

## 平成23年地価公示に基づく平成22年1年間の地価動向

平成23年4月5日

株式会社第一豊不動産鑑定

平成23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22年1年間の地価変動率は全国平均で住宅地△2.7%、商業地△3.8%となり、ともに前回よりも下落率は縮小しています。東京都内の地価動向は次のとおりです。

### 東京都

#### 【住宅地】

東京都全体では△1.6%と前年（△6.2%）に比べ下落率は大幅に縮小しています。

区部では平均で△1.3%と前年の△6.8%から下落幅は顕著に縮小しています。

区部都心部は、前回都内で最大の下落幅（△13.5%）を記録した千代田区は今回は△0.4%とほぼ横ばいとなっています。また、中央区は前回△12.2%から今回は+3.5%と都内で唯一平均がプラスに転じています。これはいずれもマンション市況の回復による影響が大きいと考えられます。都心部の平均では△1.5%と前回（△8.9%）に比べ下落幅は大幅に縮小しています。

区部南西部も△1.0%で前回（△7.0%）より下落幅は縮小しています。

区部北東部は△1.6%とやはり前回（△5.3%）よりも下落幅は縮小しています。

市部も△1.8%とやはり前回（△5.7%）より下落幅は縮小しています。

#### 【商業地】

商業地についても、都内平均で△2.8%と前年の△9.1%から下落幅は大幅に縮小しています。

区部都心部では平均で△3.9%と前回の△12.5%から比べれば下落幅は大幅に縮小していますが、未だに弱含み傾向がやや強くなっています。これは都心オフィス需要は、賃料が下落したこともあり回復傾向を示し、空室率は縮小していましたが、昨年後半以降は景気回復の遅れからか、需要にかげりが見られ、空室率もやや拡大していることが原因であると考えられます。中央区が△3.8%（前回△17.3%）、千代田区△3.6%（同△15.9%）、港区△5.0%（同△14.2%）、渋谷区△6.1%（同12.3%）、新宿区△3.2%（同△10.3%）と港区、渋谷区の下落が依然として大きくなっています。

区部南西部は△2.1%（前回△7.5%）、区部北東部は△1.9%（同△6.2%）と下落幅は大幅に縮小しており、特に北千住駅前の再開発が進展している地区や、墨田区の「東京スカイツリー」周辺地区では地価上昇に転じた地点も出現しています。多摩地域についても△2.2%（前回△6.0%）で、やはり下落幅は縮小しています。

## 世田谷区

### 【住宅地】

世田谷区の住宅地は平均で△ 1.4%と前回の△ 7.0%から下落幅は大幅に縮小しています。これを概観すると、西部外周地域で△ 3%以上の下落、環八通りの外側では△ 1.5%～△ 3%未満の下落、環八通りの内側は△ 1.5%未満の下落が多くなっており、都心に近いほど下落幅が縮小しています。これは、価格の下落と、土地の細分化により、都心に近く単価が高い地域でも、総額が下がったため、需要が増加し、一方郊外部は利便性の悪さ（喜多見、宇奈根）が敬遠されたのも一因と考えられます。また、画地規模が大きく単価が高い成城地区、代沢地区で△ 3%を超える下落となっているのも特徴的です。これは、高額所得者層が買い控えているため、大規模画地の購入者はほとんどが開発業者となっており、取引価格水準が卸値水準となっていることが原因と考えられます。

また、代表標準地による6ヶ月間の変動率を見てみると、平成22年7月以降の6ヶ月間では代田2丁目を除き、0.0%～△ 0.4%と横ばい又はほぼ横ばいに近い変動となっています。

### 【商業地】

世田谷区の商業地は住宅地と同様に、平均で△ 3.5%と前回の△ 7.6%から下落幅は縮小しています。地域別の特徴は特になく、変動率の範囲も△ 2.4%（若林5丁目）～△ 4.4%（太子堂2丁目、深沢6丁目）と狭くなっていますが、強いて言えば、前回下落幅が大きかった幹線道路沿いの路線商業地域が、マンション需要の回復によって、下落幅が平均より小さくなっていることが特徴です。

また、代表標準地による6か月毎の地価変動率を見てみると住宅地と同様に平成22年7月以降の6ヶ月間では△ 0.9%～△ 0.1%とほぼ横ばいに近づいています。

なお、他の市、区、並びに区内地価公示ポイントの詳細は国土交通省のホームページでご覧いただけます。

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2-3-15

TEL 03-5779-8783

FAX 03-5779-8784

### 添付図

H23年地価公示による東京都市区の平均変動率（住宅地）

H23年地価公示による東京都市区の平均変動率（商業地）

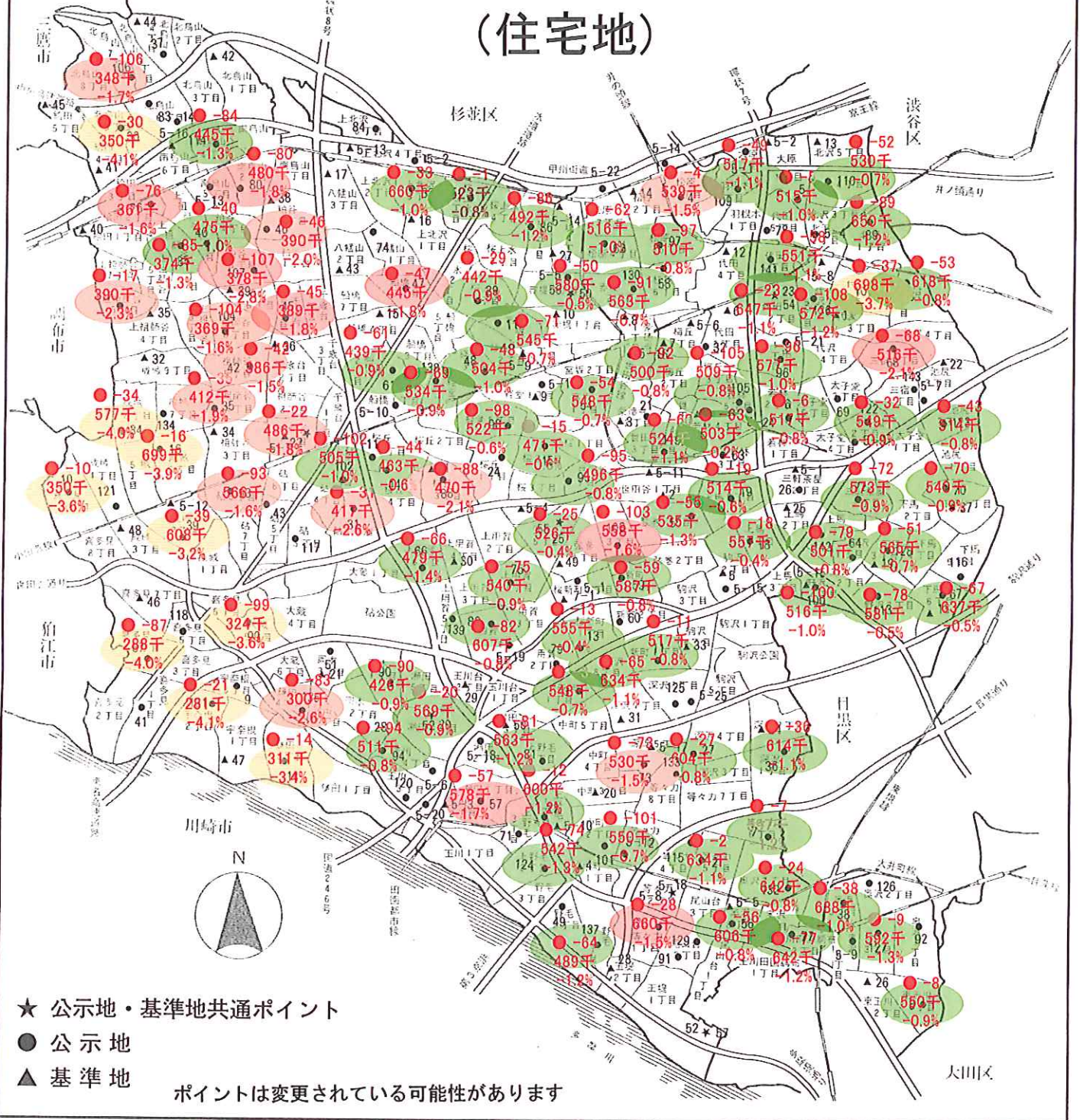
H23年地価公示による世田谷区内の地価変動率（住宅地）

H23年地価公示による世田谷区内の地価変動率（商業地）





# 平成23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〉とは  
〈基準地価格〉

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

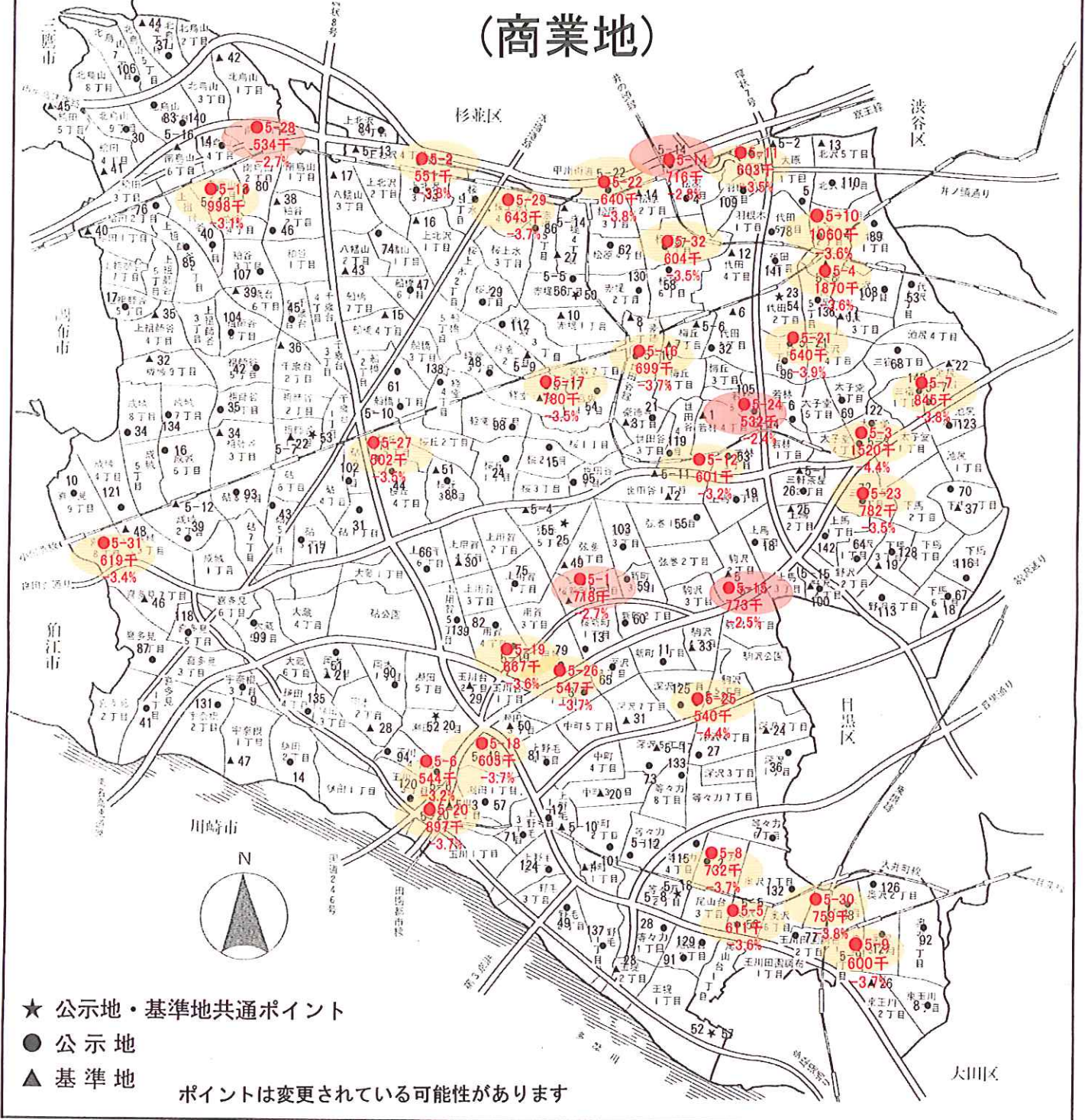
され公共取用基準となるものです。

## 地価変動率凡例

変動率

	-6.0%超 ~ -4.5%
	-4.5%超 ~ -3.0%
	-3.0%超 ~ -1.5%
	-1.5%超 ~ 0.0%
	0.0%超 ~ 1.5%

# 平成23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〉とは  
〈基準地価格〉

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

	-6.0%超 ~ -4.5%
	-4.5%超 ~ -3.0%
	-3.0%超 ~ -1.5%
	-1.5%超 ~ 0.0%
	0.0%超 ~ 1.5%

世田谷区内の地価公示代表標準地半年間変動率の推移

公示地番号 基準地番号	世田谷-25 世田谷(郷)-19 弦巻5丁目61番19	世田谷-23 世田谷(郷)-11 代田2丁目668番31	世田谷-2 世田谷(郷)-17 等々力5丁目33番15	世田谷-20 世田谷(郷)-22 瀬田4丁目333番8	世田谷-22 世田谷(郷)-36 祖師谷1丁目105番17	世田谷-50 世田谷(郷)-1 赤塚3丁目271番14	世田谷-87 世田谷(郷)-41 喜多見4丁目4157番6
所在及び地番	弦巻5-19-8	代田2-23-15	等々力5-18-13	瀬田4-36-21	祖師谷1-16-6	赤塚3-9-11	喜多見4-3-13
住居表示	南東6m区道	東5.4m区道	北6m区道	東6m区道	西4m区道	北6m区道	南5m区道
街路	225m	292m	345m	266m	346m	204m	129m
地積							
主要交通施設	上町 890m	世田谷代田 300m	尾山台 300m	二子玉川 1.3km	祖師ヶ谷大蔵 500m	松原 340m	喜多見 1.7km
法令上の規制等	1低草, 雑防(60%/150%)	1低草, 雑防(50%/150%)	1低草, 雑防(50.100)	1低草, 雑防(40.100)	1低草, 雑防(60.150)	1低草, 雑防(50.100)	1低草, 雑防(40.80)
平成20年1月1日	650,000	807,000	763,000	700,000	600,000	710,000	
6ヶ月変動率	4.8%	3.5%	1.2%	3.1%	4.3%	3.6%	
平成20年7月1日	635,000	780,000	761,000	688,000	575,000	700,000	
6ヶ月変動率	-2.3%	-3.3%	-0.3%	-1.7%	-4.2%	-1.4%	
平成21年1月1日	571,000	711,000	683,000	615,000	532,000	625,000	
6ヶ月変動率	-10.1%	-8.8%	-10.2%	-10.6%	-7.5%	-10.7%	
平成21年7月1日	542,000	681,000	655,000	586,000	503,000	600,000	
6ヶ月変動率	-5.1%	-4.2%	-4.1%	-4.7%	-5.5%	-4.0%	
平成22年1月1日	528,000	654,000	641,000	574,000	495,000	583,000	300,000
6ヶ月変動率	-2.6%	-4.0%	-2.1%	-2.0%	-1.6%	-2.8%	
平成22年7月1日	528,000	654,000	635,000	570,000	488,000	580,000	298,000
6ヶ月変動率	0.0%	0.0%	-0.9%	-0.7%	-1.4%	-0.5%	-0.7%
平成23年1月1日	526,000	647,000	634,000	569,000	486,000	580,000	298,000
6ヶ月変動率	-0.4%	-1.1%	-0.2%	-0.2%	-0.4%	0.0%	0.0%

公示地番号 基準地番号	世田谷 5-8 世田谷(郷)5-10	世田谷 5-16 世田谷(郷)5-9
所在及び地番	等々力2丁目17番6	豪徳寺1丁目2032番8
住居表示	等々力2-19-15	豪徳寺1-22-5
街路	南東11m区道	西4.4m都道
地積	63m <sup>2</sup>	115m <sup>2</sup>
主要交通施設	尾山台 近接	豪徳寺 100m
法令上の規制等	近高, 雑防(300)	近高, 雑防(300)
平成20年1月1日	911,000	870,000
6ヶ月変動率	6.5%	6.1%
平成20年7月1日	911,000	870,000
6ヶ月変動率	0.0%	0.0%
平成21年1月1日	825,000	789,000
6ヶ月変動率	-9.4%	-9.3%
平成21年7月1日	770,000	735,000
6ヶ月変動率	-6.7%	-6.8%
平成22年1月1日	760,000	726,000
6ヶ月変動率	-1.3%	-1.2%
平成22年7月1日	739,000	700,000
6ヶ月変動率	-2.8%	-3.6%
平成23年1月1日	732,000	699,000
6ヶ月変動率	-0.9%	-0.1%