

平成22年 秋の講演会 「都市と不動産を考える」

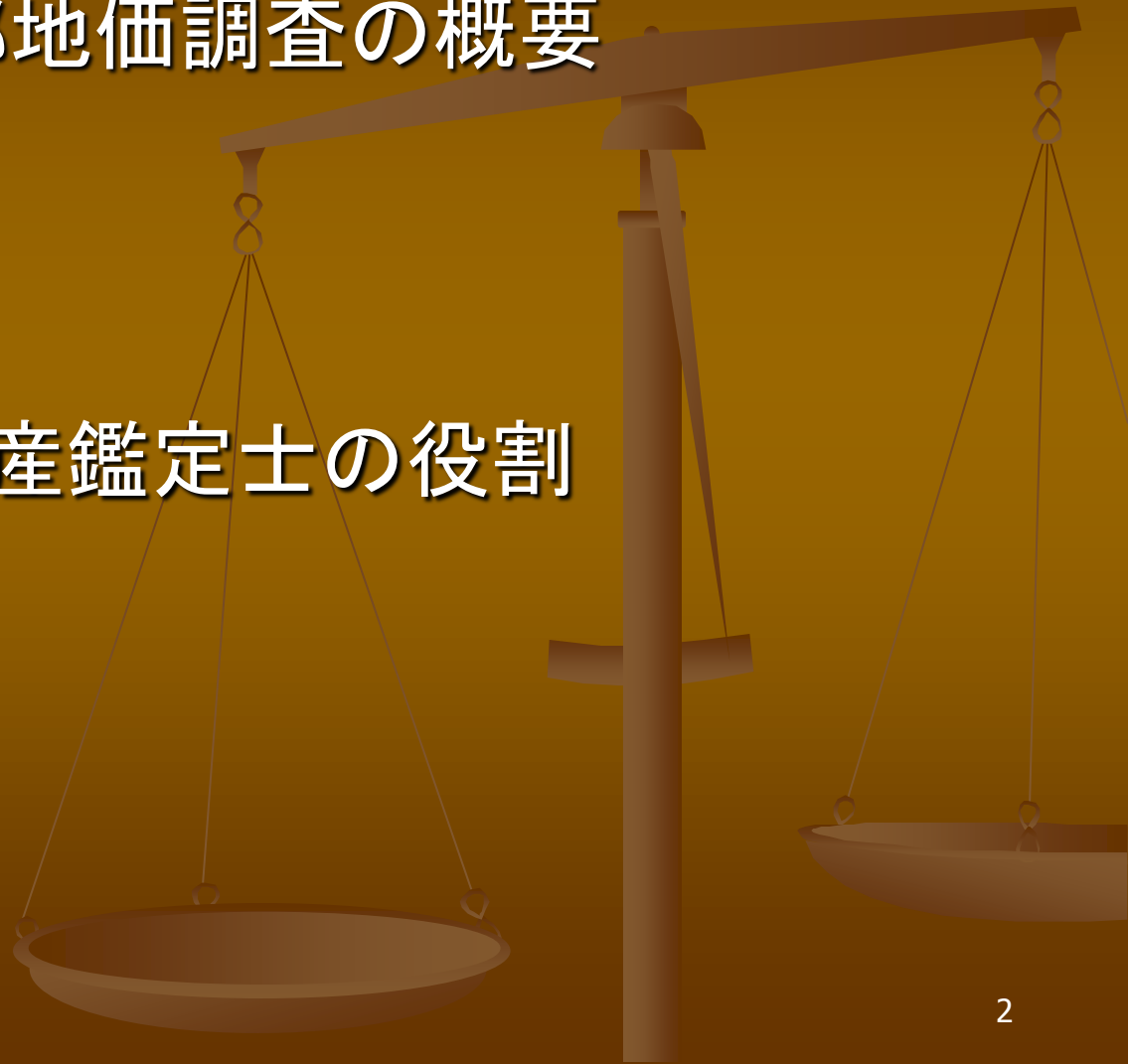
テーマ①

「平成22年東京都地価調査のあらましについて」

社団法人 東京都不動産鑑定士協会
地価調査委員長 田中 幸雄

講演の内容

- 平成22年東京都地価調査の概要
- 公的評価と不動産鑑定士の役割



平成22年東京都地価調査の概要

- 平成22年東京都地価調査の対前年変動率は以下のとおり(すべて東京都全域)。

住宅地・・・▼3.3% (昨年度▼8.7%)

商業地・・・▼5.0% (同、▼10.8%)

全用途・・・▼3.9% (同、▼9.4%)

いずれも地価下落を示しているが、下落幅は縮小傾向にある。

地価変動の主要因

- 住宅地・・・利便性・人気が高い地域で、マンションや戸建住宅地の値頃感の高まりで下落幅が縮小。
(中央区・港区など)

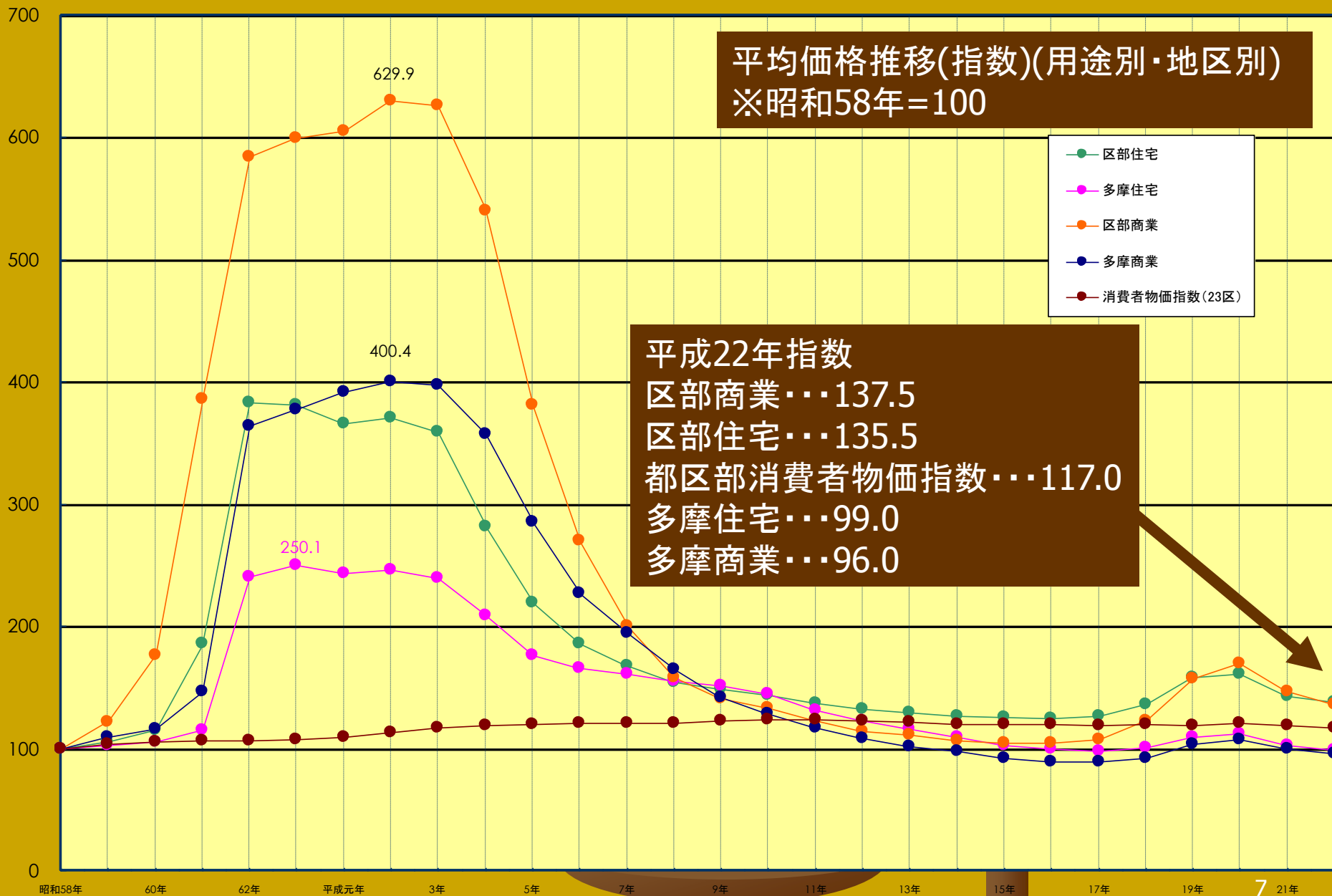
→一方、郊外の利便性が悪い地域、人口減少等により需要が低迷している地域は下落。
(西多摩地域など)

- 商業地・・・リーマン・ショック以降、オフィスの空室率が上昇・賃料下落が続くなか、金融環境の改善により、収益用不動産を取得する動きがみられるように。

→豊島区においては、池袋駅前の大型店舗の進出により、繁華性が増し、ほぼ横ばいの地点も。

地価調査・基準地価格の決め方

- 原則として「原価法」「取引事例比較法」「収益還元法」の3手法を適用する。
(既成市街地は「原価法」の適用は困難)
- ①原価法・・・土地の造成費用等から求める方法
- ②取引事例比較法・・・周辺の売買事例から対象地の価格を求める方法
- ③収益還元法・・・賃貸用建物の建築を想定し、土地・建物全体から生み出される収益から対象地の価格を求める方法。



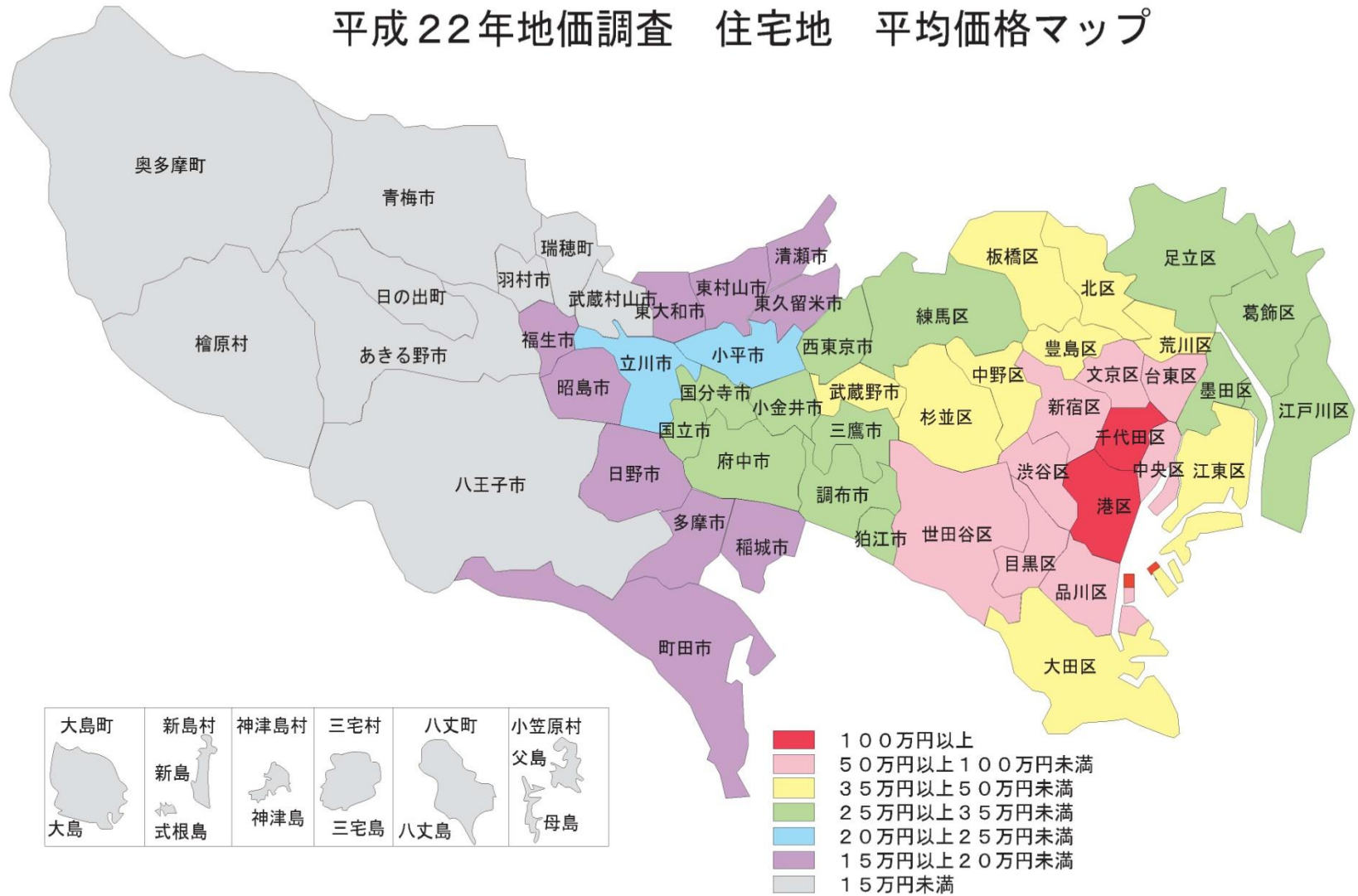
平成22年基準地価格 区市町村別用途別対前年変動率

資料10

区分 地区	住宅地	商業地	準工業地	工業地	全用途	区分 地区	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	調整区域 内宅地	全用途	区分 地区	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調整区域 内宅地	全用途
千代田区	▼ 6.2	▼ 8.7			▼ 8.8	立川市	▼ 5.1		▼ 5.9	▼ 5.0		▼ 5.3	青梅市	▼ 6.1		▼ 6.0	▼ 2.8	▼ 2.9	▼ 6.0	▼ 5.7
中央区	▼ 0.7	▼ 10.8			▼ 10.1	武蔵野市	▼ 2.1		▼ 2.2			▼ 2.2	福生市	▼ 5.7		▼ 6.1				▼ 5.9
港区	▼ 4.9	▼ 7.3	▼ 5.7		▼ 6.6	三鷹市	▼ 2.8		▼ 3.1			▼ 2.8	羽村市	▼ 4.9		▼ 7.7	▼ 2.9			▼ 5.0
文京区	▼ 4.6	▼ 4.6	▼ 3.9		▼ 4.6	府中市	▼ 2.2		▼ 3.6	▼ 2.4		▼ 2.6	あきる野市	▼ 6.6		▼ 5.4			▼ 4.8	▼ 6.1
台東区	▼ 5.2	▼ 5.9			▼ 5.8	昭島市	▼ 3.9		▼ 4.1	▼ 6.0		▼ 4.2	瑞穂町	▼ 5.5		▼ 5.5	▼ 3.1		▼ 3.3	▼ 4.9
中心区	▼ 4.7	▼ 8.0	▼ 5.1		▼ 7.4	調布市	▼ 3.5		▼ 3.4	▼ 2.4		▼ 3.4	日の出町	▼ 7.5					▼ 5.8	▼ 7.1
新宿区	▼ 4.0	▼ 6.5	▼ 6.3		▼ 5.7	小金井市	▼ 2.8		▼ 1.3			▼ 2.5	檜原村	▼ 7.7		▼ 7.4				▼ 7.6
墨田区	▼ 3.0	▼ 3.8	▼ 3.8		▼ 3.8	小平市	▼ 4.4		▼ 4.5			▼ 4.4	奥多摩町	▼ 7.8		▼ 7.9				▼ 7.9
江東区	▼ 2.4	▼ 3.8	▼ 3.1	▼ 2.7	▼ 3.2	東村山市	▼ 3.6		▼ 2.8			▼ 3.4	西多摩	▼ 6.2		▼ 6.4	▼ 2.9	▼ 2.9	▼ 5.2	▼ 5.9
品川区	▼ 4.6	▼ 5.9	▼ 4.8		▼ 5.3	国分寺市	▼ 2.5		▼ 2.1			▼ 2.4								
目黒区	▼ 4.7	▼ 6.4	▼ 6.0		▼ 5.5	国立市	▼ 3.2		▼ 3.0			▼ 3.1	多摩全城	▼ 3.5	▼ 4.9	▼ 3.7	▼ 3.8	▼ 2.9	▼ 4.8	▼ 3.6
大田区	▼ 3.6	▼ 4.0	▼ 2.8	▼ 1.4	▼ 3.5	狛江市	▼ 1.3		▼ 5.1			▼ 2.0								
渋谷区	▼ 2.7	▼ 7.6			▼ 5.7	東大和市	▼ 3.8		▼ 3.8			▼ 3.8								
中野区	▼ 4.4	▼ 4.6			▼ 4.5	清瀬市	▼ 3.5		▼ 4.5	▼ 4.9		▼ 3.8								
豊島区	▼ 2.5	▼ 2.7	▼ 2.8		▼ 2.6	東久留米市	▼ 2.7		▼ 4.3	▼ 4.2		▼ 3.1								
北区	▼ 2.0	▼ 3.0	▼ 2.3	▼ 3.5	▼ 2.5	武蔵村山市	▼ 4.1		▼ 3.8		▼ 5.0	▼ 4.1								
荒川区	▼ 3.1	▼ 2.8	▼ 2.7		▼ 2.8	西東京市	▼ 2.2		▼ 3.1	▼ 2.6		▼ 2.4	大島町	▼ 0.9		▼ 5.1				▼ 2.6
内周区	▼ 3.5	▼ 4.9	▼ 3.3	▼ 2.6	▼ 4.2	北多摩	▼ 3.3		▼ 3.5	▼ 4.2	▼ 5.0	▼ 3.4	新島村	0.0		0.0				0.0
世田谷区	▼ 3.2	▼ 3.9	▼ 3.0		▼ 3.4	八王子市	▼ 3.6	▼ 6.2	▼ 3.8	▼ 4.3	▼ 4.7	▼ 3.8	神津島村	0.0		0.0				0.0
杉並区	▼ 1.9	▼ 3.2	▼ 3.1		▼ 2.4	町田市	▼ 2.4	▼ 3.7	▼ 2.0	▼ 1.7	▼ 3.5	▼ 2.4	三宅村	▼ 1.3		▼ 1.5				▼ 1.3
板橋区	▼ 3.0	▼ 3.3	▼ 2.8		▼ 3.1	日野市	▼ 4.8		▼ 4.8	▼ 5.5		▼ 4.8	八丈町	▼ 6.1		▼ 5.6				▼ 5.9
練馬区	▼ 2.3	▼ 2.6	▼ 2.2		▼ 2.4	多摩市	▼ 2.8		▼ 2.8			▼ 2.8	小笠原村	0.0	0.0	0.0				0.0
足立区	▼ 3.7	▼ 3.5	▼ 3.4	▼ 3.2	▼ 3.6	稲城市	▼ 0.8		▼ 1.8	▼ 1.2		▼ 1.0	島部	▼ 1.1	0.0	▼ 2.9				▼ 1.5
葛飾区	▼ 2.3	▼ 3.0	▼ 2.9	▼ 2.3	▼ 2.6	南多摩	▼ 3.1	▼ 4.9	▼ 3.0	▼ 3.6	▼ 4.4	▼ 3.2								
江戸川区	▼ 2.9	▼ 3.0	▼ 3.0		▼ 2.9															
外周区	▼ 2.8	▼ 3.3	▼ 3.0	▼ 2.8	▼ 2.9															
区部全城	▼ 3.1	▼ 5.5	▼ 3.3	▼ 2.6	▼ 4.3								東京都全城	▼ 3.3	▼ 3.3	▼ 5.0	▼ 3.4	▼ 2.7	▼ 4.8	▼ 3.9

(注) 単位%、▼印はマイナスを示す。

平成22年地価調査 住宅地 平均価格マップ



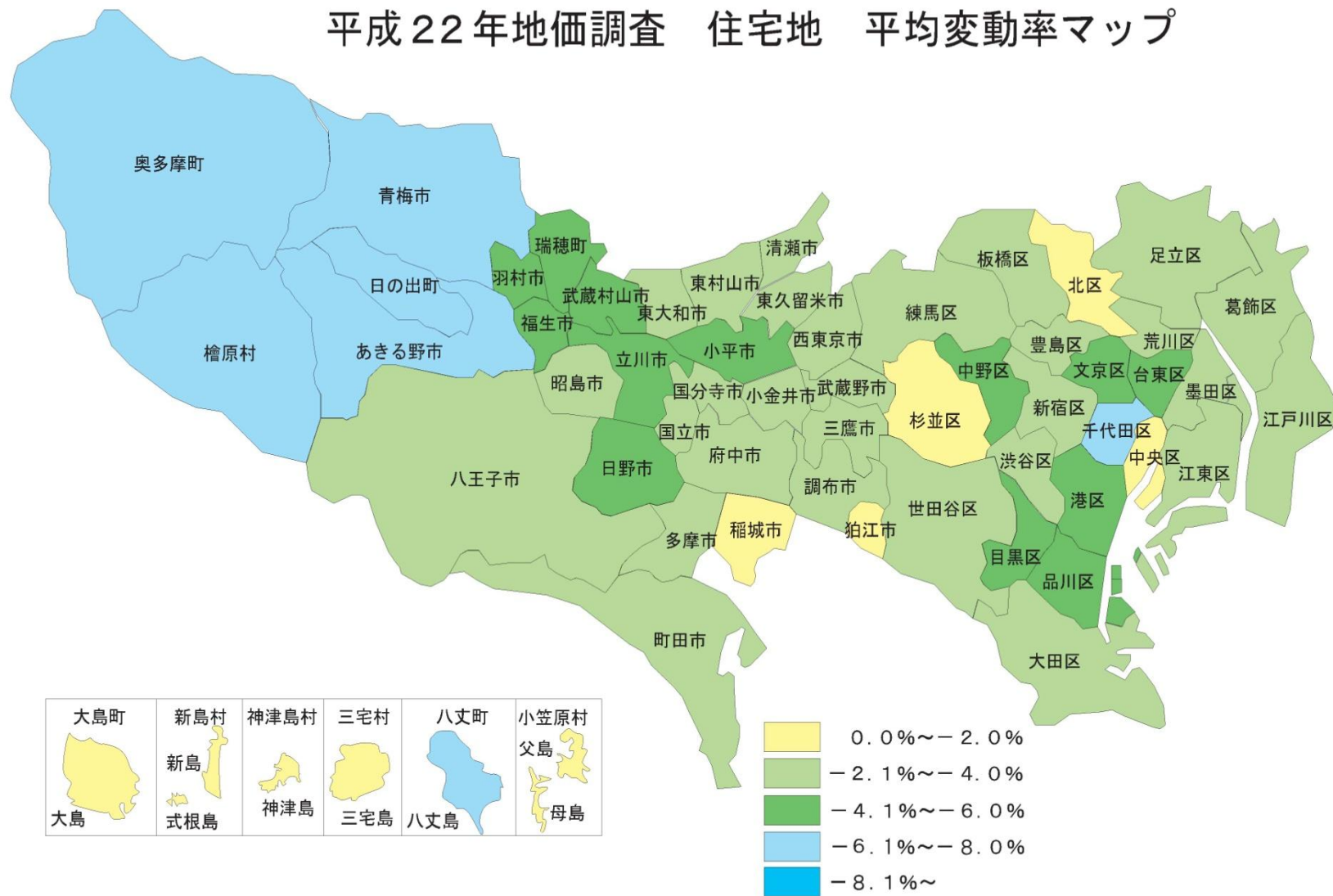
平成22年7月1日調査

平成22年地価調査 商業地 平均価格マップ



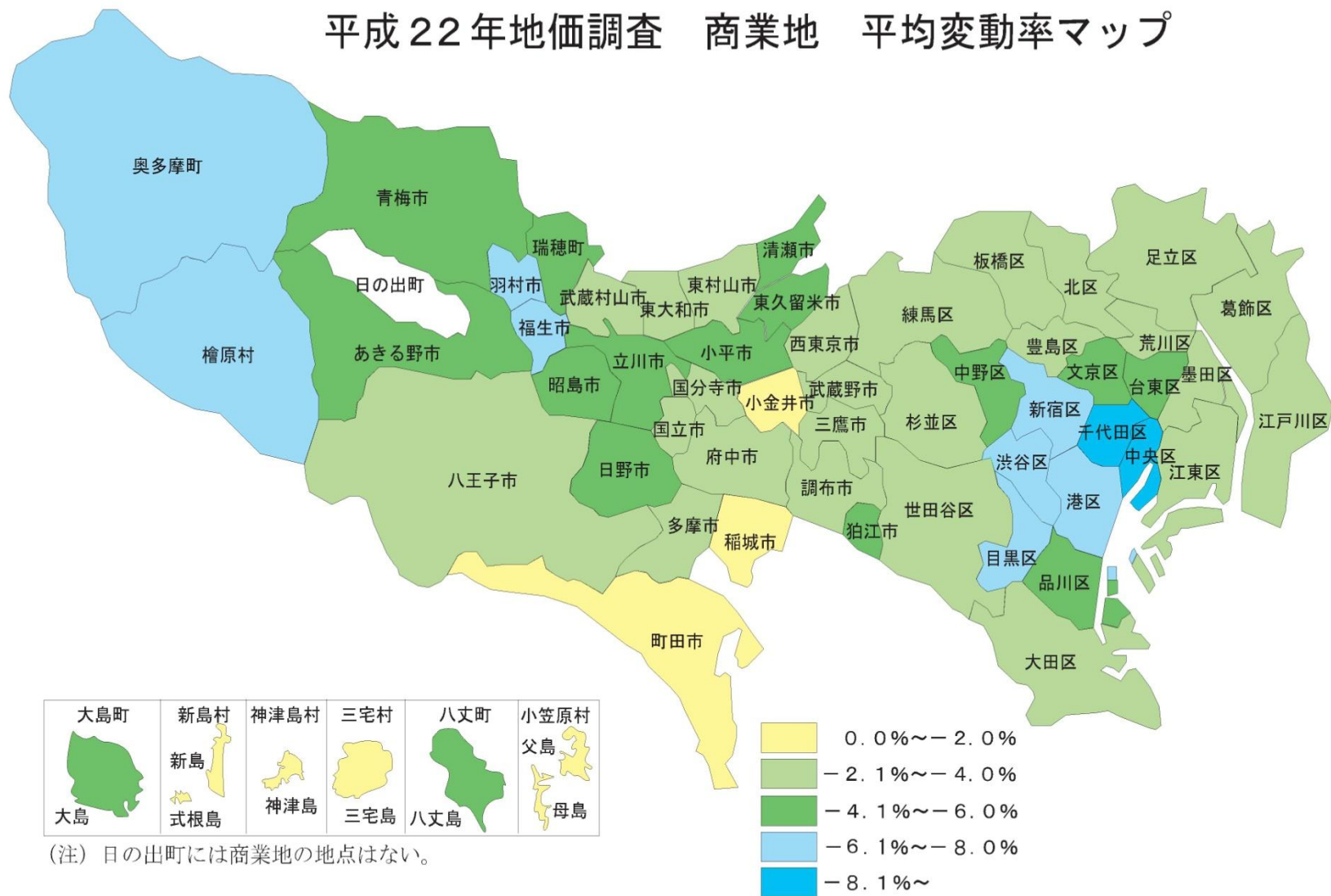
平成22年7月1日調査

平成22年地価調査 住宅地 平均変動率マップ



平成22年7月1日調査

平成22年地価調査 商業地 平均変動率マップ



平成22年7月1日調査

不動産鑑定士の仕事

民間からの依頼

売買のための評価、資産価値把握のための評価、金融機関から担保評価など

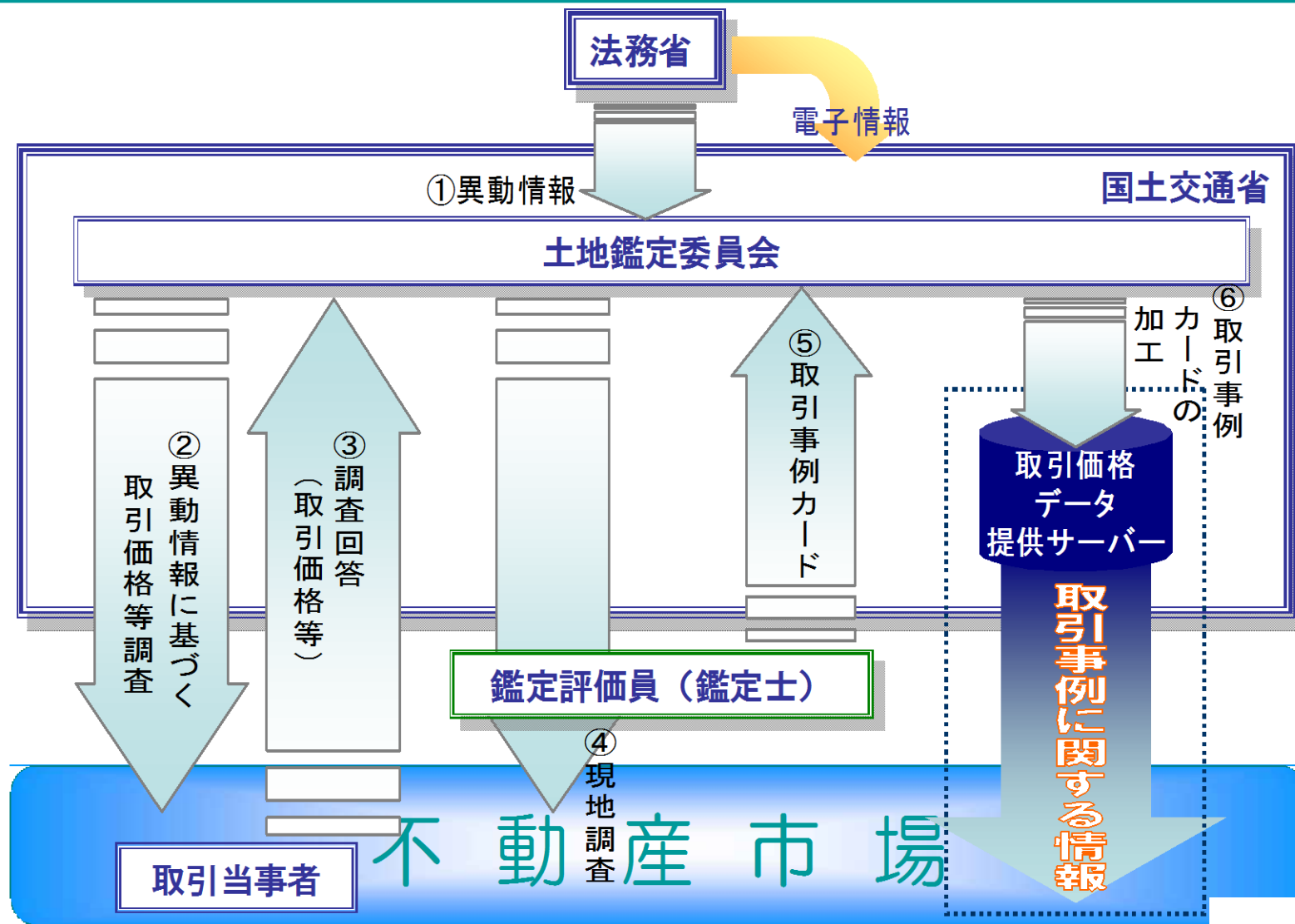
公共機関からの依頼

地価調査・地価公示・相続税路線価・固定資産路線価・裁判所評価など

(参考)公的な価格調査は以下のとおり

調査名	調査機関	価格時点
地価公示 (都内:2,785地点)	国土交通省	1月1日
地価調査 (都内:1,268地点)	都道府県	7月1日
相続税路線価 (公示価格の80%) (全国:約38万地点)	国税庁	1月1日
固定資産税路線価 (公示価格の70%) (都内:約23,000地点)	市町村 (23区内は都)	1月1日 (3年に1回)
地価LOOK レポート (都内:41地点)	国土交通省	3ヶ月に1回 (変動率のみ)

取引価格情報の収集・提供スキーム





[検索](#) [移動](#)

[取引情報](#) |
 [地区情報](#) |
 [凡 例](#)

取引時期指定 [見方について](#)

平成22年第1四半期(過去2年間を含む) ▼

土地の種類と取引の内容

商業地(建付地) ▼

住所で検索する 駅で検索する

・都道府県: ☐ 東京都 ▼

・市区町村: ☐ 千代田区 ▼

・地区: ----- ▼

[データ表示](#)

場所: 東京都千代田区丸の内 付近 [テキスト版](#) [地図版](#) [ダウンロード版](#) [基本統計量](#)



不動産取引価格情報(市区町村)

見方について

平成20年第1四半期～平成22年第1四半期・東京都千代田区・商業地(土地全ての取引件数 1,232 件)

事例件数: 106 件中 1 件目 ～ 20 件目を表示中(1/6 ページ目)

過去1年間の取引価格(㎡単価)帯別の事例件数

No	住所	取引時期	取引価格 (総額)	土地面積 (㎡)	土地の形状	建物の用途	建物の 構造	延床面積 (㎡)	建築年	前面道路			最寄駅		用途 地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	地価 公示	地価 調査
										幅員(m)	方位	種類	名称	距離(分)					
1	千代田区麹町	H22/01-03月	¥150,000,000	45	不整形	住宅、店舗	RC	210	昭和54年	33	北	都道	麹町	1	商業	80	800	●	▲
2	千代田区三崎町	H22/01-03月	¥430,000,000	140	正方形	住宅、事務所、店舗	RC	670	平成4年	11	西	区道	水道橋	2	商業	80	600	●	-
3	千代田区麹町	H22/01-03月	¥730,000,000	210	ほぼ台形	住宅、事務所、店舗	SRC	1,300	昭和54年	43	南西	国道	四ツ谷	3	商業	80	800	●	▲
4	千代田区有楽町	H22/01-03月	¥2,600,000,000	240	長方形	店舗	SRC	1,500	平成21年	8	南東	区道	日比谷	2	商業	80	900	●	-
5	千代田区三崎町	H21/10-12月	¥150,000,000	100	ほぼ正方形	事務所	SRC	510	昭和59年	11	東	区道	水道橋	5	商業	80	500	●	-
6	千代田区内神田	H21/10-12月	¥100,000,000	100	長方形	共同住宅、事務所、店舗	RC	330	平成元年	8	東	区道	神田(東京)	5	商業	80	600	●	▲
7	千代田区飯田橋	H21/10-12月	¥320,000,000	65	長方形	事務所、店舗	SRC、S	430	昭和60年	26.8	北東	都道	飯田橋	3	商業	80	700	●	▲
8	千代田区猿樂町	H21/10-12月	¥370,000,000	110	不整形	住宅、事務所、倉庫	SRC	550	昭和48年	8	北西	区道	神保町	4	商業	80	500	●	-
9	千代田区内神田	H21/10-12月	¥150,000,000	100	ほぼ長方形	事務所、店舗	S	400	平成元年	8	南東	区道	小川町(東京)	4	商業	80	800	●	▲
10	千代田区岩本町	H21/10-12月	¥140,000,000	135	長方形	住宅、店舗	W	135	昭和31年	8	南東	区道	岩本町	3	商業	80	600	●	▲
11	千代田区岩本町	H21/10-12月	¥80,000,000	85	ほぼ台形	事務所	RC	500	昭和45年	15	北	区道	岩本町	3	商業	80	500	●	▲
12	千代田区岩本町	H21/10-12月	¥160,000,000	120	ほぼ長方形	事務所	RC	510	昭和59年	8	北西	区道	小伝馬町	4	商業	80	600	●	▲
13	千代田区神田司町	H21/10-12月	¥940,000,000	360	不整形	事務所	SRC	2,000以上	平成2年	22	西	都道	淡路町	2	商業	80	700	●	▲
14	千代田区猿樂町	H21/07-09月	¥44,000,000	70	長方形	住宅、店舗	RC	125	昭和58年	3	南東	区道	神保町	4	商業	80	600	●	-
15	千代田区神田東松下町	H21/07-09月	¥200,000,000	240	不整形	住宅、事務所、倉庫	RC	780	昭和46年	11	東	区道	岩本町	2	商業	80	600	-	-
16	千代田区永田町	H21/07-09月	¥660,000,000	125	長方形	事務所、店舗	S	240	昭和51年	40	東	都道	赤坂見附	5	商業	80	700	●	-
17	千代田区隼町	H21/07-09月	¥560,000,000	130	ほぼ長方形	共同住宅、事務所、店舗	SRC	780	平成元年	16	西	区道	半蔵門	3	商業	80	600	-	-
18	千代田区飯田橋	H21/07-09月	¥73,000,000	85	台形	事務所、店舗	RC	290	平成3年	6	北東	区道	飯田橋	3	商業	80	500	●	▲
19	千代田区九段南	H21/07-09月	¥180,000,000	75	長方形	事務所、店舗	RC	410	平成2年	7	南西	区道	市ヶ谷	1	商業	80	700	●	▲
20	千代田区麹町	H21/07-09月	¥1,200,000,000	240	ほぼ整形	共同住宅	SRC	1,100	平成12年	15.3	西	区道	麹町	0	商業	80	600	-	-

- ご清聴ありがとうございました。

