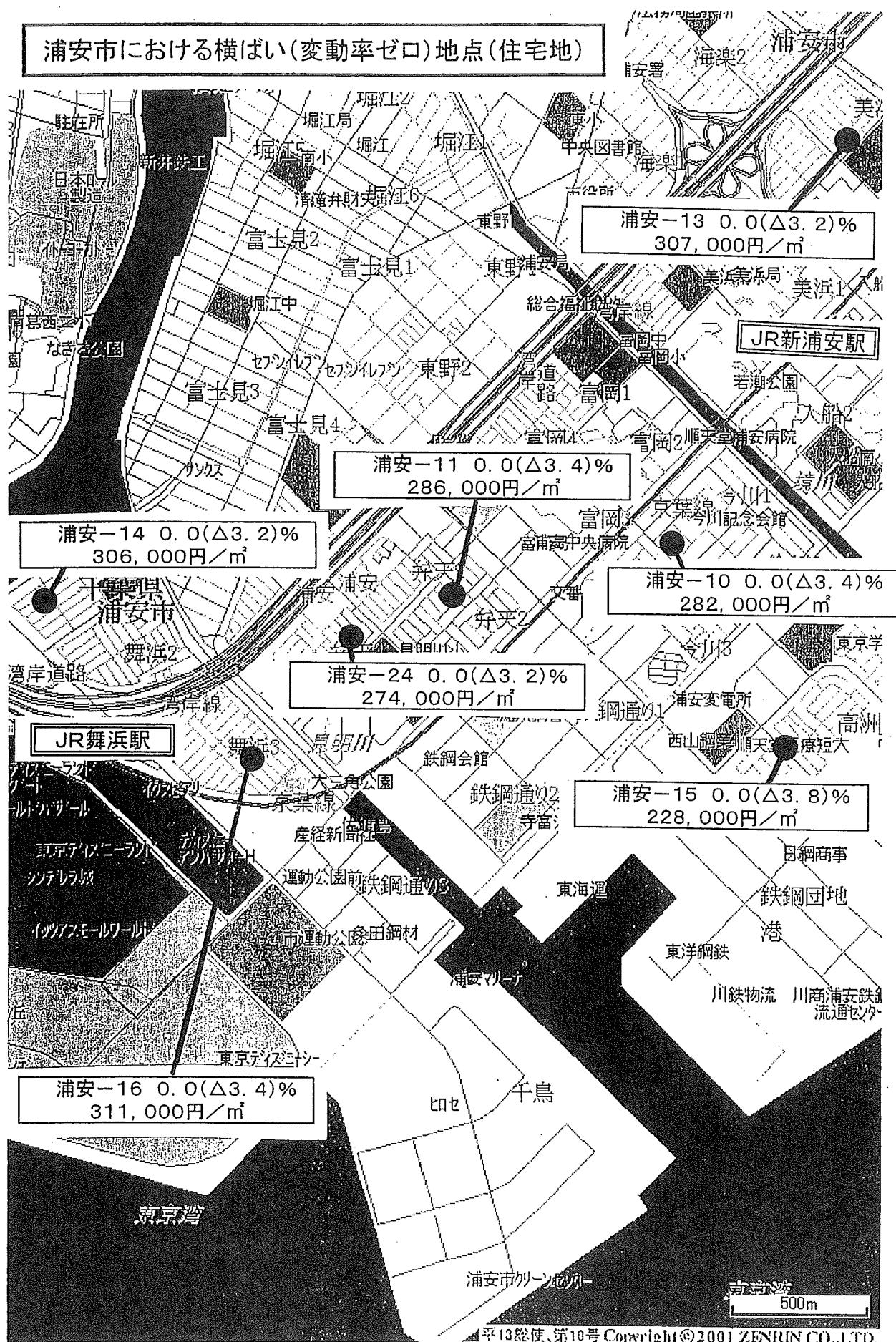
※ ()内は、H14公示での新規増設地点を除いた地点数。

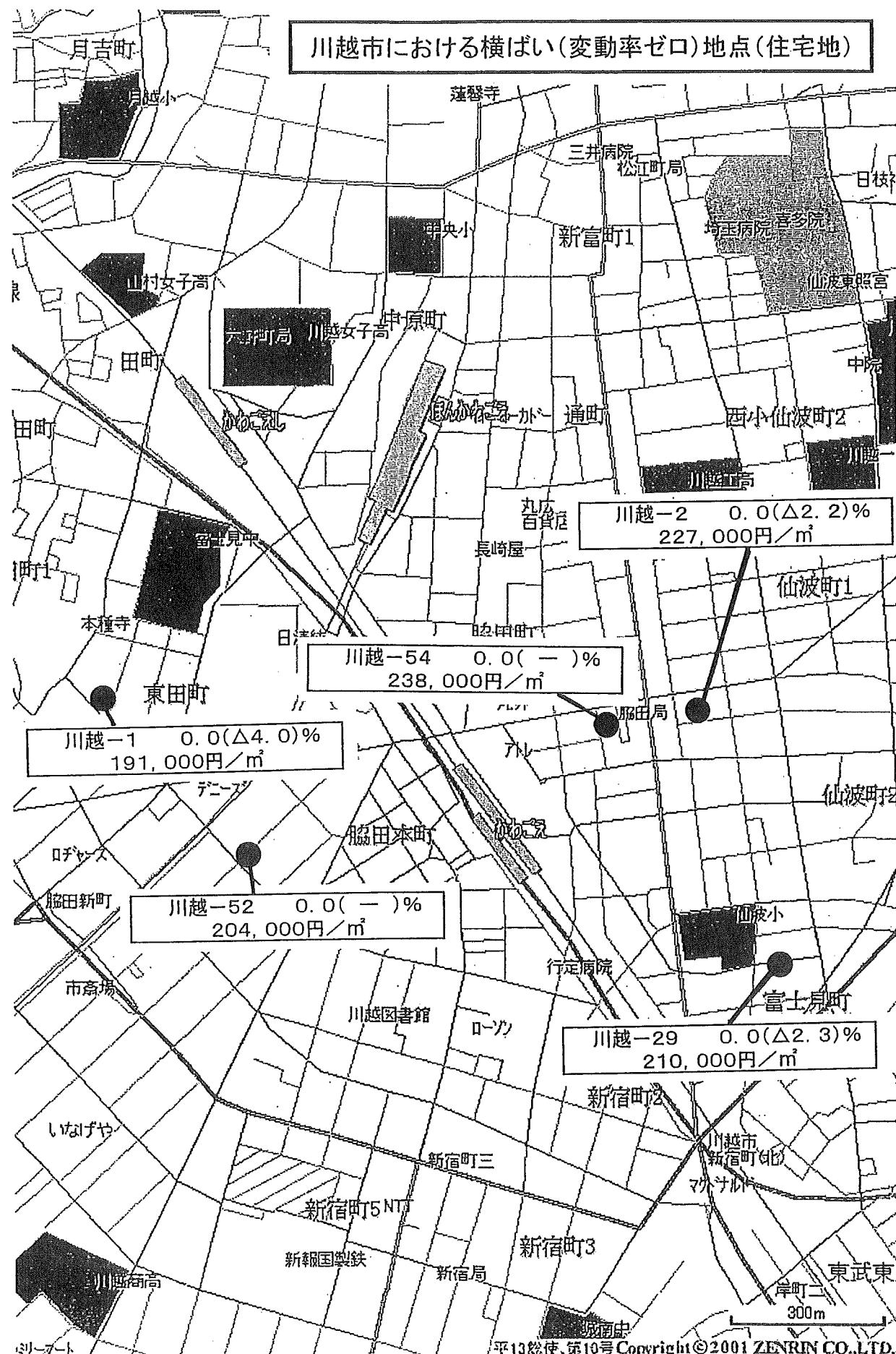
東京都区部における上昇又は横ばい(変動率ゼロ)地点
(住宅地)





浦安市における横ばい(変動率ゼロ)地点(住宅地)





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)

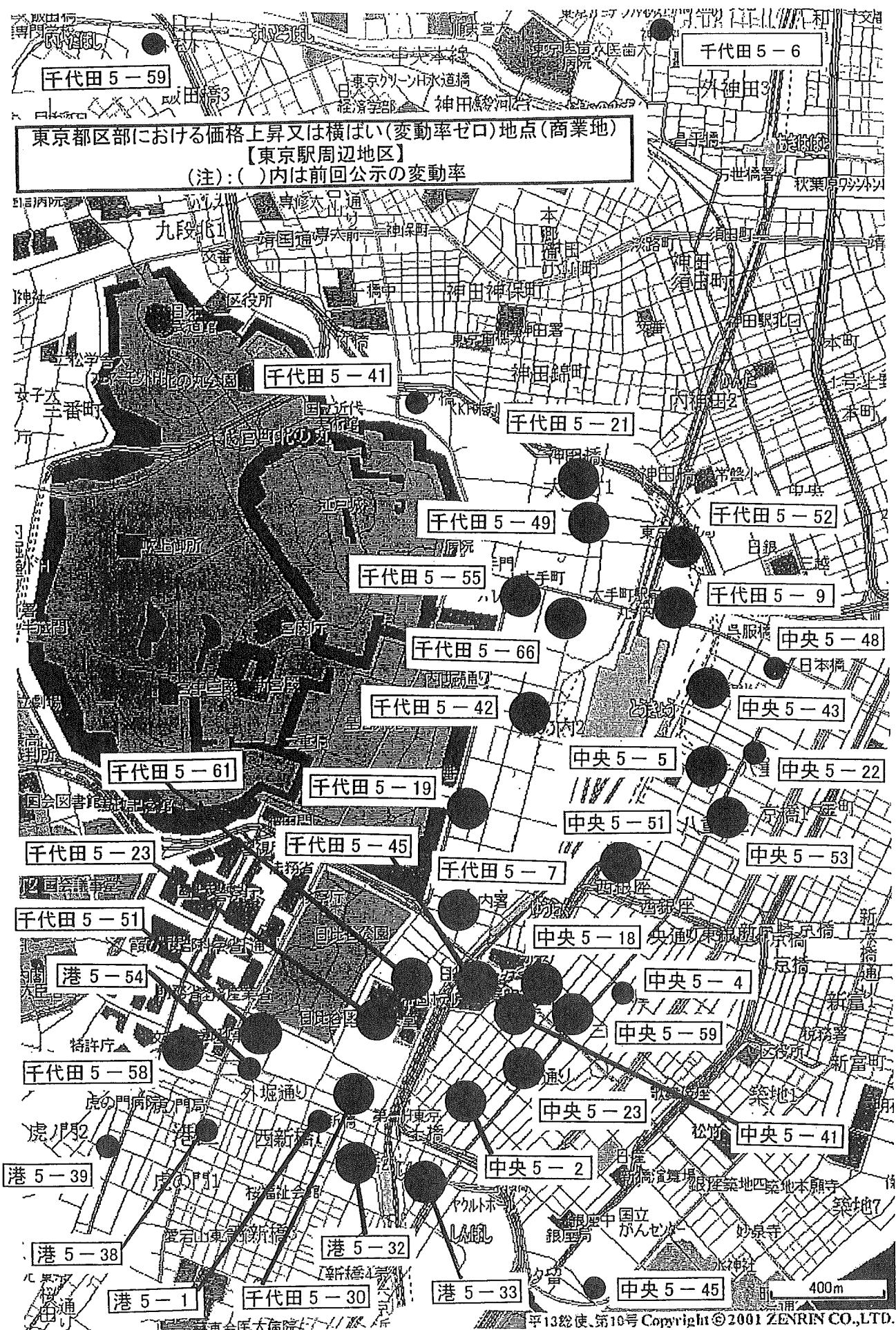
【上昇地点】

	H13公示	H14公示	H15公示
千代田区	0	5	16 (6)
中央区	2	4	9 (4)
港区	2	4	7 (4)
渋谷区	1	1	6 (1)
新宿区	3	0	0 (0)
大田区	0	0	1 (0)
立川市	0	1	0 (0)
東京圏合計	8	15	39 (15)

【横ばい(変動率ゼロ)地点】

	H13公示	H14公示	H15公示
渋谷区	5	11	20 (12)
港区	1	2	8 (2)
新宿区	2	3	5 (3)
中央区	2	2	4 (2)
千代田区	6	1	4 (1)
大田区	0	0	6 (6)
品川区	0	0	1 (1)
中野区	0	0	1 (0)
葛飾区	0	1	0 (0)
立川市	0	1	2 (2)
武蔵野市	0	0	1 (1)
所沢市	0	0	1 (1)
さいたま市	0	1	0 (0)
海老名市	0	1	1 (1)
東京圏合計	16	23	54 (32)

※ ()内は、H14公示での新規増設地点を除いた地点数。

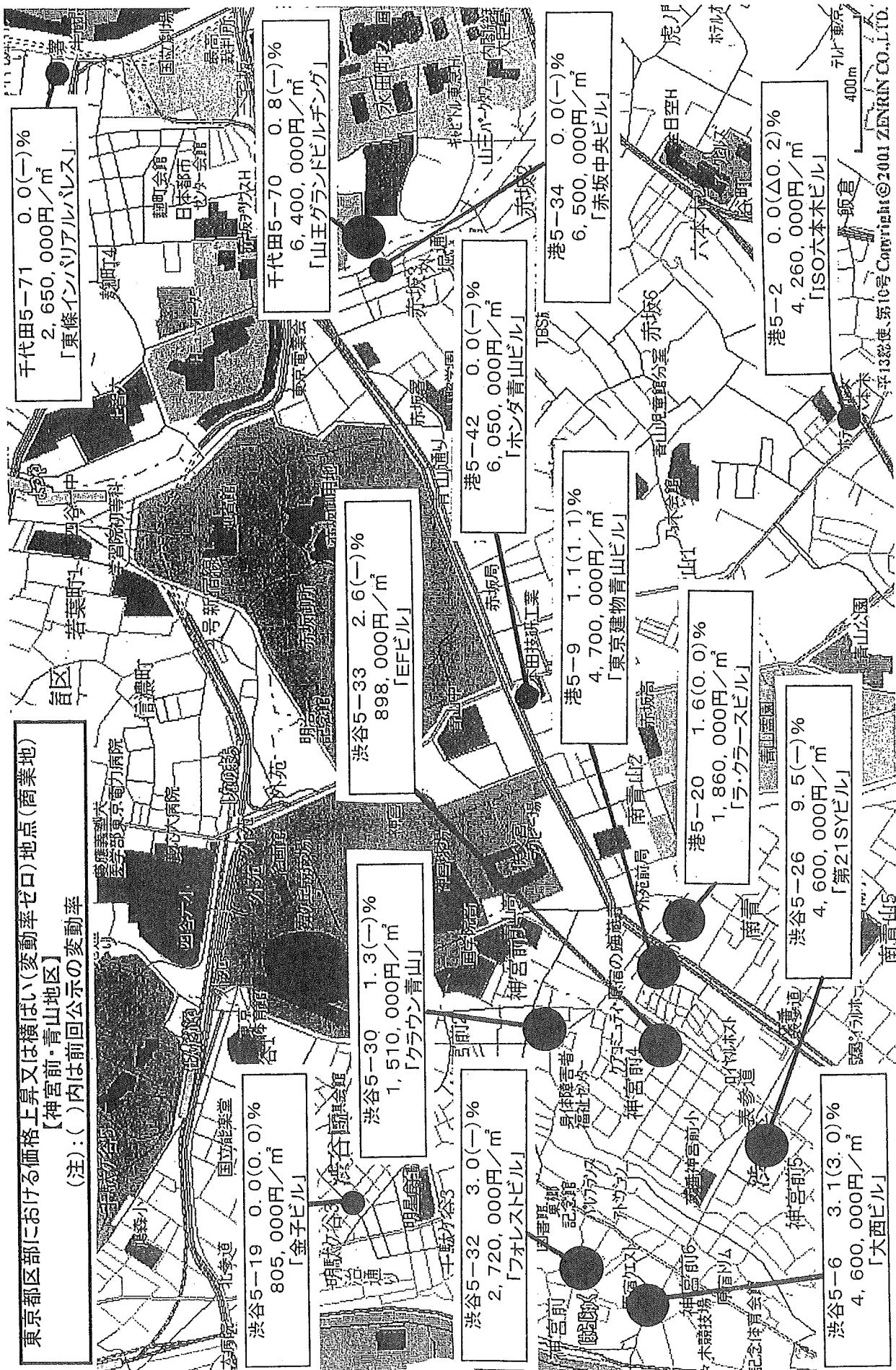


東京都区部における価格上昇又は横ばい(変動率ゼロ)地点(商業地)
【東京駅周辺地区】

標準地番号	対前年変動率	価 格	店舗又はビル名
千代田 5-6	0.0 (△ 6.7) %	700,000 円／m ²	「竹屋ビル」
千代田 5-7	1.6 (3.3) %	12,800,000 円／m ²	「蚕糸会館」
千代田 5-9	1.6 (5.0) %	12,800,000 円／m ²	「朝日東海ビル」
千代田 5-19	3.0 (2.3) %	13,700,000 円／m ²	「東京商工会議所ビル」
千代田 5-21	2.0 (2.5) %	9,300,000 円／m ²	「経団連会館」
千代田 5-23	1.8 (1.9) %	11,200,000 円／m ²	「大和生命ビル」
千代田 5-30	0.9 (0.0) %	6,860,000 円／m ²	「内幸町ダイビル」
千代田 5-41	0.0 (-) %	7,750,000 円／m ²	「丸紅ビルディング」
千代田 5-42	7.0 (-) %	20,000,000 円／m ²	「丸の内ビルディング」
千代田 5-45	1.6 (-) %	12,800,000 円／m ²	「ニュートーキョービル」
千代田 5-49	1.4 (-) %	14,200,000 円／m ²	「東京サンケイビル」
千代田 5-51	0.6 (-) %	8,250,000 円／m ²	「日比谷中日ビル」
千代田 5-52	1.0 (-) %	5,940,000 円／m ²	「川鉄商事ビルディング」
千代田 5-55	3.4 (-) %	15,300,000 円／m ²	「新住友ビル」
千代田 5-58	1.6 (-) %	6,960,000 円／m ²	「日土地ビル」
千代田 5-59	0.0 (-) %	2,310,000 円／m ²	「飯田町ビル」
千代田 5-61	1.8 (-) %	11,200,000 円／m ²	「東京宝塚劇場」
千代田 5-66	3.7 (-) %	14,100,000 円／m ²	「住友信託銀行東京ビル」
中央 5-2	1.2 (0.6) %	7,840,000 円／m ²	「河北ビル」
中央 5-4	0.0 (0.0) %	6,270,000 円／m ²	「旧巴川ビル(レストランキハチ)」
中央 5-5	0.9 (0.9) %	11,600,000 円／m ²	「八重洲ダイビル」
中央 5-18	1.2 (0.8) %	10,000,000 円／m ²	「塚本素山ビル」
中央 5-22	0.0 (0.0) %	8,830,000 円／m ²	「東京グリーンビル」
中央 5-23	5.2 (0.8) %	14,100,000 円／m ²	「ギンザコマツビル」
中央 5-41	3.6 (-) %	14,300,000 円／m ²	「ソニービル」
中央 5-43	0.9 (-) %	11,200,000 円／m ²	「石塚八重洲ビル」
中央 5-45	0.0 (-) %	1,200,000 円／m ²	「築地浜離宮ビル」
中央 5-48	0.0 (-) %	10,000,000 円／m ²	「柳屋ビル」
中央 5-51	0.6 (-) %	7,010,000 円／m ²	「八重洲富士屋ホテル」
中央 5-53	0.8 (-) %	8,590,000 円／m ²	「三井海上テープコビル」
中央 5-59	6.1 (-) %	15,700,000 円／m ²	「山野楽器銀座ビル」
港 5-1	0.0 (1.1) %	7,380,000 円／m ²	「日本生命新橋ビル」
港 5-32	1.7 (-) %	6,100,000 円／m ²	「カラス亭」
港 5-33	2.9 (-) %	7,000,000 円／m ²	「カシケイビル」
港 5-38	0.0 (-) %	4,700,000 円／m ²	「日製産業ビル」
港 5-39	0.0 (-) %	4,040,000 円／m ²	「(株)ポニー・キャニオン外」
港 5-54	0.0 (-) %	3,950,000 円／m ²	「JRAウインズ新橋」

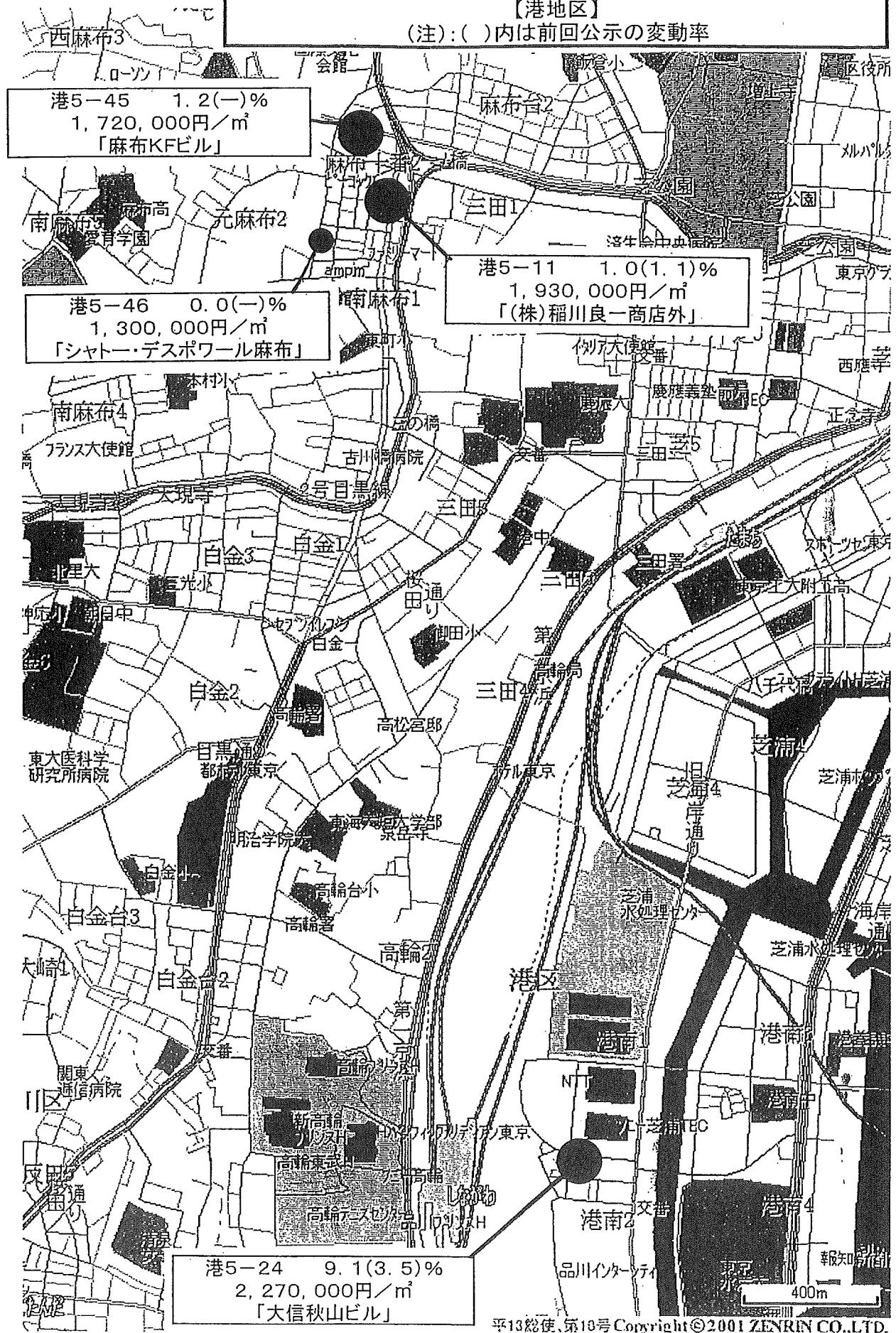
東京都区部における価格上昇又は横ばい(変動率ゼロ)地点(商業地)

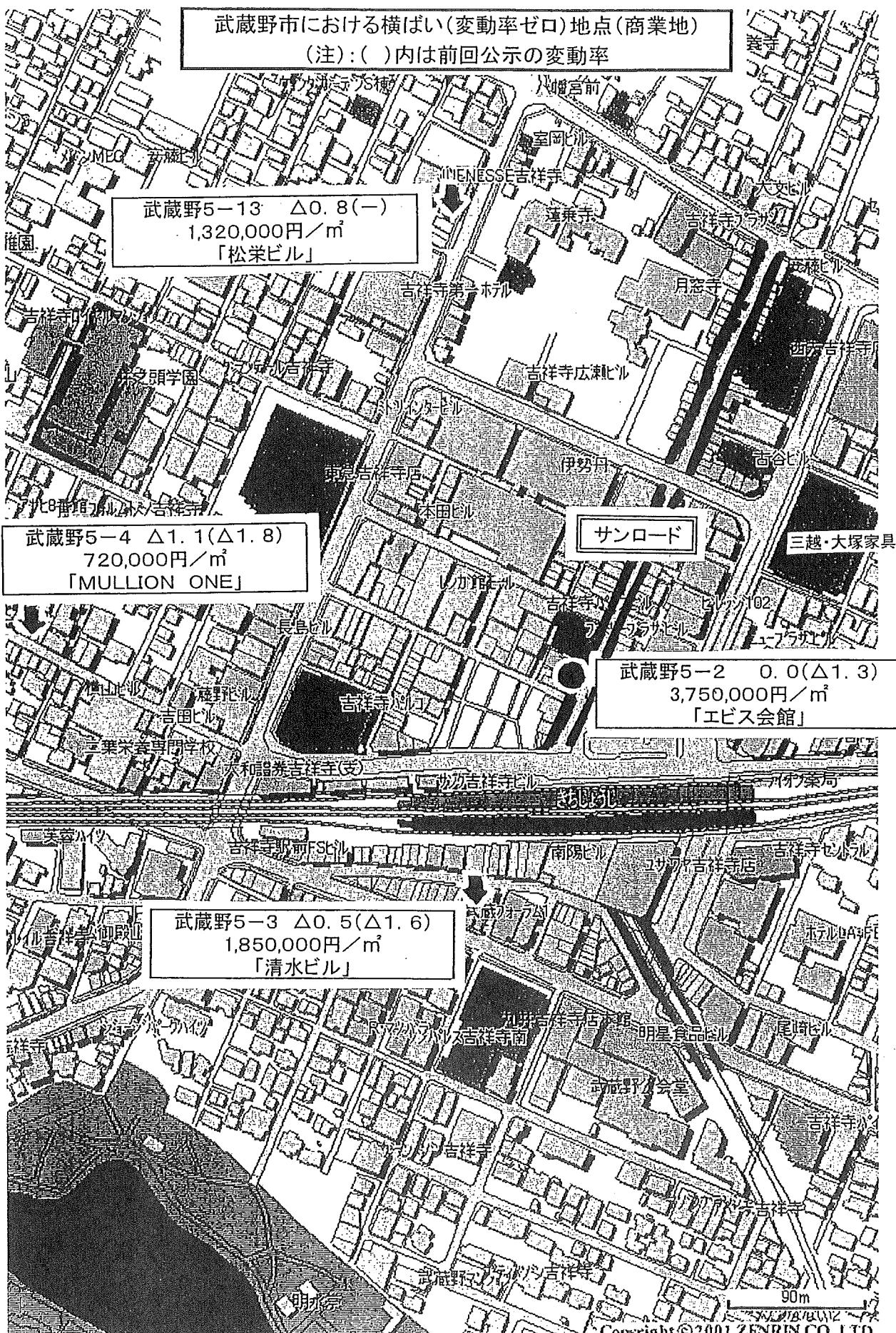
【神宮前・青山地区】
(注): ()内は前回公示の変動率



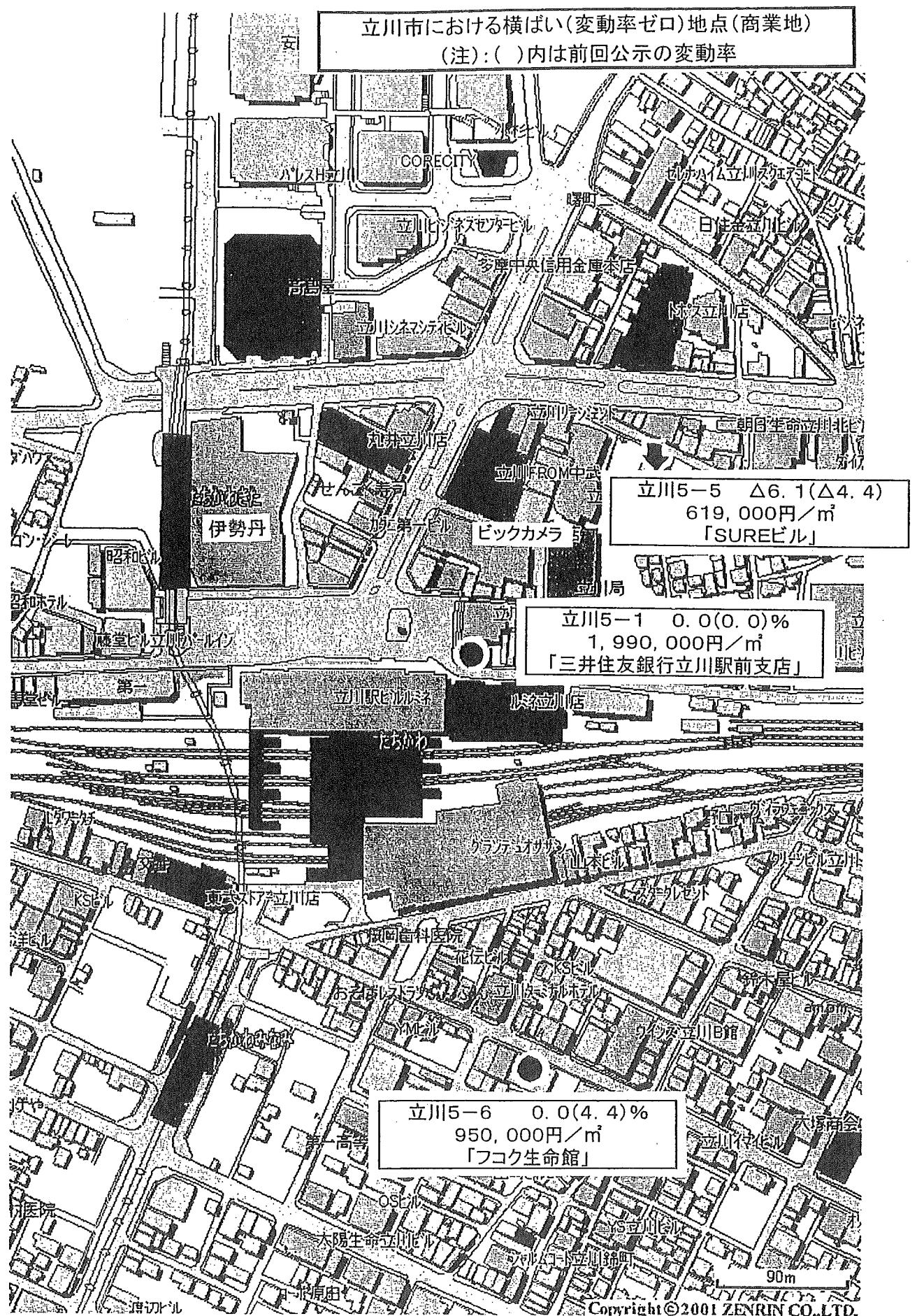
東京都区部における価格上昇又は横ばい(変動率ゼロ)地点(商業地)
【港地区】

(注) ()内は前回公示の変動率





立川市における横ばい(変動率ゼロ)地点(商業地)
(注):()内は前回公示の変動率



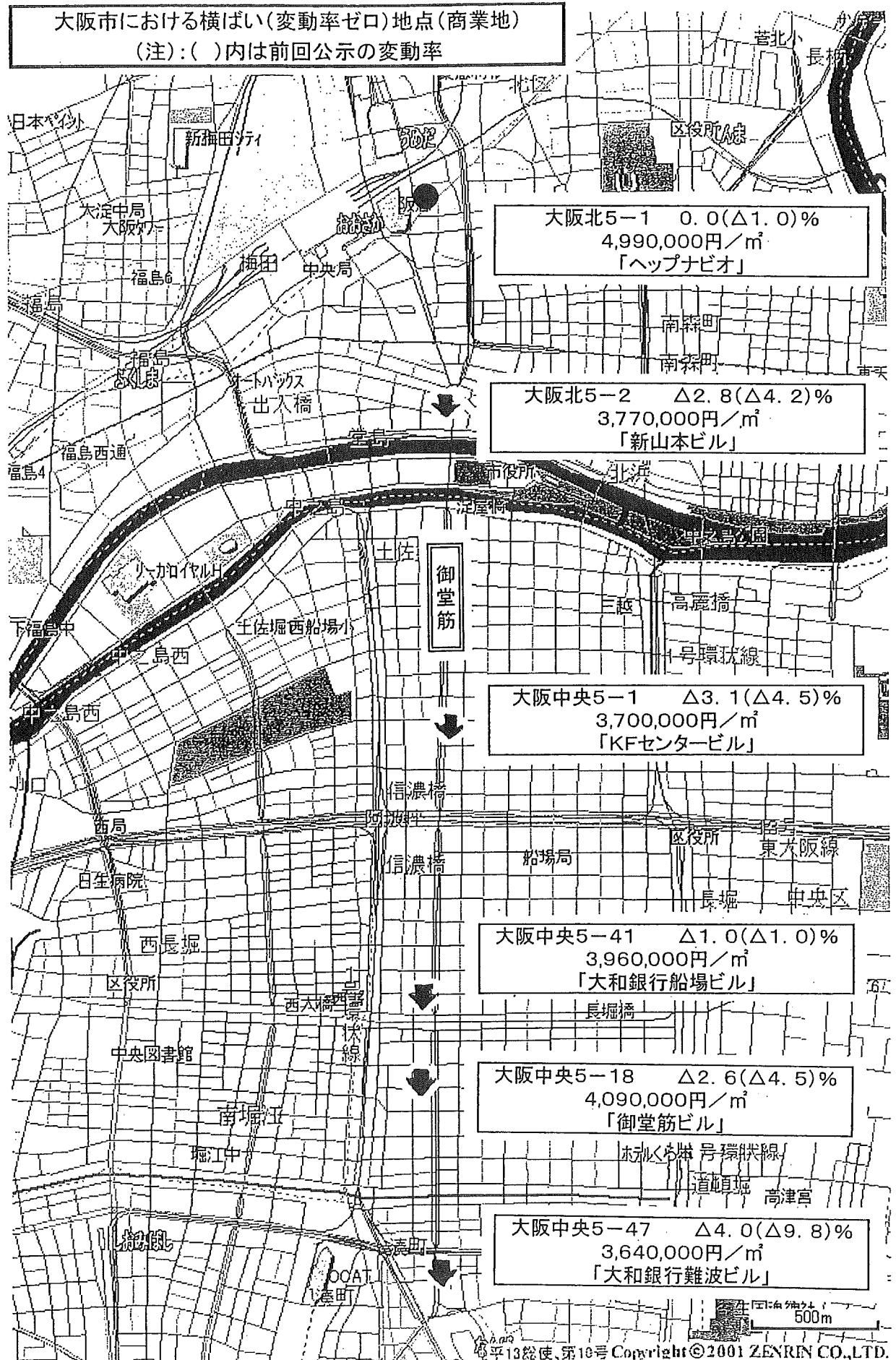
大阪市における横ばい(変動率ゼロ)地点(住宅地)

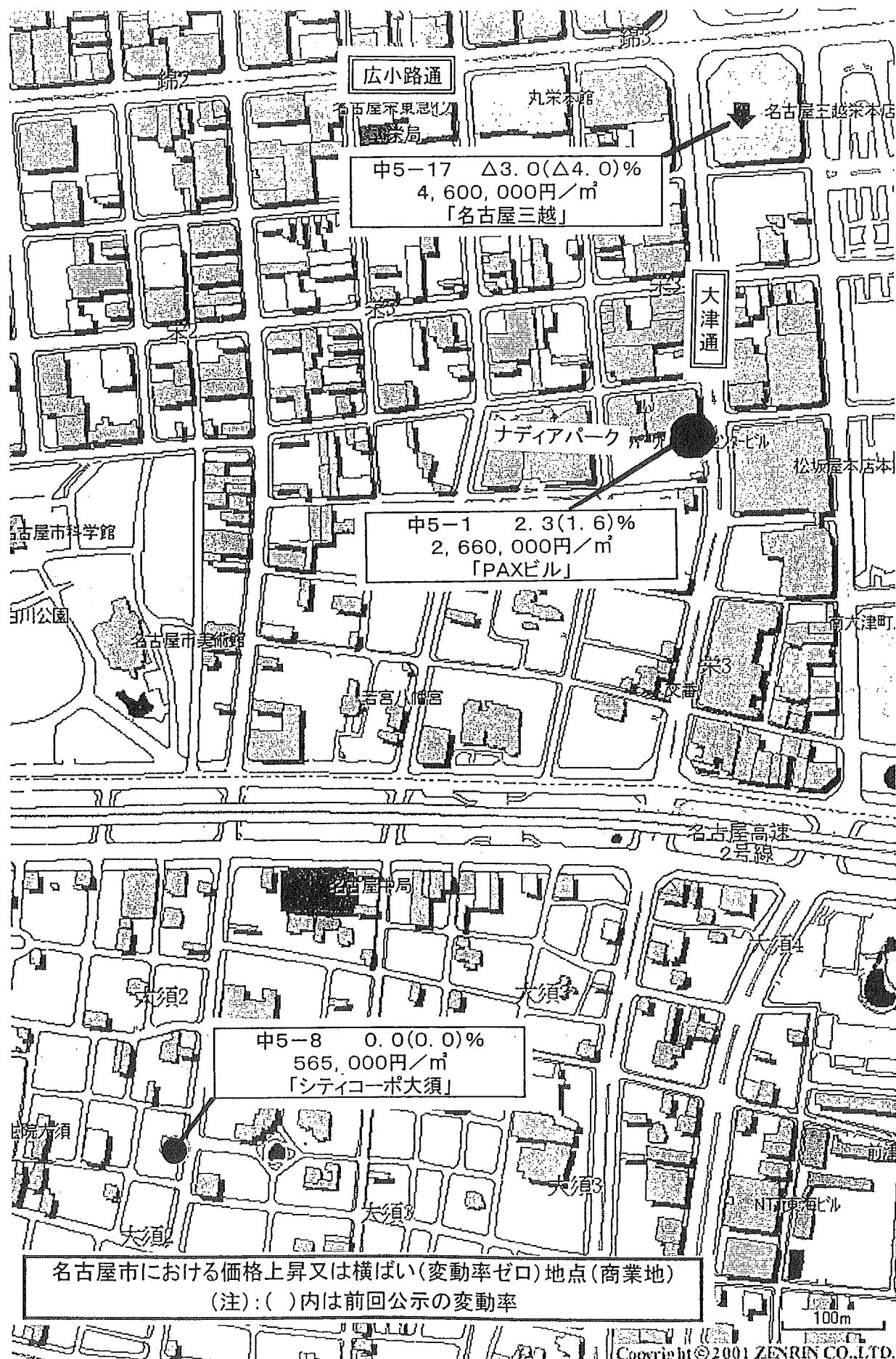
天王寺-2 0.0(△1.9)%
510,000円/m²

平13総使、第10号 Copyright © 2001 ZENRIN CO.,LTD.

大阪市における横ばい(変動率ゼロ)地点(商業地)

(注):()内は前回公示の変動率





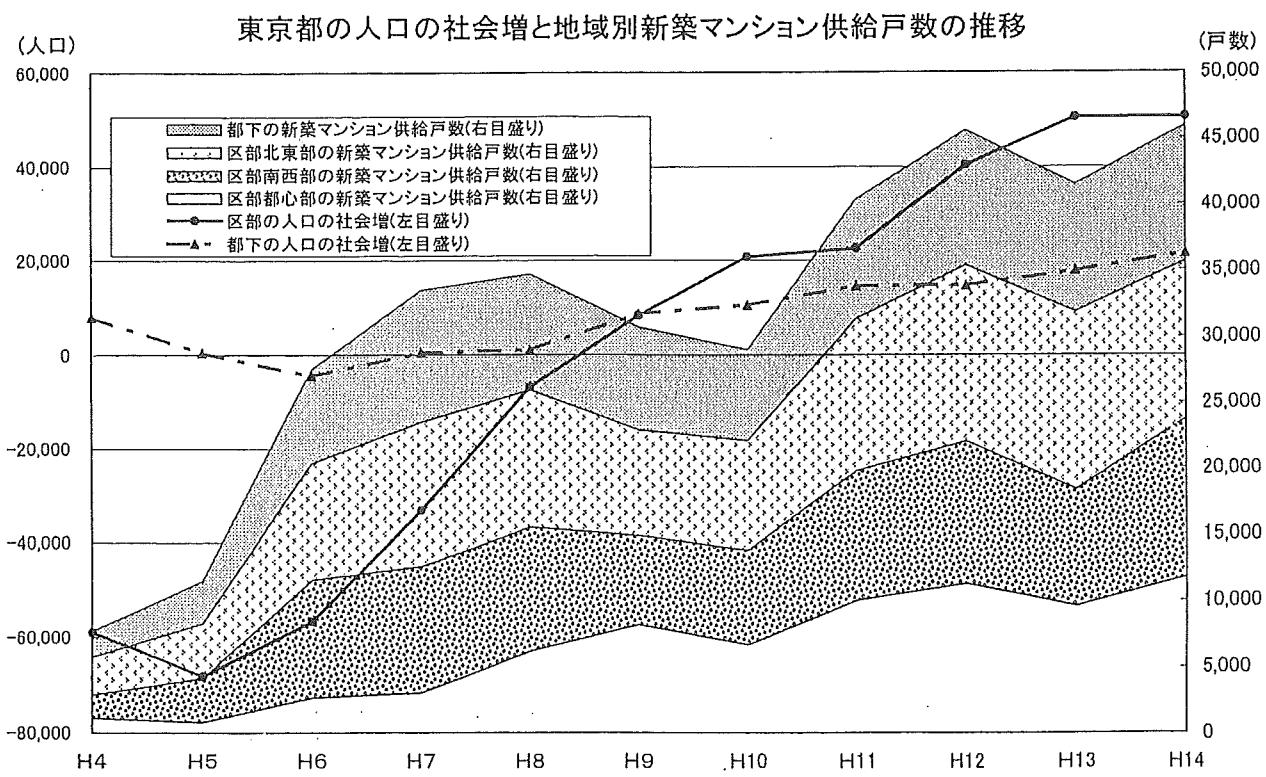
人口10万人以上の方都市の商業地における 平均変動率と最高価格地の変動率の推移

(注)

(単位：%)

	H14公示	H15公示
平均変動率	△ 10.0	△ 10.5
うち最高価格地の 平均変動率	△ 14.5	△ 14.2

(注) 人口10万人以上の方都市：選定替えで変動率が算定できなかった
5都市を除く104都市



資料：(株)東京カンティ、東京都

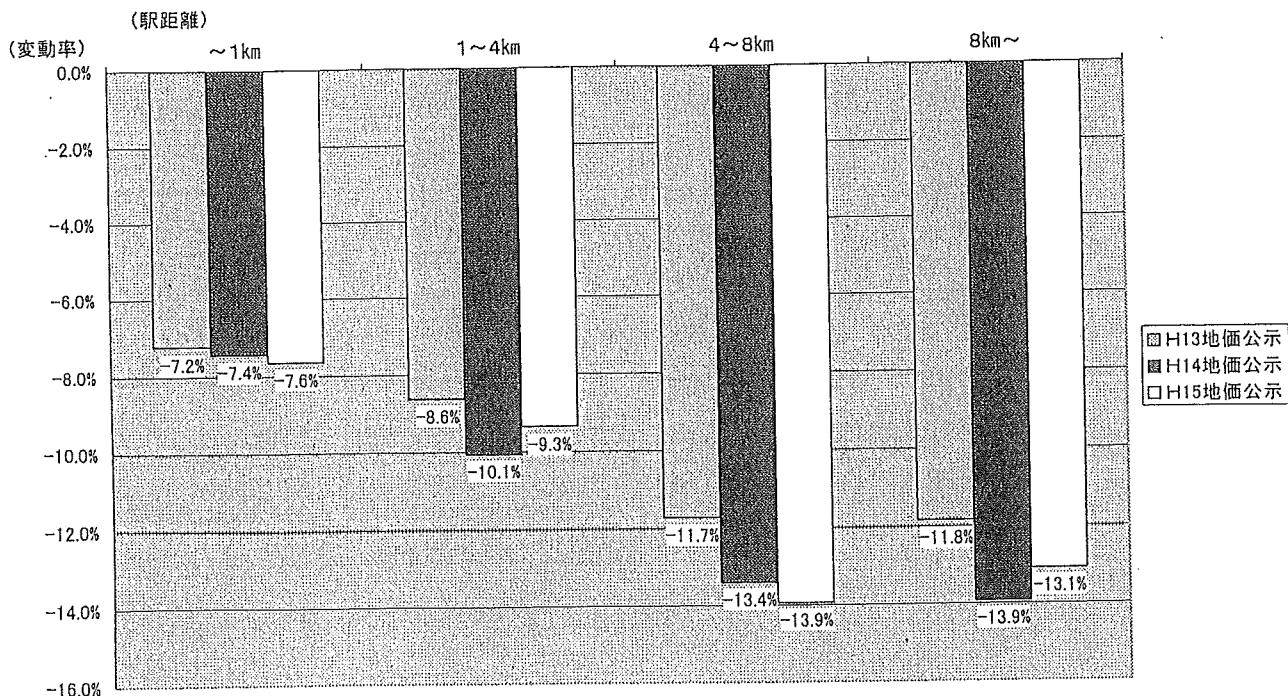
注) 区部都心部：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区

区部南西部：品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区

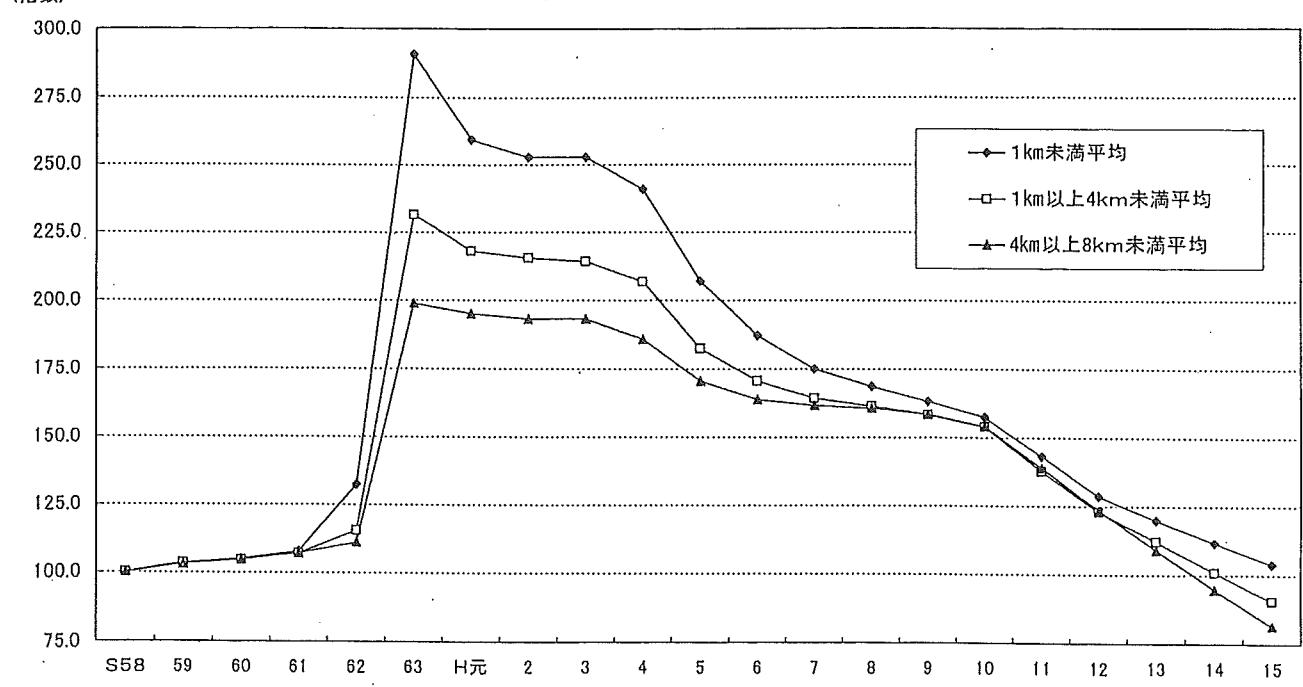
区部北東部：墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区

都下：東京都の市町村部

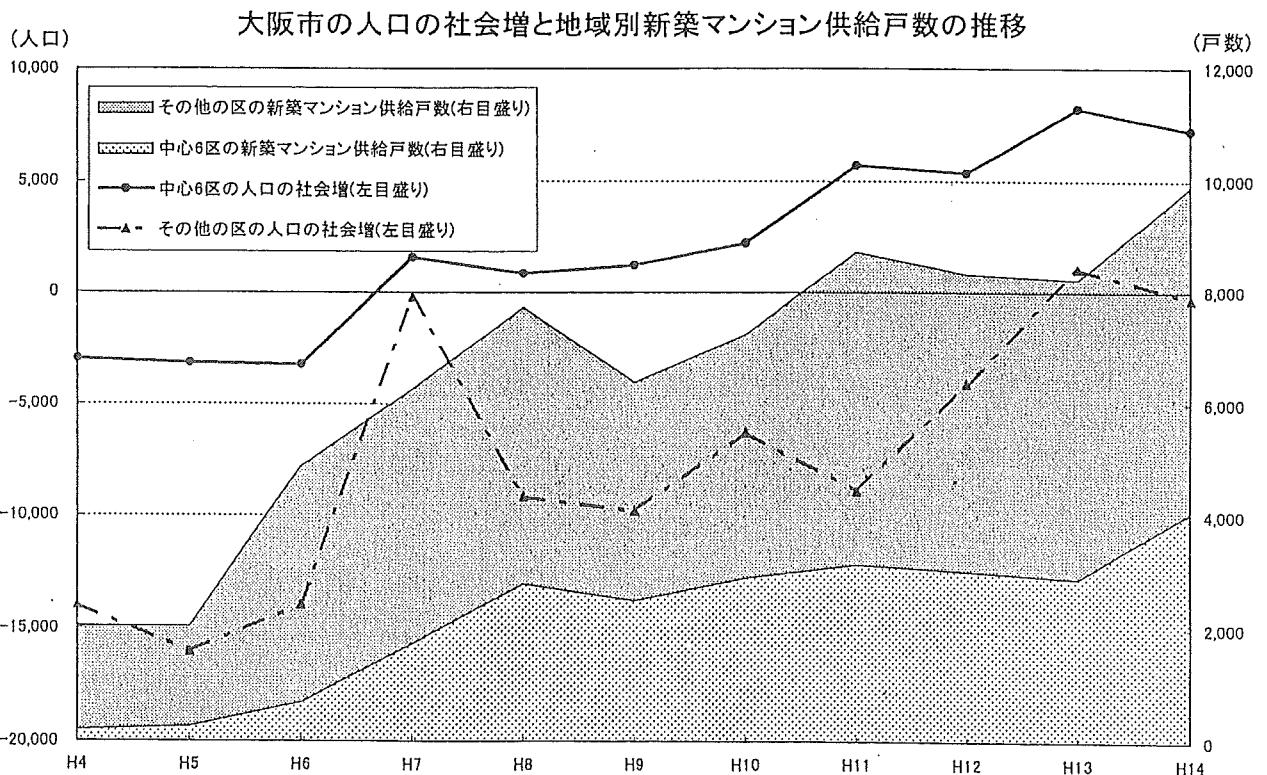
八王子市における住宅地の下落率と最寄駅からの距離との関係



八王子市における住宅地の駅距離帯別平均価格の推移



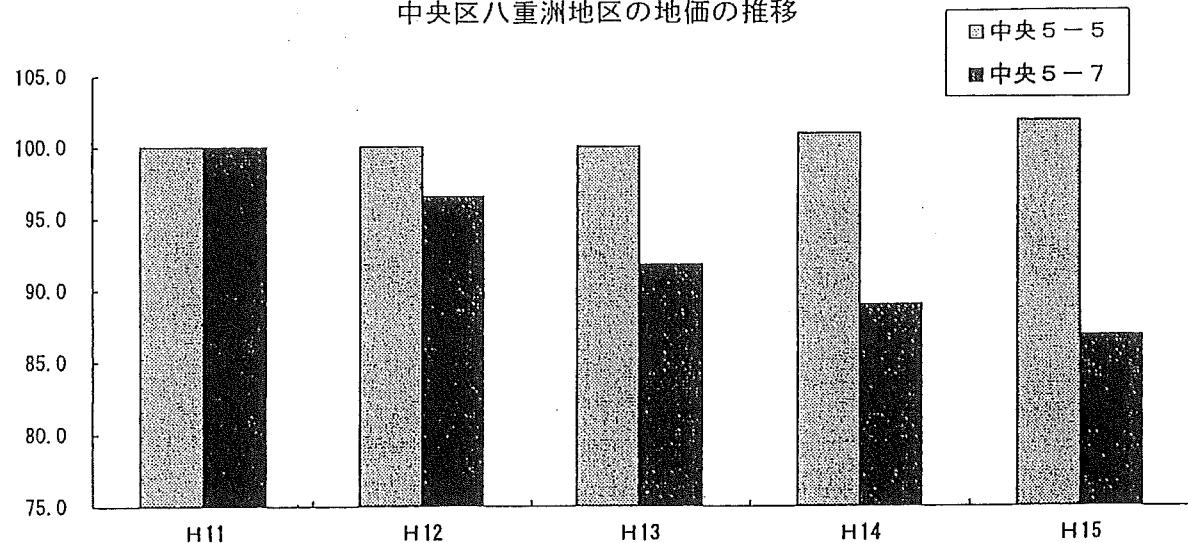
	1km未満	1km以上4km未満	4km以上8km未満
1km未満	100.0	103.2	104.9
4km未満	100.0	103.4	104.6
8Km未満	100.0	102.9	104.5
	107.7	106.8	106.8
	132.3	115.4	111.0
	290.5	231.5	198.8
	259.3	218.1	195.1
	252.6	215.5	193.2
	252.6	214.3	193.2
	240.8	206.9	185.8
	207.0	182.3	170.4
	187.1	170.4	163.7
	174.8	164.2	161.3
	168.4	158.3	158.4
	163.1	153.7	153.9
	157.2	137.6	138.7
	143.1	122.8	123.4
	128.6	112.1	109.0
	119.8	100.8	94.6
	111.7	—	81.5
	103.7	—	—



資料:(株)東京カンティ、大阪市

注)大阪市中心6区とは、福島区・北区・西区・中央区・浪速区・天王寺区を指す。

中央区八重洲地区的地価の推移

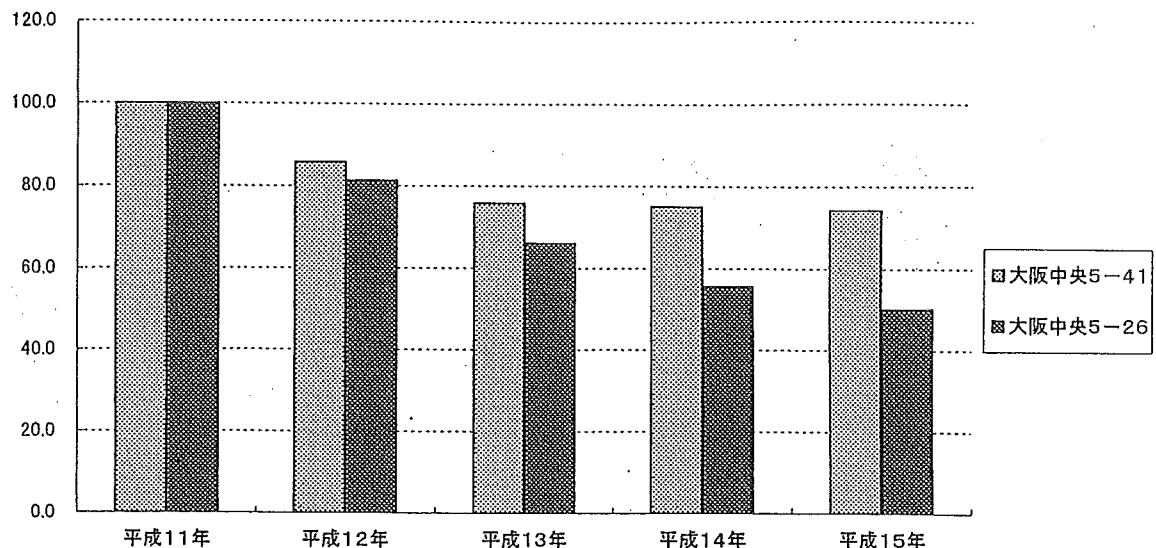


資料：国土交通省「地価公示」

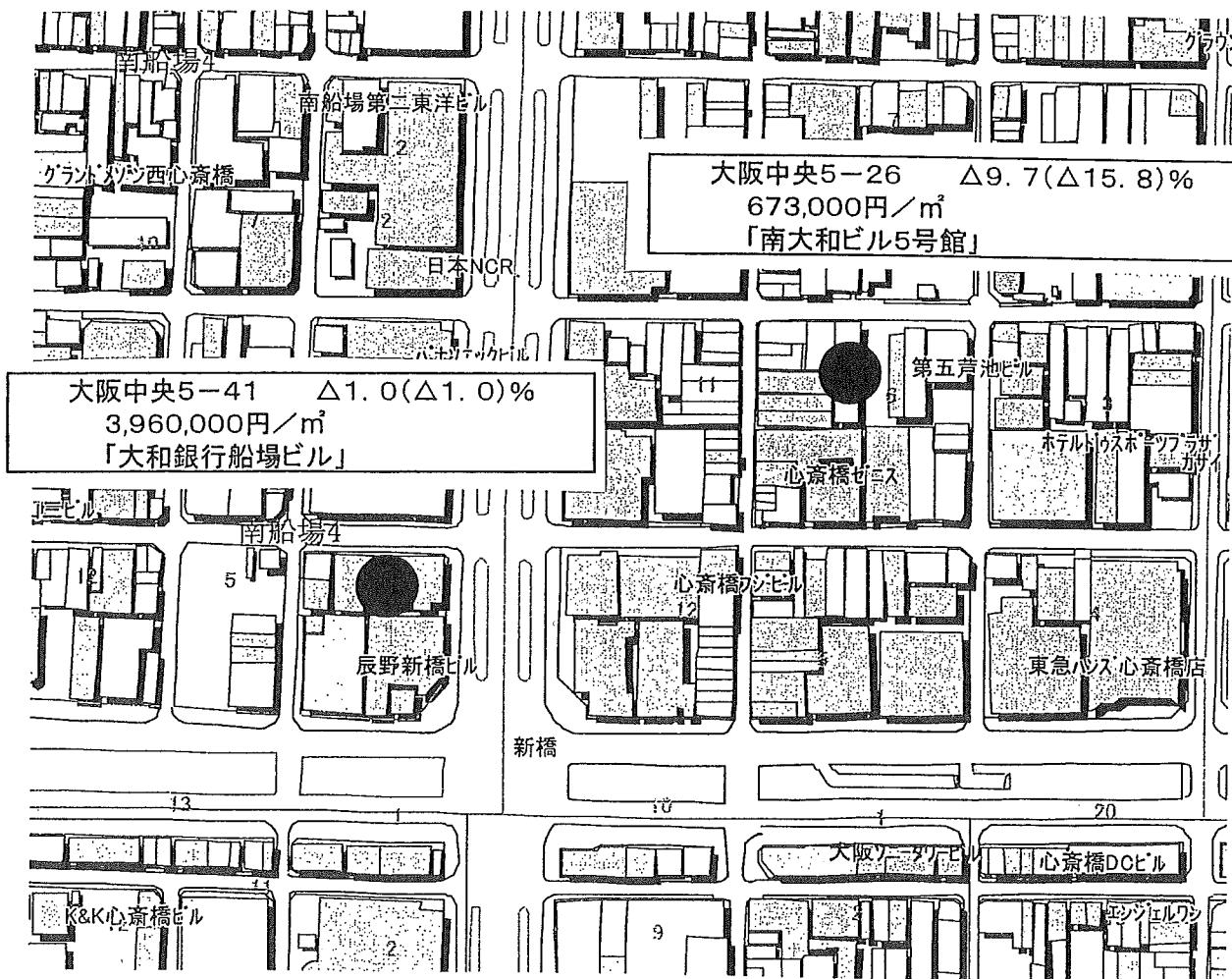
	所在地	道路幅員	駅からの距離(m)	容積率(%)	地価変動比 (平成11年を100とする)				
					H11	H12	H13	H14	H15
中央5-5	京橋1-1-1	北東 44m	東京 220	800	100.0	100.0	100.0	100.9	101.8
中央5-7	八重洲1-4-12	南東 11m	日本橋 140	800	100.0	96.5	91.7	89.0	86.8

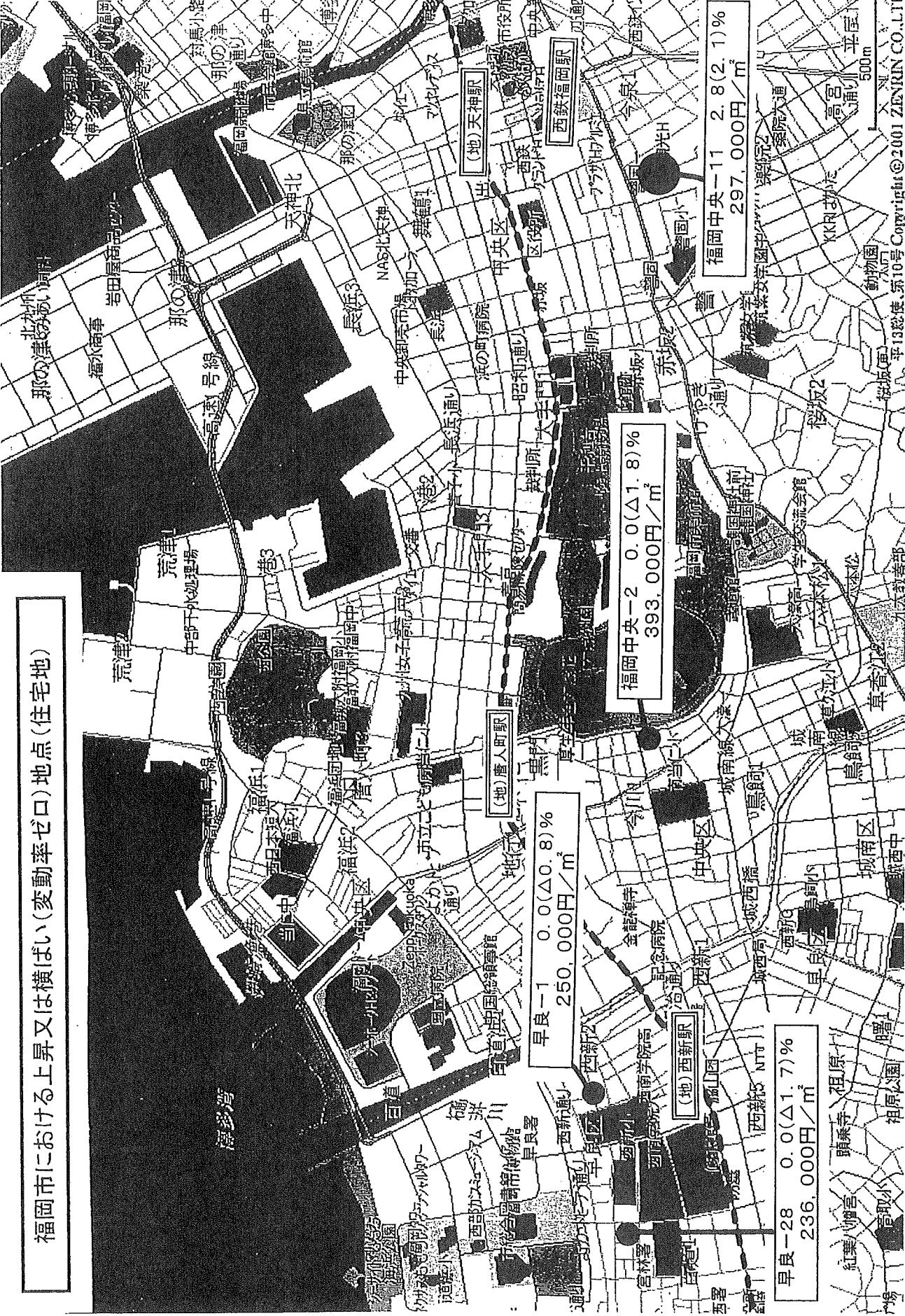


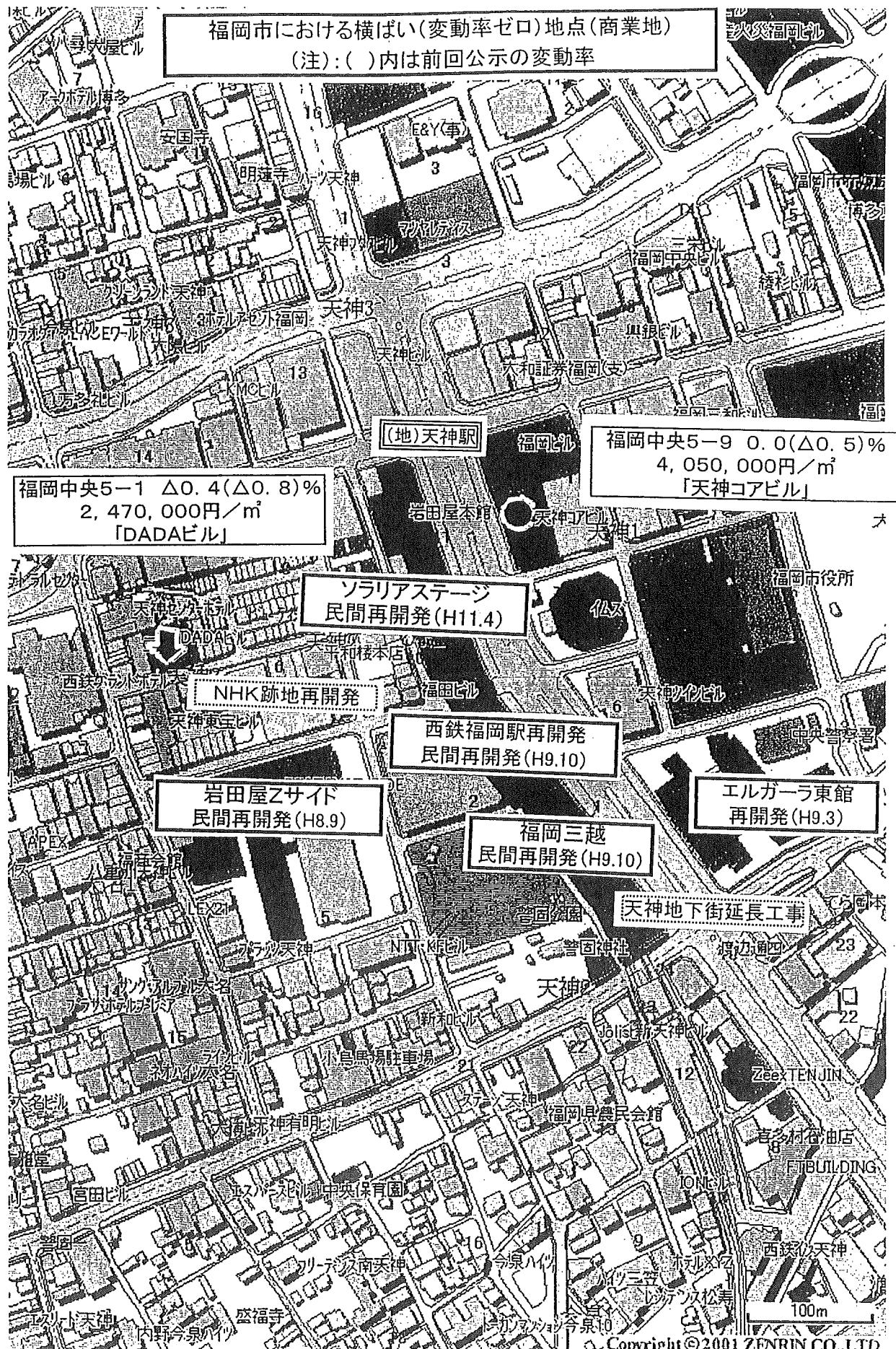
大阪市南船場地区の地価の推移

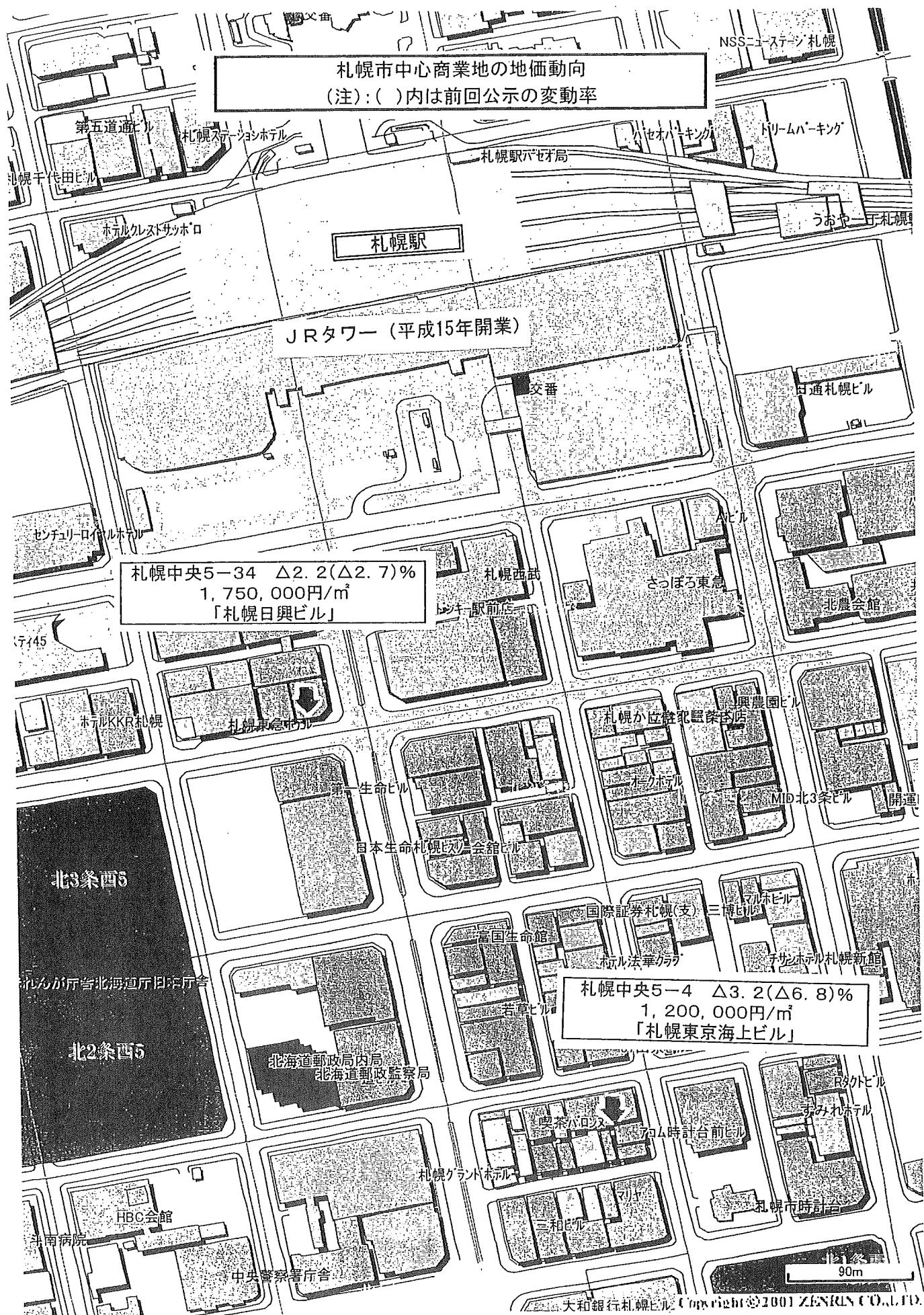


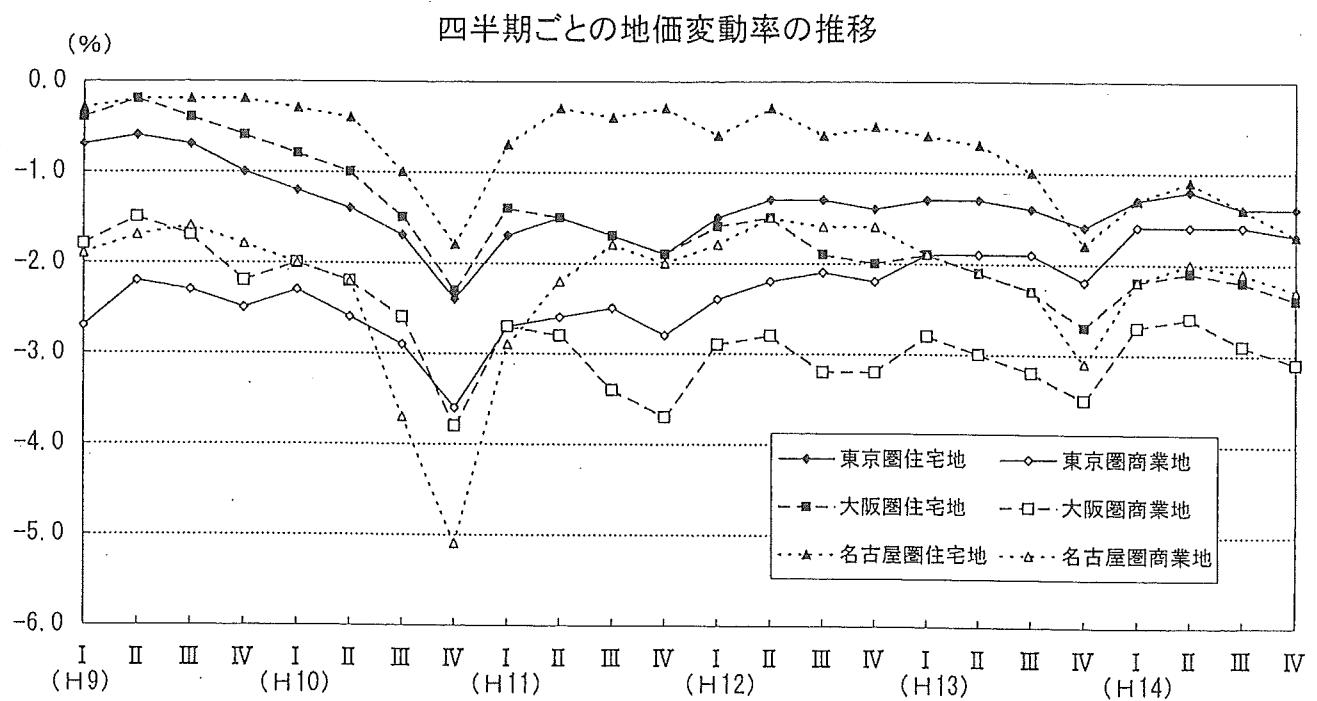
	所在地	道路幅員	駅からの距離(m)	地積 (m ³)	容積率 (%)	地価変動比(平成11年を100とする)				
						H11	H12	H13	H14	H15
大阪中央5-41	中央区南船場4-4-21	東44m国道、北側道	近接	1,135	1,000	100.0	85.7	75.8	75.0	74.3
大阪中央5-26	中央区南船場3-6-25	北8m市道	300	358	600	100.0	81.3	66.0	55.6	50.2







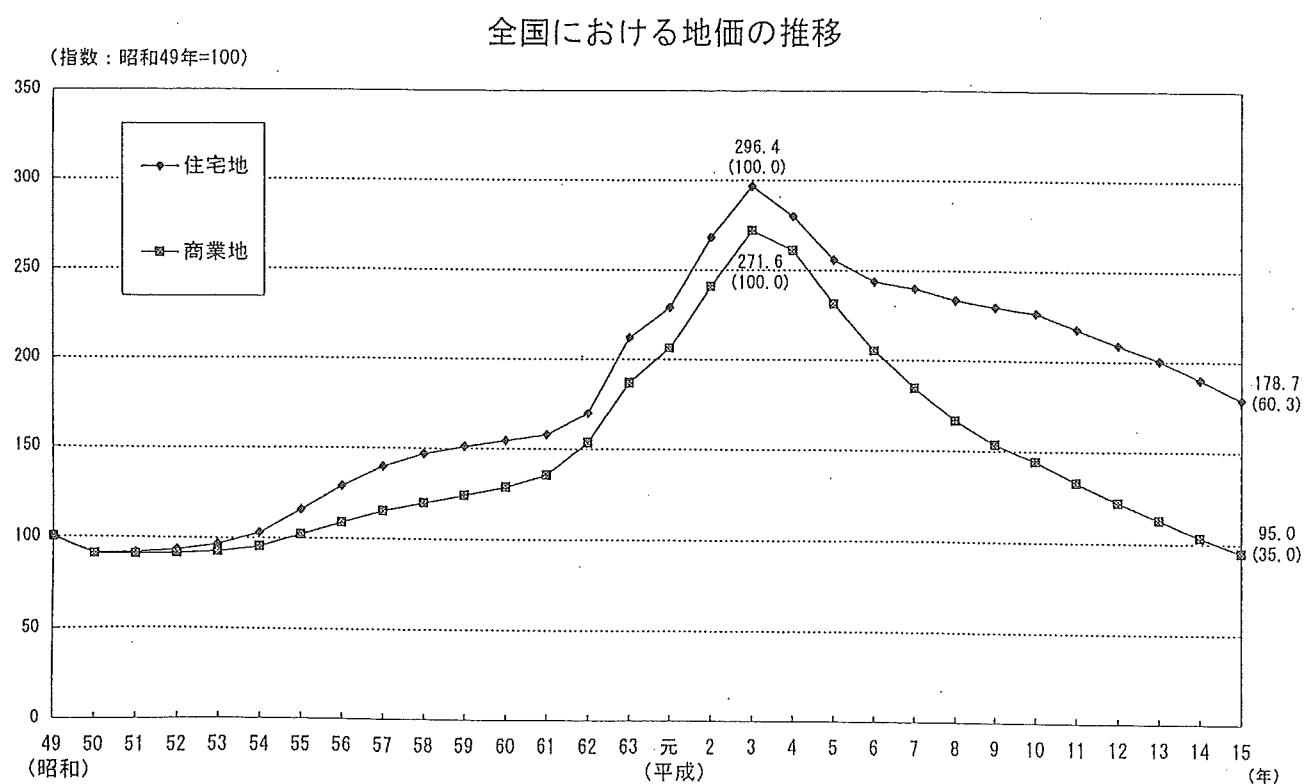




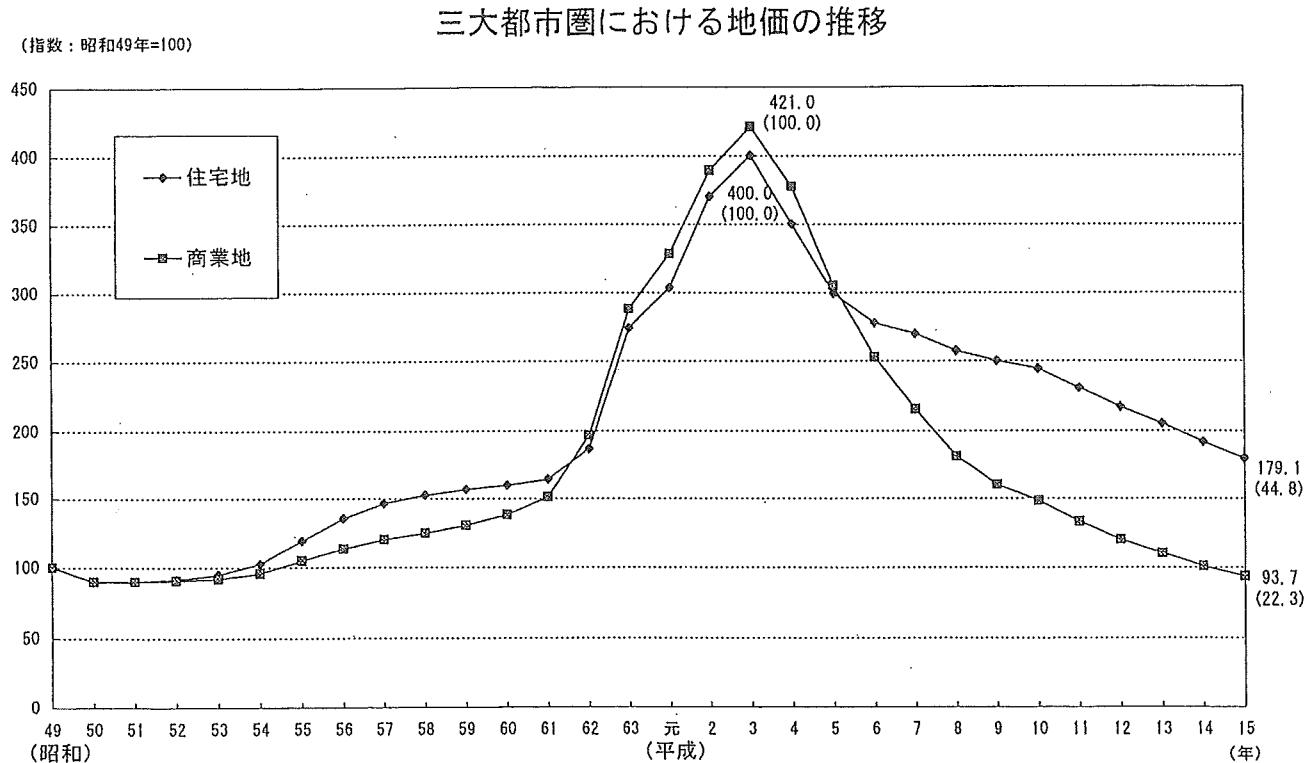
資料：地価公示、都道府県地価調査

注1) Iは1月1日から4月1日まで、IIは4月1日から7月1日まで、IIIは7月1日から10月1日まで、IVは10月1日から翌年1月1日までのそれぞれ変動率を表す。

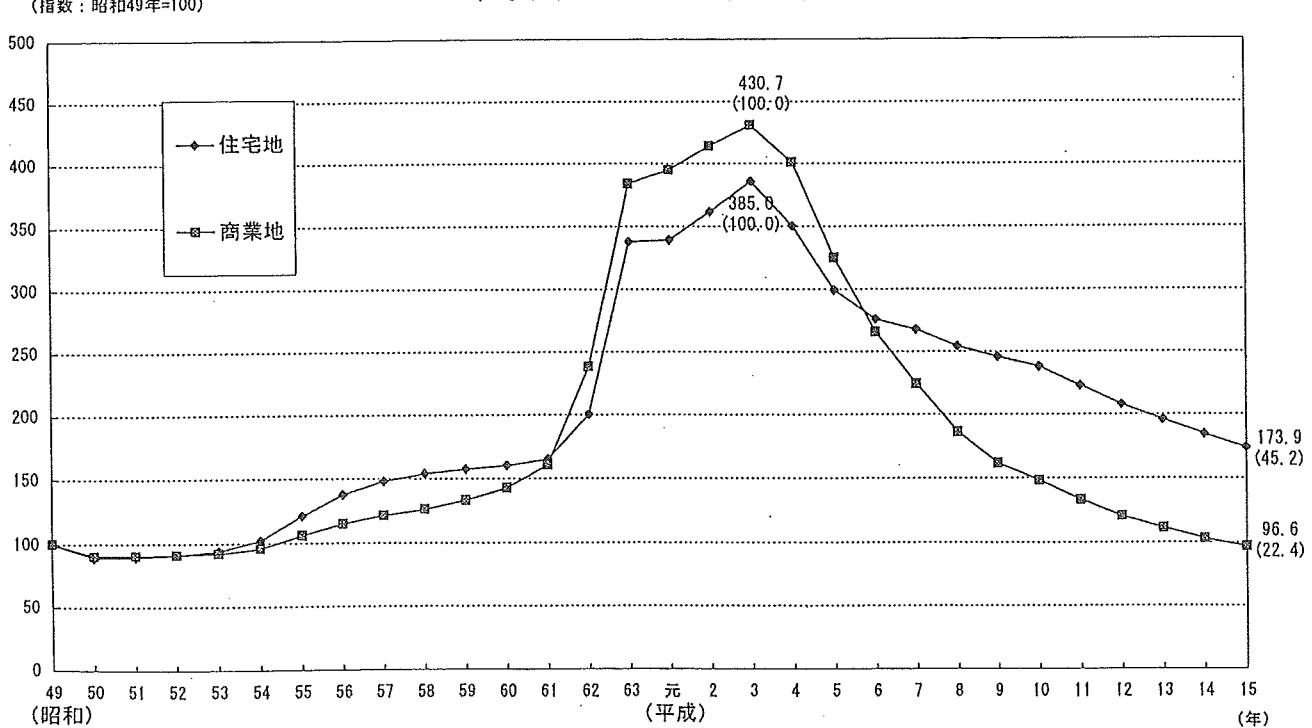
注2) 地価公示の代表標準地、都道府県地価調査の指定基準地の変動率の推移を表したものである。



(指数：昭和49年=100)

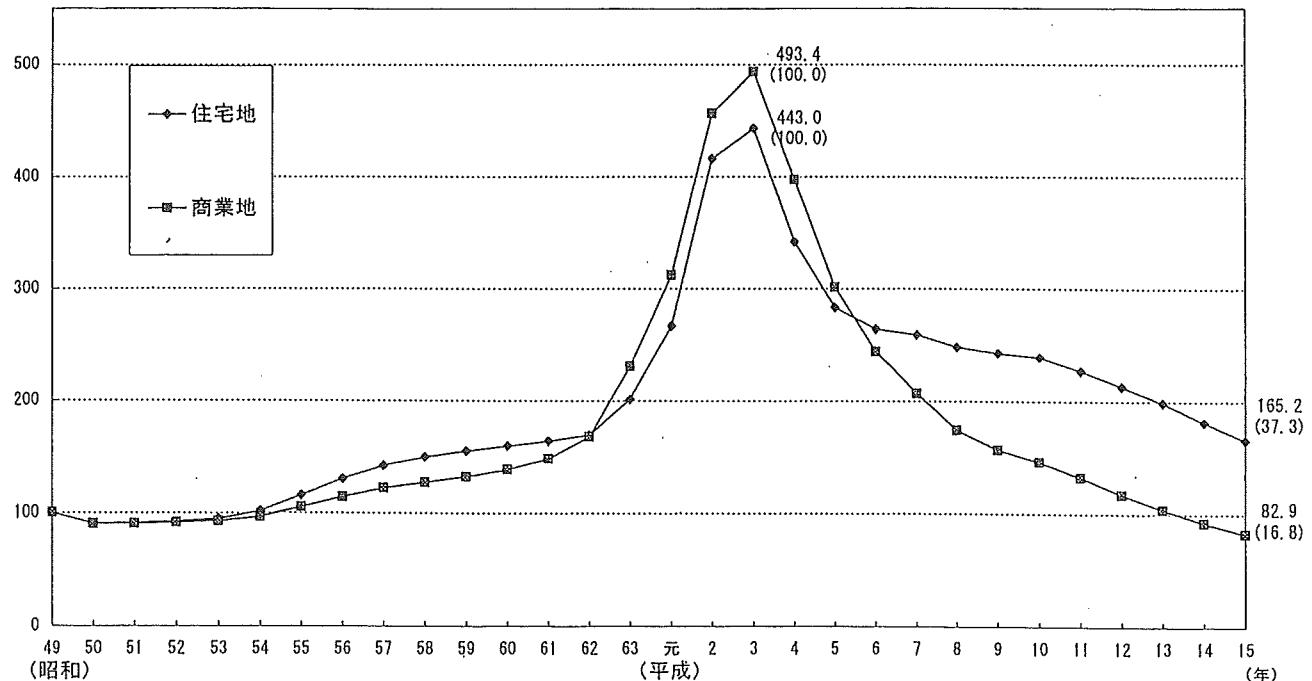


(指数：昭和49年=100)



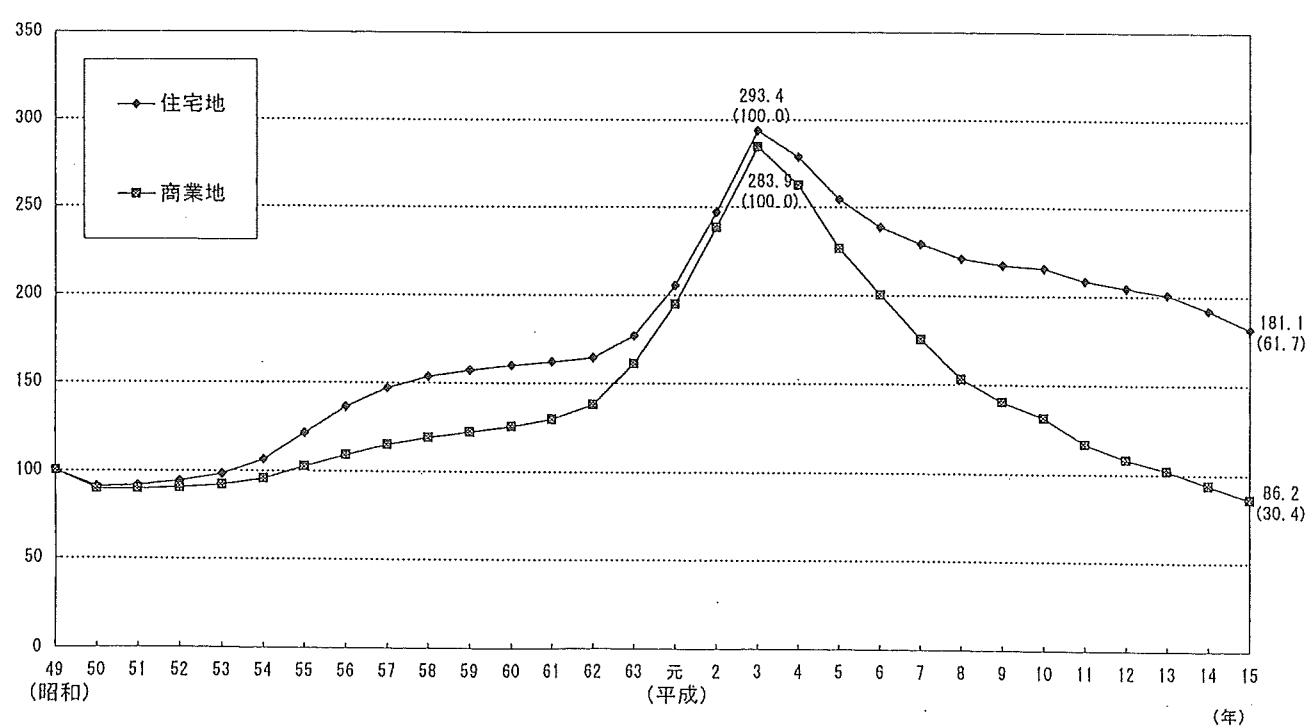
(指数：昭和49年=100)

大阪圏における地価の推移



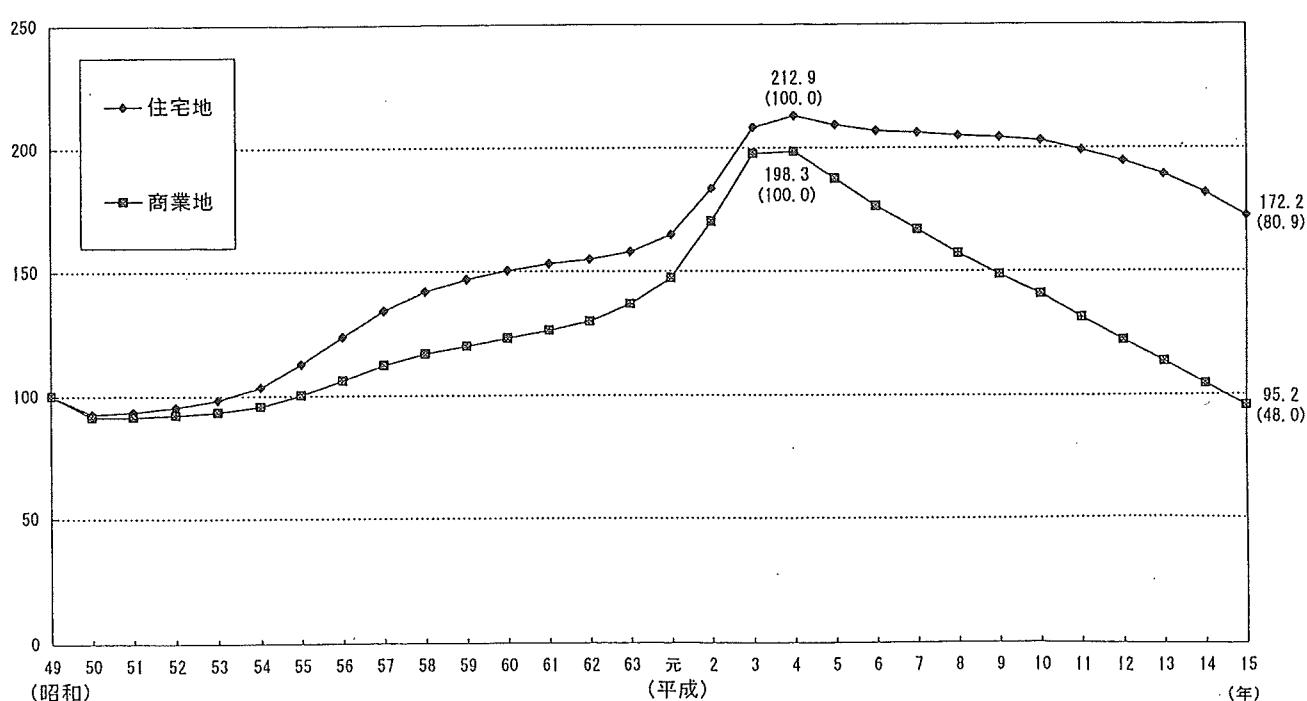
(指数：昭和49年=100)

名古屋圏における地価の推移



(指数：昭和49年=100)

地方圏における地価の推移



昭和 49 年以降の地価の推移

(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	
	住宅地	商業地										
	昭和 49	1974	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	88.6	90.0	90.7	90.6	91.2	89.7	92.5	91.1
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
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
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
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
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
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
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
58	146.6	119.7	152.7	125.0	153.9	128.2	149.6	126.9	153.5	118.9	141.7	116.7
59	151.0	123.9	156.6	130.8	157.3	133.1	154.9	131.8	157.2	122.1	146.7	119.9
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
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
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
63	212.9	186.9	273.5	287.8	337.4	383.3	200.8	230.1	176.5	161.0	157.5	136.8
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
2	207.8	240.6	370.4	389.4	361.2	413.7	415.9	456.4	247.0	238.4	183.2	169.9
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
15	178.7	95.0	179.1	93.7	173.9	96.6	165.2	82.9	181.1	86.2	172.2	95.2

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素化したものである。