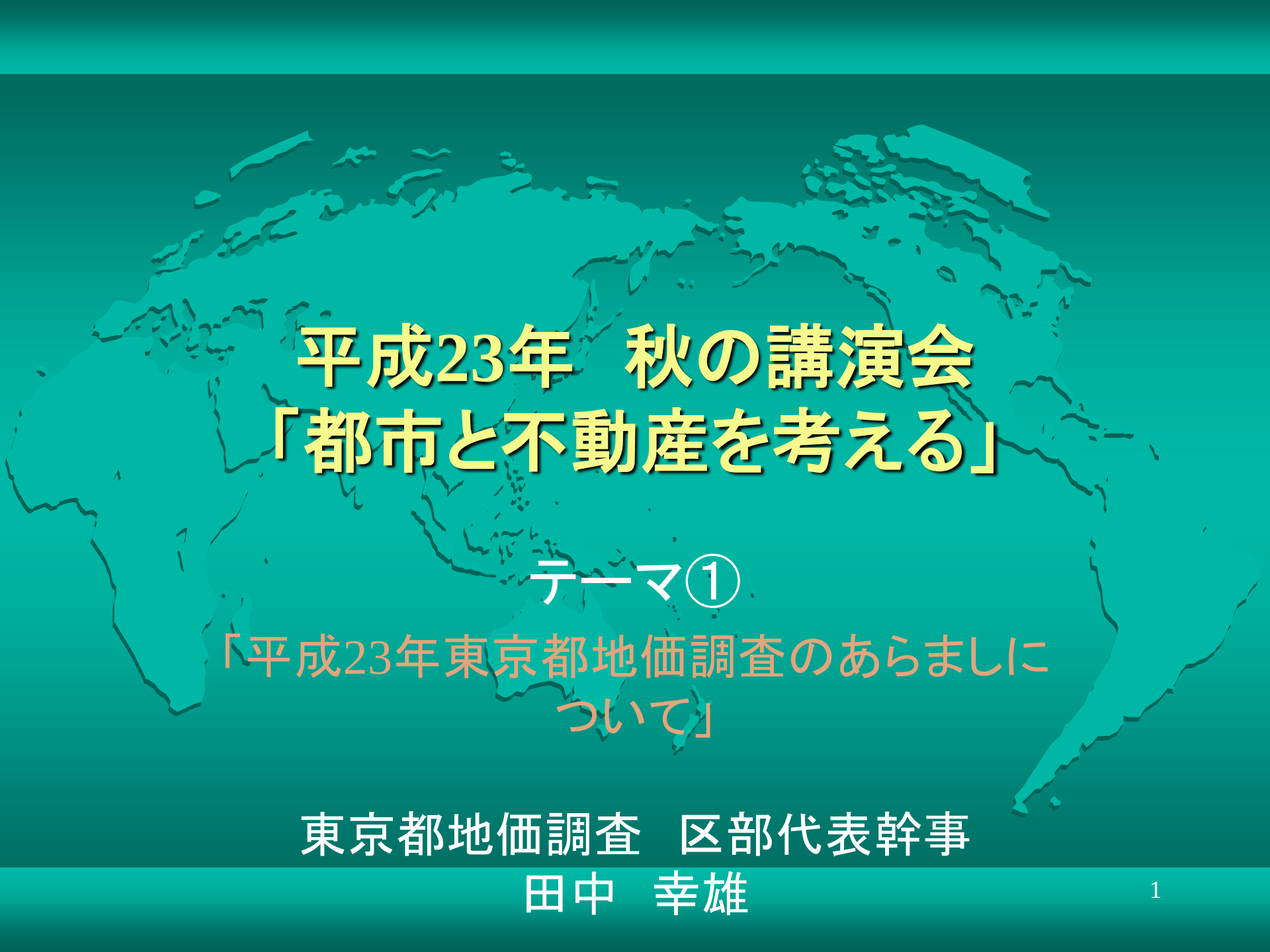




平成23年 秋の講演会 「都市と不動産を考える」

テーマ①

「平成23年東京都地価調査のあらましに
ついて」

東京都地価調査 区部代表幹事
田中 幸雄

講演の内容

- 平成23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

東日本大震災の不動産市場への影響

- 震災直後、不動産取引市場は一時停滞
- 外資の撤退、関西移転
- 需要者マインドの変化
 - 耐震性・地盤の安定性の重視
 - 高層階より低層階
 - 勤め先や親族に近い立地 etc...
- 原発問題・電力供給等による影響は未知数

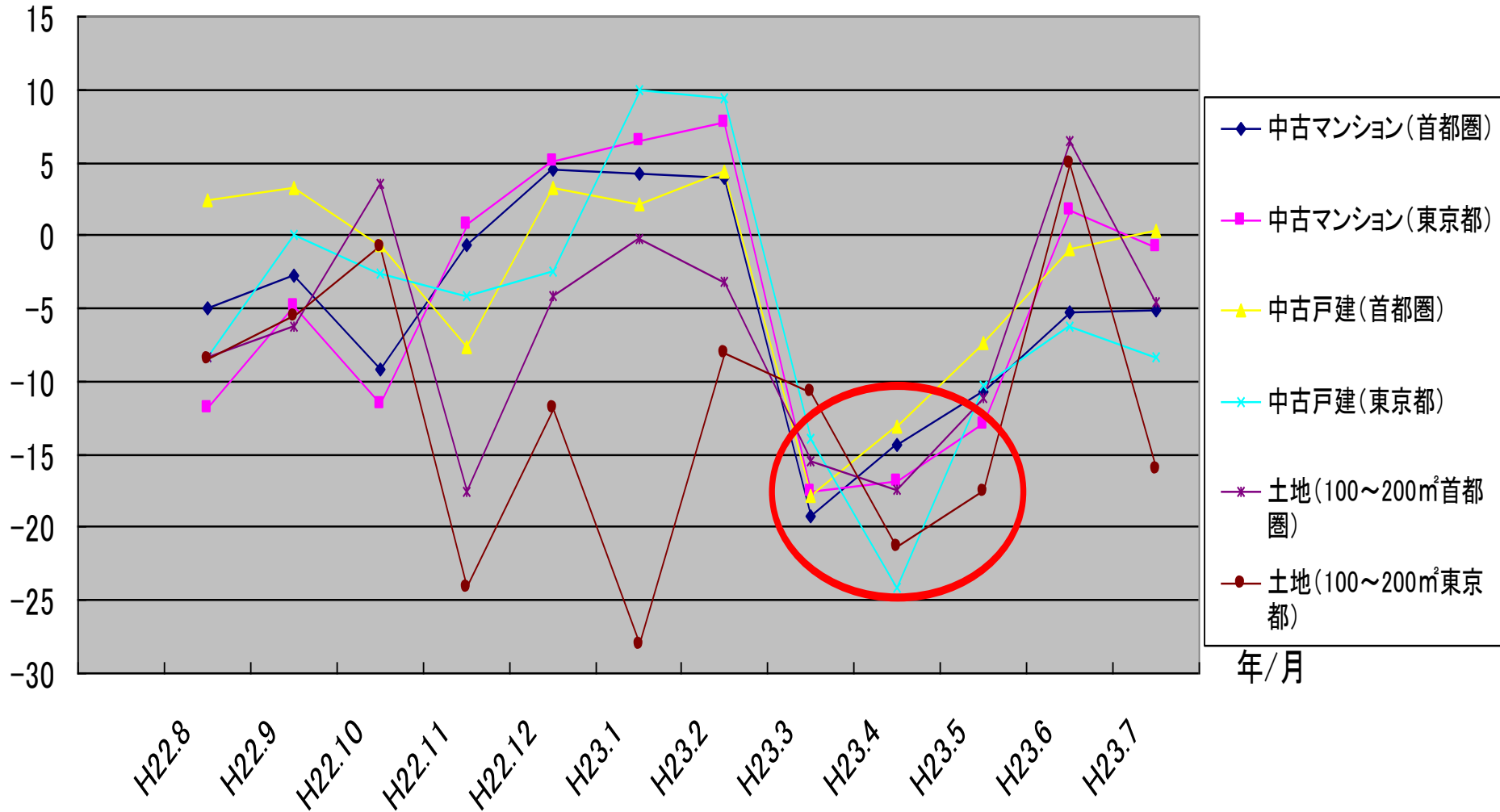






首都圏・東京都取引件数前年同月比推移

前年同月比(%)



※東日本レイズ「Market Watch」を基に作成

平成23年東京都地価調査の概要

- 平成23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・・・▲1.3% (昨年度▲3.3)

商業地・・・▲2.4% (同、▲5.0%)

全用途・・・▲1.8% (同、▲3.9%)

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。

地価変動の主な特色

- 住宅地

- ・平均変動率が▲1.0%以下の微減に留まった市区町村が複数あり。
- ・港区の高輪エリア等、ブランド力のある地点については変動率が横ばいの地点も見受けられる。
- ・中央区の月島エリア等、高層マンションの買い控えの傾向がある。

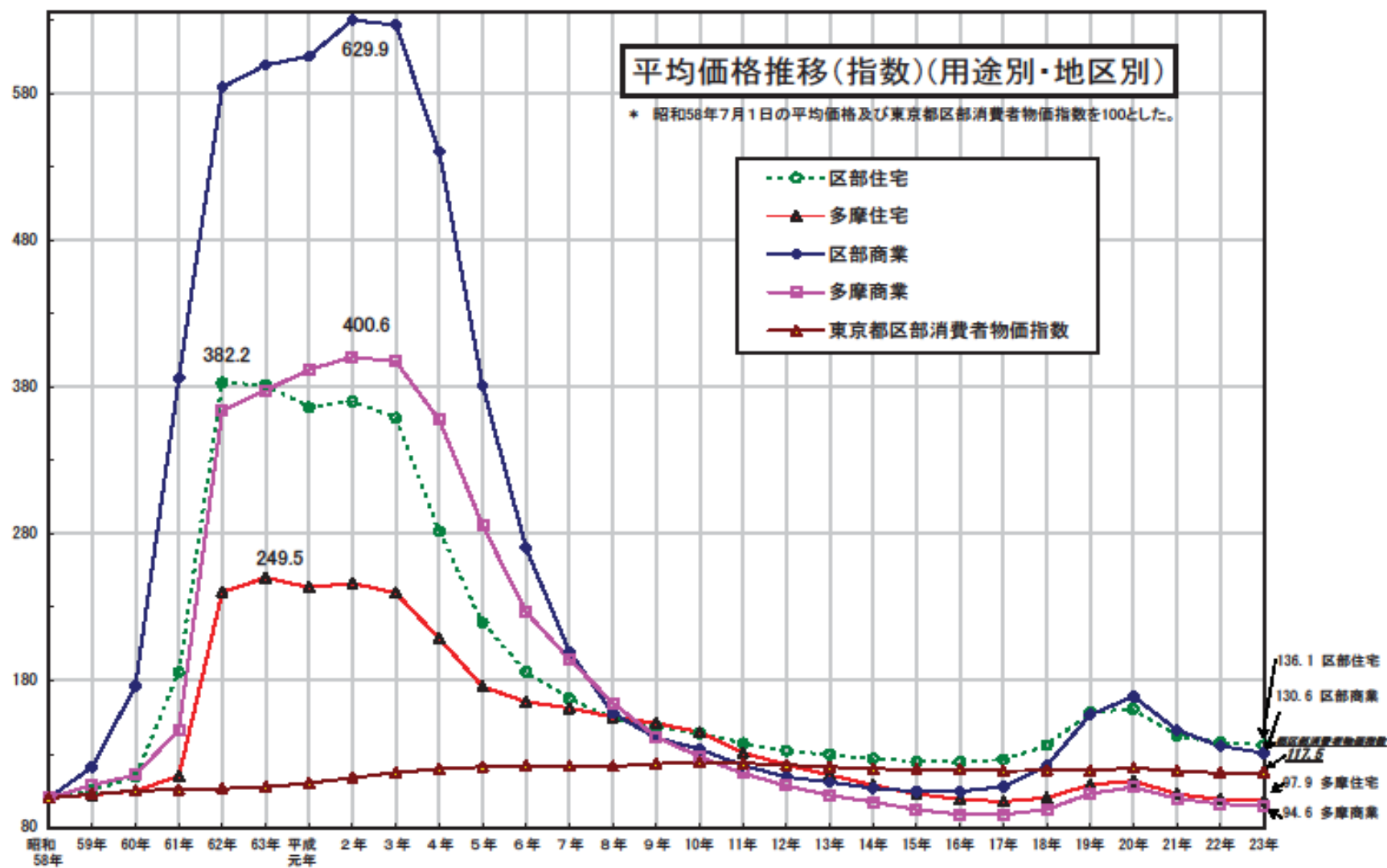
A map of Japan is shown in the background. A red dot is placed in the Kanto region, specifically near the Tokyo metropolitan area, indicating the location of the data presented in the text.

- 商業地

- ・中心5区等は▲3.0%以上の比較的大きな下落傾向が続いている。
- ・最高下落地点は渋谷2丁目の宮益坂周辺地点の▲14.0%。ファッション不況の影響が大きい。
- ・近年オフィス市場の悪化が続いたが、立地・グレードの優れるビルは動きが出てきている。反面、中小ビルや築古のビルは依然としてテナント誘致が厳しく、二極化の傾向にある。

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。

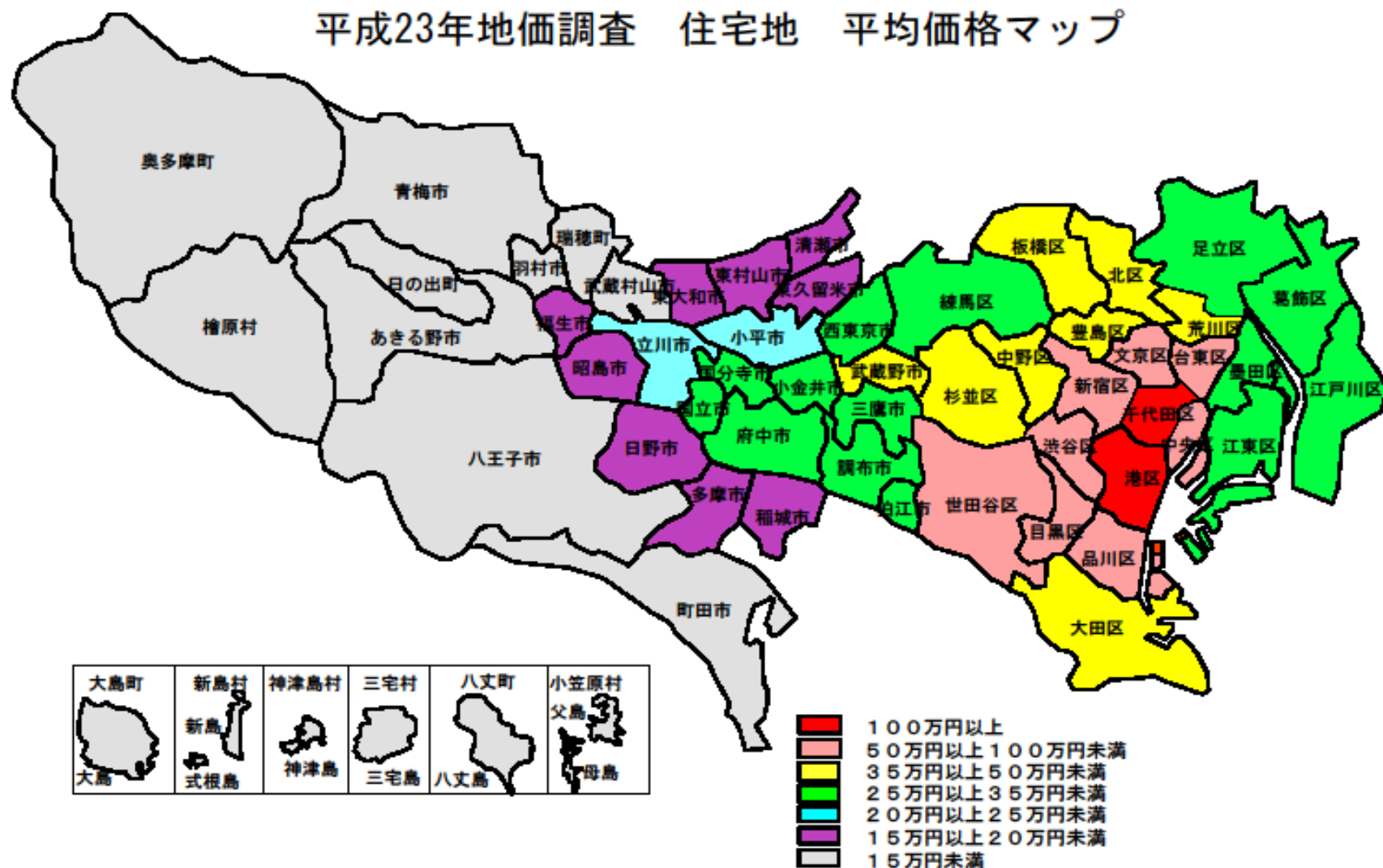


平成23年基準地価格 区市町村別用途別対前年変動率

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	▲ 0.8	▲ 3.2			▲ 2.9	立川市	▲ 1.2		▲ 1.8	▲ 1.3		▲ 1.3	青梅市	▲ 1.7		▲ 2.3	▲ 1.1	▲ 1.5	▲ 2.0	▲ 1.8								
中央区	▲ 0.9	▲ 3.0			▲ 2.9	武蔵野市	▲ 0.2		▲ 0.9			▲ 0.6	福生市	▲ 1.3		▲ 2.1				▲ 1.6								
港区	▲ 2.1	▲ 4.5	▲ 3.8		▲ 3.9	三鷹市	▲ 0.5		▲ 1.5			▲ 0.7	羽村市	▲ 1.5		▲ 2.2	▲ 1.6			▲ 1.7								
文京区	▲ 2.9	▲ 3.6	▲ 1.2		▲ 3.2	府中市	▲ 1.2		▲ 1.3	▲ 1.2		▲ 1.2	あきる野市	▲ 1.2		▲ 1.2			▲ 1.4	▲ 1.2								
台東区	▲ 2.7	▲ 3.8			▲ 3.7	昭島市	▲ 0.7		▲ 2.6	▲ 0.8		▲ 1.2	瑞穂町	▲ 1.9		▲ 2.9			▲ 1.4	▲ 2.0								
中心区	▲ 2.1	▲ 3.6	▲ 2.9		▲ 3.4	調布市	▲ 0.8		▲ 1.0	▲ 0.7		▲ 0.8	日の出町	▲ 1.6					▲ 2.7	▲ 1.9								
新宿区	▲ 1.3	▲ 3.0	▲ 2.7		▲ 2.8	小金井市	▲ 1.1		▲ 1.6			▲ 1.2	檜原村	▲ 6.0		▲ 5.4				▲ 5.8								
墨田区	▲ 2.4	▲ 1.7	▲ 2.1		▲ 1.8	小平市	▲ 1.6		▲ 2.7			▲ 1.8	奥多摩町	▲ 5.6		▲ 6.7				▲ 6.2								
江東区	▲ 1.6	▲ 2.3	▲ 2.7	▲ 4.2	▲ 2.8	東村山市	▲ 1.7		▲ 1.2			▲ 1.6	西多摩	▲ 1.9		▲ 3.0	▲ 1.4	▲ 1.5	▲ 1.8	▲ 2.1								
品川区	▲ 0.6	▲ 1.4	▲ 1.1		▲ 1.1	国分寺市	▲ 1.7		▲ 1.8			▲ 1.7																
目黒区	▲ 0.9	▲ 1.8	▲ 1.8		▲ 1.2	国立市	▲ 2.0		▲ 1.3			▲ 1.9	多摩全域	▲ 1.4	▲ 2.6	▲ 1.8	▲ 1.2	▲ 1.5	▲ 2.1	▲ 1.5								
大田区	▲ 0.9	▲ 1.8	▲ 1.2	0.0	▲ 1.2	狛江市	▲ 1.1		▲ 1.2			▲ 1.1																
渋谷区	▲ 1.6	▲ 5.8			▲ 4.2	東大和市	▲ 2.0		▲ 2.9			▲ 2.2																
中野区	▲ 0.9	▲ 2.1			▲ 1.8	清瀬市	▲ 1.4		▲ 1.2	▲ 0.7		▲ 1.3																
豊島区	▲ 2.3	▲ 3.1	▲ 1.6		▲ 2.7	東久留米市	▲ 1.3		▲ 1.0	▲ 1.9		▲ 1.3																
北区	▲ 1.0	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 2.0	▲ 1.4	武蔵村山市	▲ 2.1		▲ 2.0		▲ 3.5	▲ 2.2																
荒川区	▲ 1.3	▲ 2.3	▲ 1.6		▲ 2.0	西東京市	▲ 0.8		▲ 1.1	▲ 0.9		▲ 0.8	大島町	▲ 0.9		▲ 5.0				▲ 2.5								
内洲区	▲ 1.2	▲ 2.6	▲ 1.8	▲ 2.6	▲ 2.0	北多摩	▲ 1.2		▲ 1.5	▲ 1.0	▲ 3.5	▲ 1.3	新島村	0.0		0.0				0.0								
世田谷区	▲ 1.4	▲ 1.5	▲ 1.4		▲ 1.4	八王子市	▲ 1.8	▲ 3.7	▲ 2.3	▲ 1.7	▲ 2.1	▲ 2.0	神津島村	0.0		0.0				0.0								
杉並区	▲ 0.6	▲ 0.8			▲ 0.7	町田市	▲ 1.1	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 2.2	▲ 1.2	三宅村	▲ 1.3		▲ 1.5				▲ 1.4								
板橋区	▲ 1.6	▲ 2.2	▲ 2.3		▲ 1.9	日野市	▲ 1.0		▲ 2.4	▲ 0.6		▲ 1.1	八丈町	▲ 8.7		▲ 9.5				▲ 9.1								
練馬区	▲ 0.8	▲ 1.4	▲ 0.8		▲ 0.9	多摩市	▲ 1.2		▲ 1.3			▲ 1.2	小笠原村	0.0	0.0	0.0				0.0								
足立区	▲ 1.5	▲ 1.0	▲ 1.4	▲ 2.2	▲ 1.3	羽城市	▲ 0.7		▲ 1.2	▲ 1.2		▲ 0.8	島部	▲ 1.4	0.0	▲ 3.8				▲ 2.0								
葛飾区	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 0.9	南多摩	▲ 1.4	▲ 2.6	▲ 1.7	▲ 1.4	▲ 2.1	▲ 1.5																
江戸川区	▲ 1.8	▲ 1.4	▲ 1.9		▲ 1.7																							
外洲区	▲ 1.2	▲ 1.3	▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 1.3																							
																					東京都全域	▲ 1.3	▲ 1.7	▲ 2.4	▲ 1.6	▲ 2.2	▲ 2.1	▲ 1.8

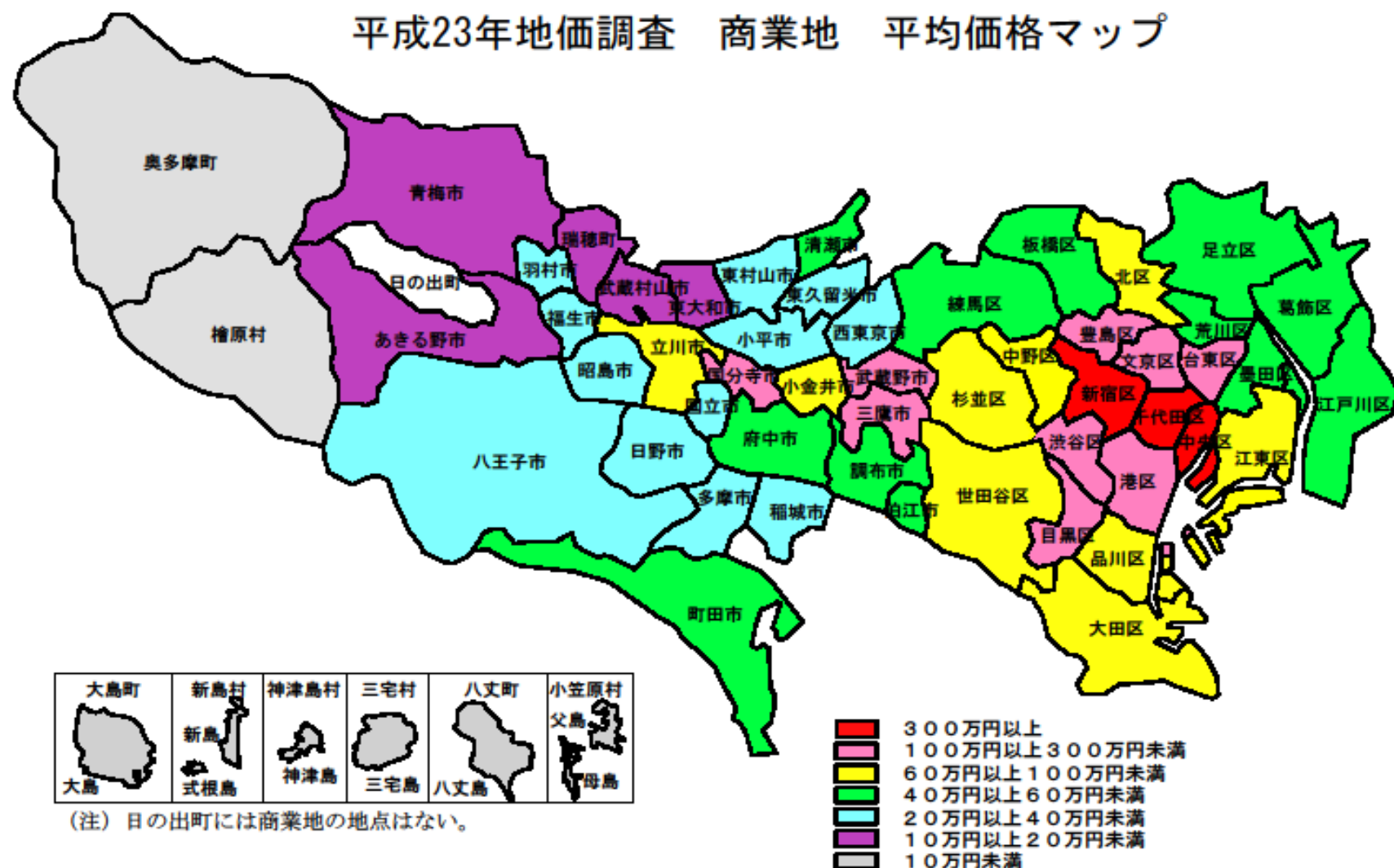
(注) 単位%、▲印はマイナスを示す。

平成23年地価調査 住宅地 平均価格マップ

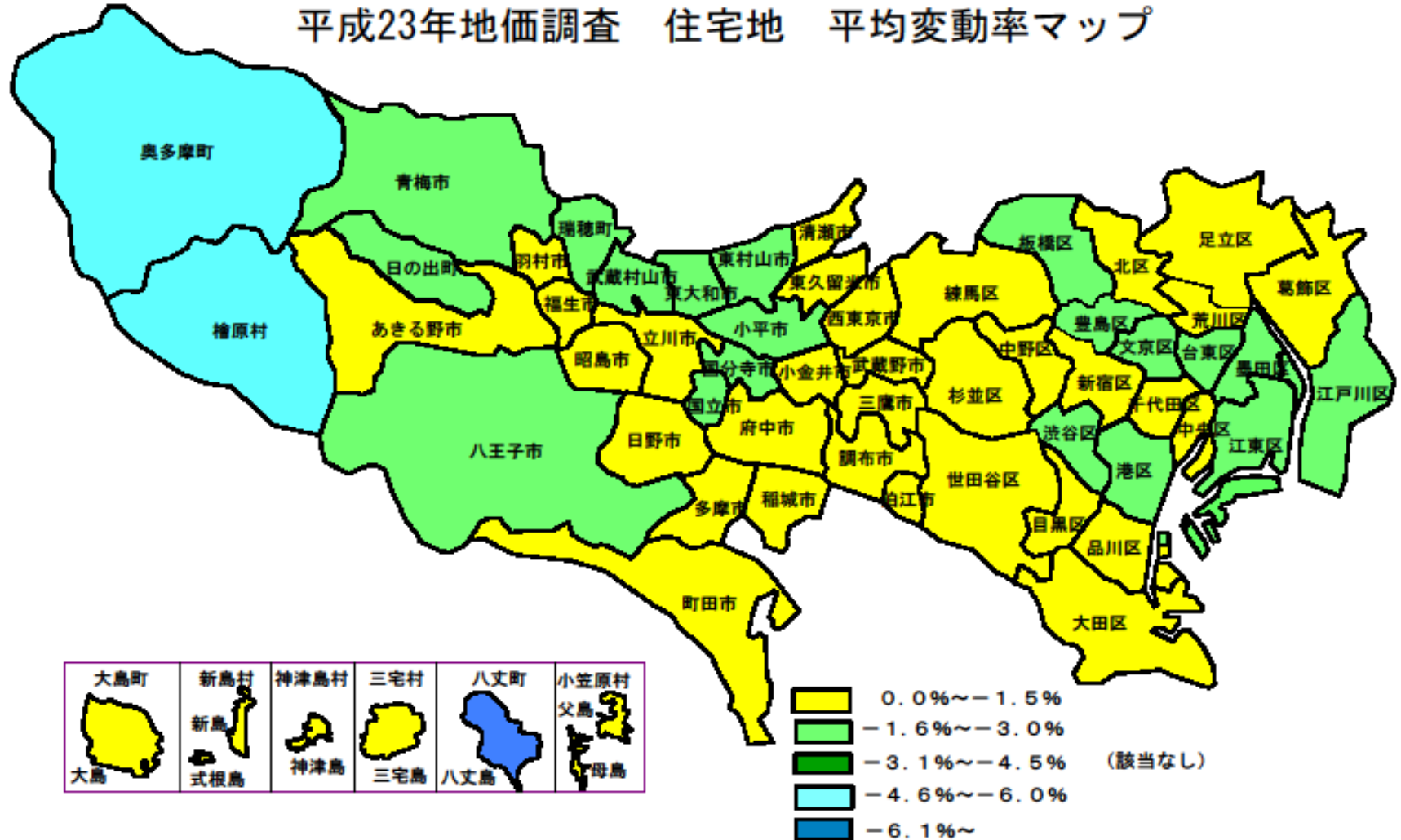


平成23年7月1日調査

平成23年地価調査 商業地 平均価格マップ

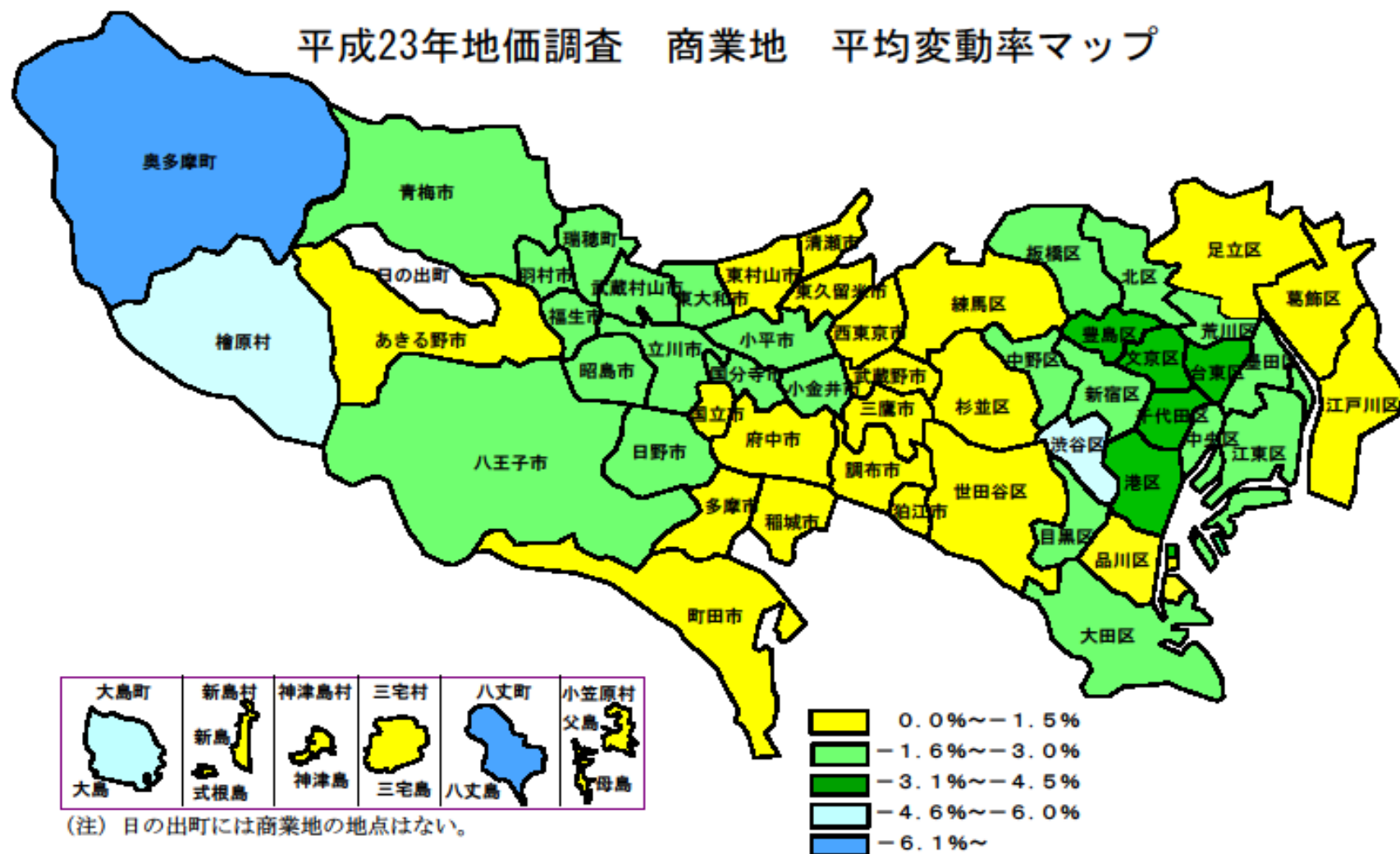


平成23年地価調査 住宅地 平均変動率マップ



平成23年7月1日調査

平成23年地価調査 商業地 平均変動率マップ



(注) 日の出町には商業地の地点はない。

平成23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

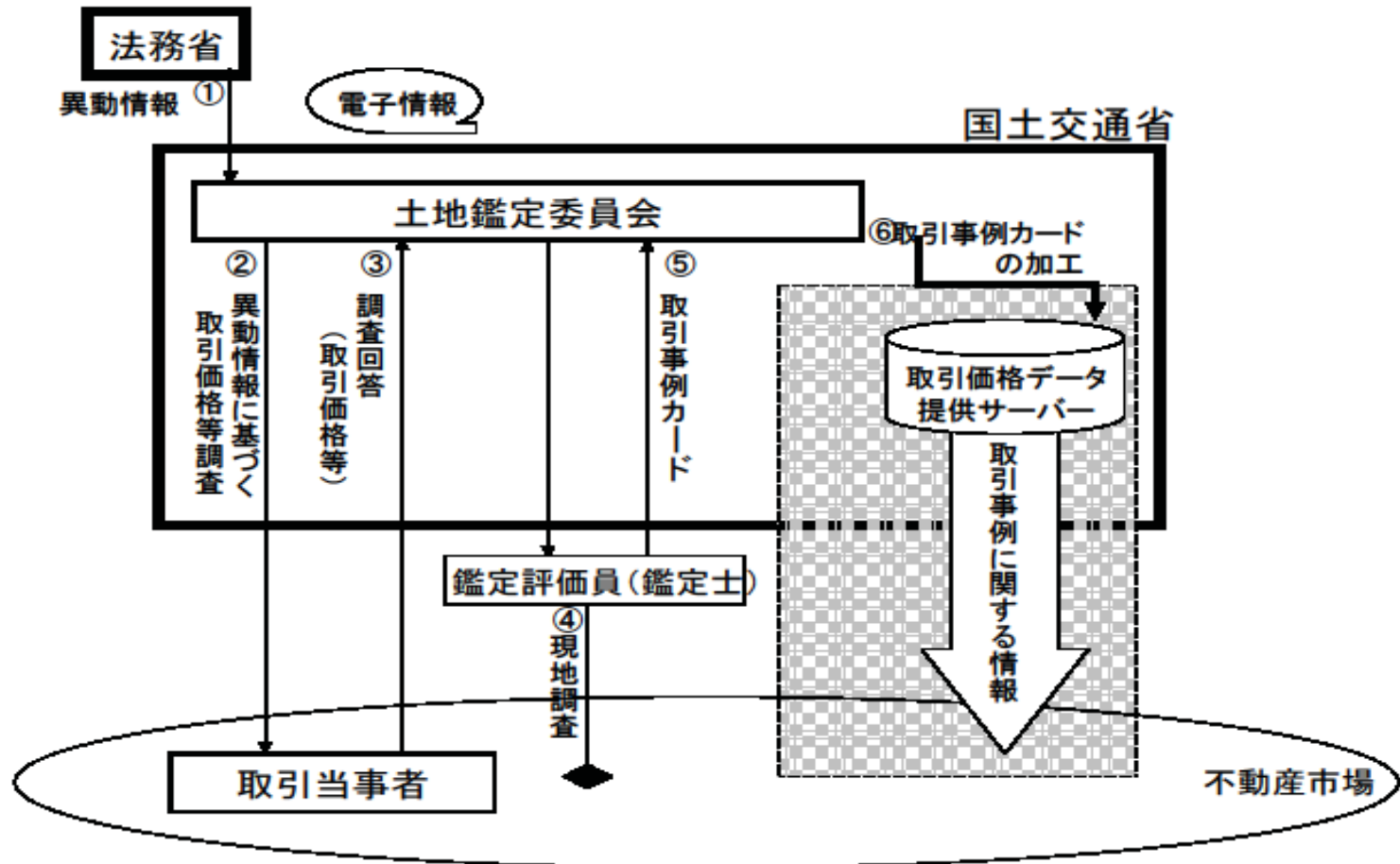
公共機関からの依頼

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:2,606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)

2. 取引価格情報の収集・提供スキーム





土地総合情報システム

Land General Information System

印刷・ダウンロード

Webサイト

ENGLISH

2 不動産取引価格情報を表示する地域をクリックしてください。

地図の場所【東京都文京区本郷 付近】

1 検索条件

取引時期
平成23年第1四半期(過去1年間を含む)

2 地域を選ぶ

都道府県 東京都(5,360件)

市区町村 文京区(87件)

地区


[不動産取引価格の状況](#) | [ダウンロード](#) | [テキスト版](#) | [地図版](#)



土地総合情報システム

Land General Information System

[ご利用・ご感想](#)

[Webの使い方](#)

[お問い合わせ](#)

平成22年第2回半期～平成23年第1回半期の東京都文京区の土地取引件数 **1,256件** [取引件数の推移](#)

検索条件: [\[種類\] 土地](#) [\[地域\] 東京都 文京区](#) [\[取引時期\] 平成22年第2回半期～平成23年第1回半期](#)

検索結果: 87件中 1件目 ~ 20件目を表示中(1/5ページ目)

不動産取引価格情報

詳細表示	所在地	地味	最寄駅		土地					前面道路			土地取引価格の状況		取引時期	
			名称	距離	取引総額	坪単価	面積	m2単価	形状	幅員	種類	方位	都市計画	建ぺい率		容積率
1	文京区 大塚	住宅地	護国寺	6分	9,600万円	190万円	170㎡	56万円	ほぼ長方形	5.0m	私道	西	1種住居	60%	300%	H23/01-03月
2	文京区 大塚	住宅地	護国寺	5分	2,100万円	68万円	105㎡	20万円	ほぼ台形	1.7m	私道	北	商業	80%	500%	H23/01-03月
3	文京区 大塚	住宅地	新大塚	4分	3,300万円	220万円	50㎡	66万円	ほぼ整形	3.1m	区道	北	1種住居	60%	300%	H22/10-12月
4	文京区 大塚	住宅地	新大塚	6分	3,600万円	160万円	75㎡	48万円	不整形	3.0m	私道	東	1種住居	60%	300%	H22/07-09月
5	文京区 大塚	住宅地	新大塚	5分	3,700万円	160万円	75㎡	50万円	不整形	3.1m	私道	北	1種住居	60%	300%	H22/07-09月
6	文京区 大塚	住宅地	新大塚	3分	1,500万円	110万円	45㎡	35万円	不整形	2.5m	私道	北	準工業	60%	300%	H22/07-09月
7	文京区 大塚	住宅地	新大塚	9分	7,500万円	150万円	165㎡	45万円	ほぼ正方形	4.8m	私道	西	1種住居	60%	300%	H22/04-06月
8	文京区 大塚	商業地	茗荷谷		6,800万円	170万円	135㎡	51万円	ほぼ整形	4.8m	区道	南東	商業	80%	600%	H23/01-03月
9	文京区 大塚	商業地	茗荷谷	10分	2,300万円	230万円	35㎡	69万円	正方形	5.9m	区道	南東	商業	80%	400%	H22/07-09月
10	文京区 大塚	住宅地	茗荷谷	2分	1,900万円	140万円	45㎡	41万円	ほぼ長方形	1.8m	私道	西	近隣商業	80%	300%	H22/07-09月
11	文京区 小石川	住宅地	春日(東京)	11分	5,400万円	290万円	65㎡	86万円	ほぼ長方形	3.8m	私道	南東	1中住専	60%	300%	H22/10-12月
12	文京区 小石川	住宅地	春日(東京)	6分	4,200万円	130万円	100㎡	41万円	ほぼ長方形	1.8m	私道	南東	準工業	60%	300%	H22/07-09月
13	文京区 小石川	住宅地	後楽園	4分	2,300万円	150万円	50㎡	45万円	不整形	2.8m	私道	東	1中住専	60%	300%	H23/01-03月
14	文京区 小石川	住宅地	後楽園	11分	9,000万円	210万円	145㎡	63万円	ほぼ台形	3.7m	私道	南東	1中住専	60%	300%	H22/10-12月
15	文京区 小石川	住宅地	後楽園	4分	4,600万円	210万円	75㎡	63万円	不整形	3.0m	私道	南西	1中住専	60%	300%	H22/10-12月
16	文京区 小石川	住宅地	茗荷谷	13分	5,500万円	290万円	65㎡	87万円	ほぼ長方形	3.5m	私道	南東	1中住専	60%	300%	H22/10-12月
17	文京区 小石川	住宅地	茗荷谷	8分	36,000万円	290万円	410㎡	86万円	不整形	8.0m	区道	北西	準工業	60%	400%	H22/07-09月
18	文京区 小石川	住宅地	茗荷谷	12分	2,500万円	170万円	50㎡	51万円	長方形	3.5m	区道	北東	1種住居	60%	300%	H22/04-06月
19	文京区 小日向	住宅地	茗荷谷	6分	5,200万円	220万円	80㎡	66万円	長方形	4.0m	私道	東	1低住専	60%	150%	H23/01-03月
20	文京区 小日向	住宅地	茗荷谷	7分	100,000万円	210万円	1,600㎡	64万円	ほぼ長方形	4.4m	区道	東	1低住専	60%	150%	H23/01-03月

- 
- ご清聴ありがとうございました。