

平成21年地価公示に基づく平成20年1年間の地価動向

平成21年7月10日
株式会社第一豊不動産鑑定

平成21年1月1日時点の地価公示価格が発表されました。当該公示価格に基づく平成20年1年間の地価変動率は全国平均で住宅地△3.2%、商業地△4.7%となり、ともに平成18年以来3年ぶりに上昇から下落に転じています。東京都内の地価動向は次のとおりです。

東京都

【住宅地】

東京都では△6.5%と平成17年以来4年ぶりに平均で下落となりました。

区部では平均で△8.3%と前年の+10.4%から一転して下落となりました。中でも港区は△14.2%と都内で最大の下落となりました。また、区部南西部の下落幅が大きく、渋谷区△11.8%、目黒区△11.7%、品川区△11.8%、世田谷区△10.7%、杉並区△10.0%と軒並み10%を超える下落となっています。これは、港区、渋谷区が代表するように、優良住宅地としてのマンション需要、投資需要の拡大によって大幅な地価上昇を示した地点であり、経済環境の悪化による需要の減退によって、全ての地点で下落となり、特に面積が大きく総額が高額となる地点での大幅な下落が顕著となっています。

区部中央部は南部の千代田区△4.0%、中央区△5.7%、江東区△4.4%と下落幅は比較的に小さく、北部は△6%台～△9%台と中間的な下落幅となっています。北東部は△2.7%（足立区）～△5.3%（江戸川区）と比較的に小幅な下落となっています。

市部は区部に隣接する各市、また、区部へ直通する各市で△7%～△9%と下落幅が大きく、その他は概ね△3%台～△5%台の下落となっています。ただし、多摩市と稲城市は2%台の下落にとどまりました。

【商業地】

商業地の動向も住宅地とほぼ同様の傾向にあり、平均で△7.5%と前年の+15.8%の高い上昇から下落に転じました。

区部都心部では港区が△13.1%、渋谷区△9.9%、新宿区△8.5%、文京区△9.3%、台東区△9.9%と下落が大きい一方、千代田区△5.1%、中央区△4.7%と地価水準の高い高度商業地については下落は小幅に収まっています。区部南西部から内周区にかけては概ね△8%台～△10%台、北東部外周区は△4%台～△5%台で、足立区は△2.1%と小幅な下落となっています。

市部は区部隣接の調布、三鷹、武蔵野各市が△6%台～△7%台とやや大きく、その他は△3%台～△5%台となっています。ただし、武蔵村山市は△6.1%とやや大きめの下落となっています。

世田谷区

【住宅地】

世田谷区の住宅地は平均で△ 10.7%と前年の 10.9%の上昇から一転して下落となっています。これを概観すると、ほとんどの地域で△ 10%台～△ 12%台で、南及び西の市部との境界に近い外縁部で概ね△ 7%台～9%台となっています。

【商業地】

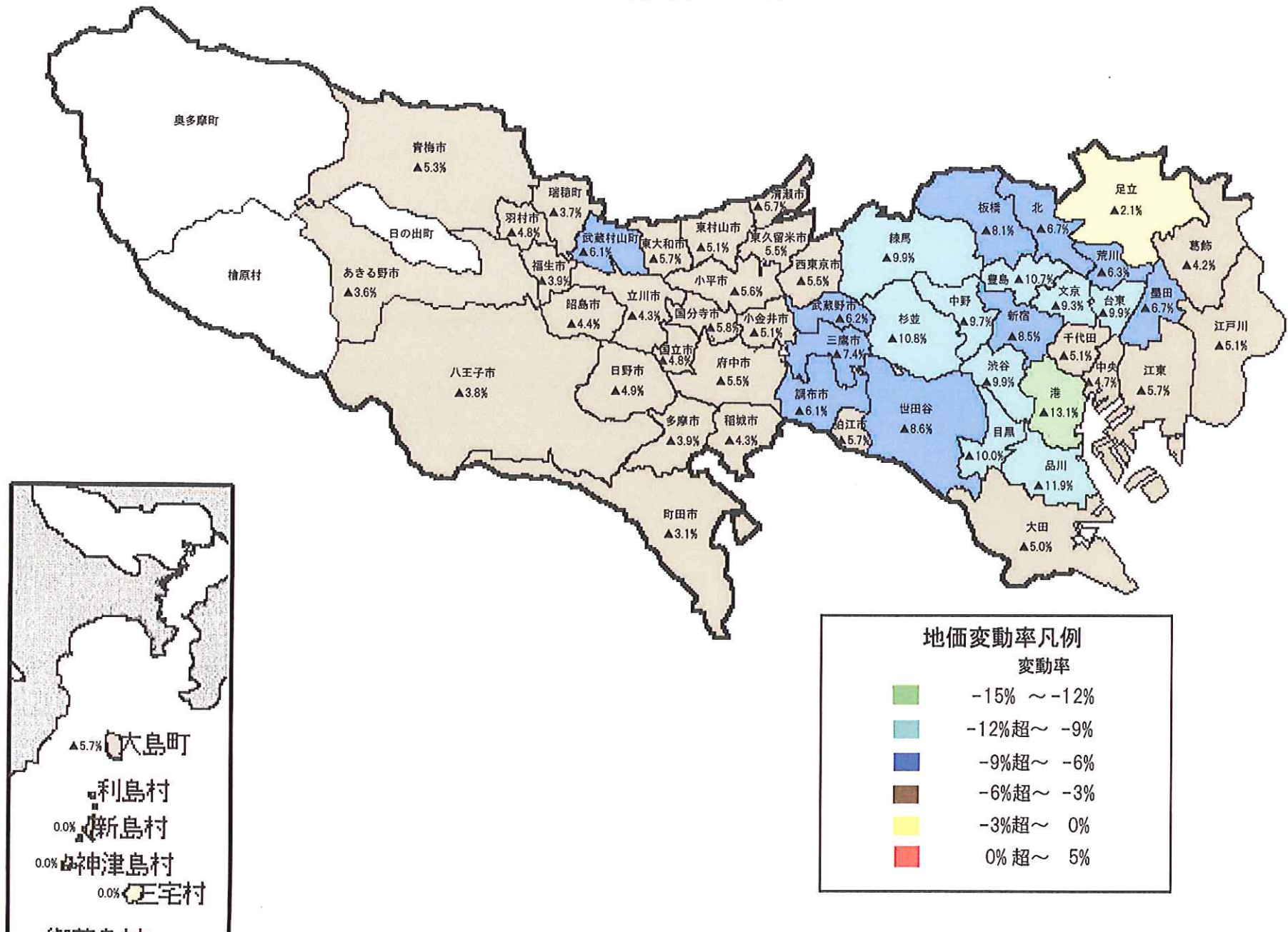
世田谷区の商業地は住宅地と同様に、平均で△ 8.6%と前年の 15.4 %の上昇から一転して下落となっています。区内では小田急線の高架化によって客足の流れが変わったことにより千歳船橋駅前のポイントが△ 11.8%と 10%を超える下落となり、また、下北沢駅前、三軒茶屋駅前等の繁華性の高い商業地で△ 5%台～△ 6%台の低めの下落となった他は、概ね△ 7%台～△ 9%台となっています。

なお、他の市、区、並びに区内地価公示ポイントの詳細は弊社へお問い合わせください。
また、国土交通省のホームページでもご覧いただけます。

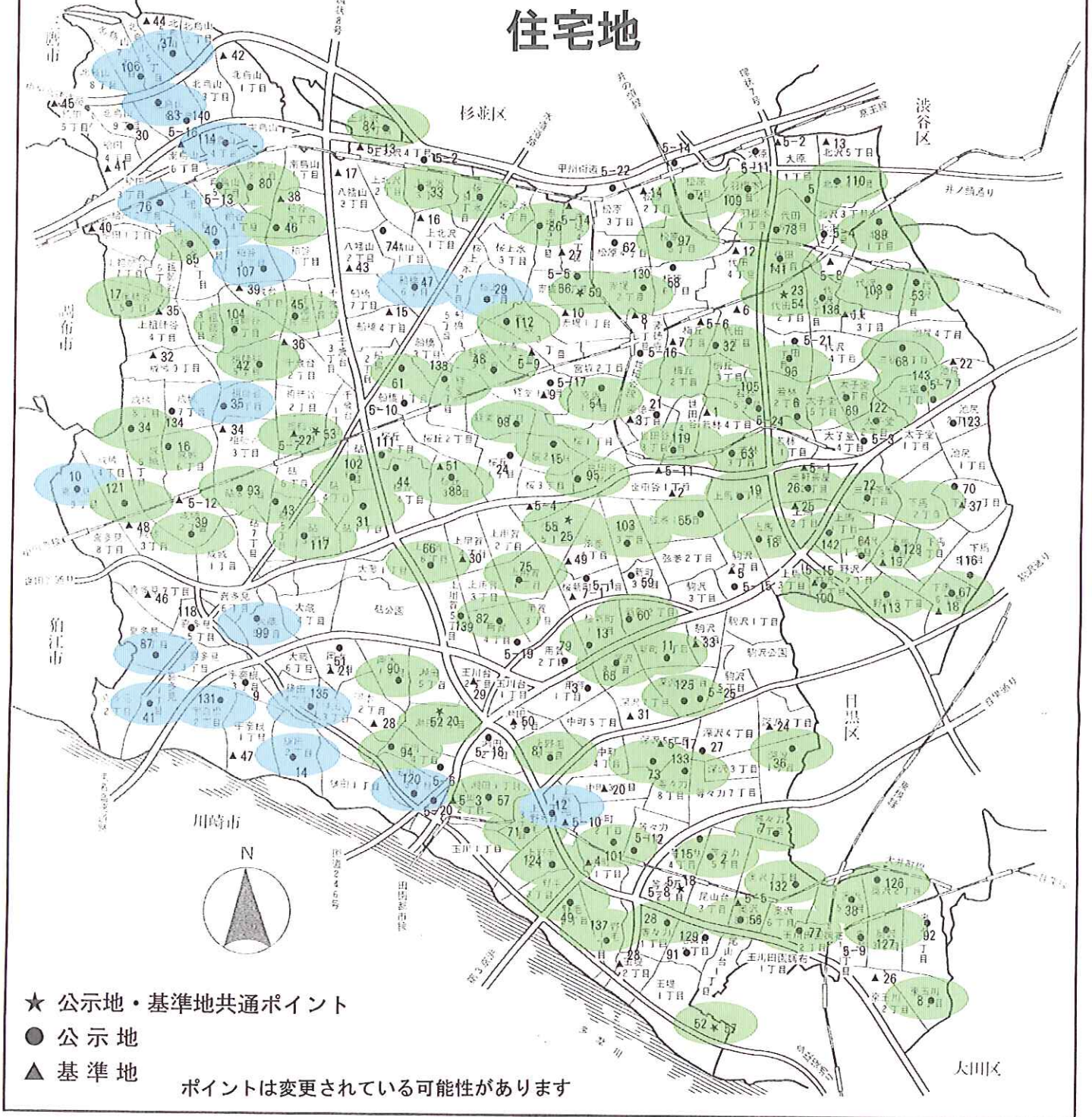
国土交通省土地総合情報ライブラリー <http://tochi.mlit.go.jp/>

株式会社第一豊不動産鑑定
東京都世田谷区若林 2 - 3 2 - 1 5
TEL 03-5779-8783
FAX 03-5779-8784

H21年地価公示による東京都市区の平均変動率 (商業地)



平成21年地価公示による世田谷区内の地価変動率 住宅地



☆ 〈公示価格〉
〈基準地価格〉とは

国土庁が毎年1月1日現在の宅地標準地
都道府県知事が毎年7月1日現在の宅地基準地

公表する 正常価格
標準価格 であり、それぞれ民間取引の指標と

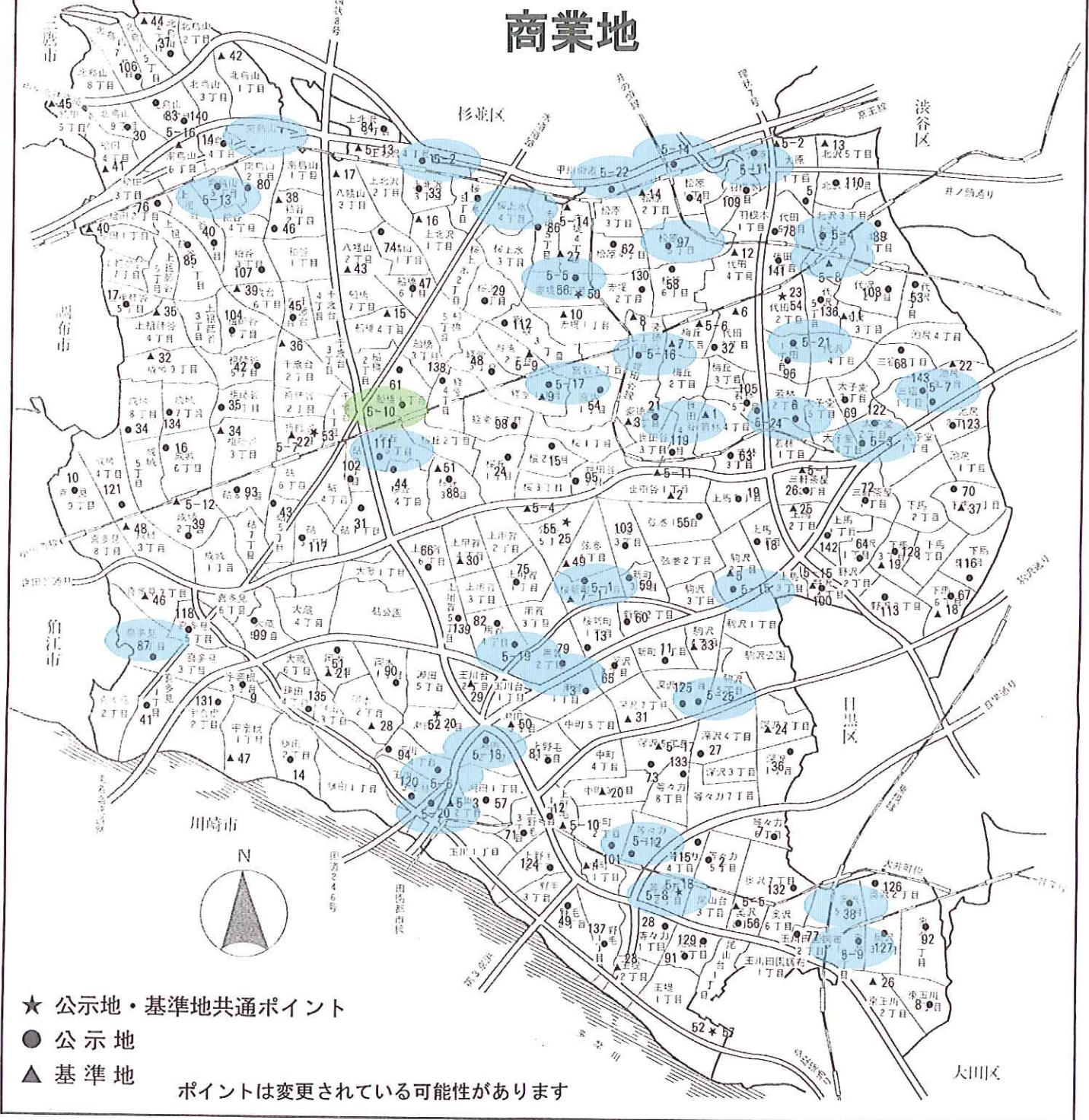
され公共取用基準となるものです。

地価変動率凡例

変動率

■	-15% ~ -10%
■	-10%超 ~ -5%
■	-5%超 ~ 0%
■	0%超 ~ 5%
■	5%超 ~ 10%

平成21年地価公示による世田谷区内の地価変動率 商業地



☆ 〈公示価格〉
〈基準地価格〉 とは

国土庁が毎年1月1日現在の宅地標準地
都道府県知事が毎年7月1日現在の宅地基準地
について
公表する 正常価格
標準価格 であり、それぞれ民間取引の指標と
され公共収用基準となるものです。

地価変動率凡例	
変動率	
	-12% ~ -10%
	-10%超 ~ -5%
	-5%超 ~ 0%
	0%超 ~ 5%
	5%超 ~ 10%