

三友地価インデックス 東京圏の最新地価動向

[2017年第4四半期(10-12月)] SSRI 29-15

不動産鑑定評価・調査・研究・データサービス
株式会社 三友システムアプライザル
不動産金融研究所

〒102-0093

東京都千代田区平河町 1-2-10

平河町第一生命ビル4F

Tel:03-5213-9750 Fax:03-5213-9760

<http://www.sanyu-appraisal.co.jp>

調査結果の要約

東京圏全体の概況

地価変動率(前年同期比)

東京圏全体で見ると、住宅地は 5 四半期連続、商業地は 13 四半期連続プラス。東京都がいずれも安定的にプラス圏で推移していることが大きな要因。

地価指数(1994年第2四半期を100とした指数)

住宅地は 7 割台寸前、商業地は 5 割台確保の水準。2012 年以降概ね上昇傾向。

東京圏内都県別の概況

地価変動率

都県別にみると、住宅地は東京都が安定的にプラス圏で推移しているが、3 県は地価の二極化等の影響を受けバラつきが大きく、全域的な上昇にはなっていない。商業地は 4 都県いずれもプラス。

地価指数

住宅地・商業地いずれも、東京都と神奈川県が相対的に高く、埼玉県と千葉県は低い。また、商業地は住宅地に比べてバブル^(注)崩壊後の下落幅が大きかったため、9-10 年前に回復(上昇)したとはいえ、圏内全域で水準は低い。

東京都内エリア別の概況

※住宅地・商業地・工業地合計

地価変動率

特別区はプラスだが、多摩地区がマイナス(商業地はプラスだが、住宅地のマイナスが続いている)。

地価指数

南西部の水準が高い。都心部特に都心3区は、他のエリアに比べてバブル^(注)崩壊後の下落幅が大きかったため、水準は低い。

(注) 2000 年代後半の不動産ミニバブルではなく、1990 年前後のいわゆる平成の土地バブル

●●● 目次

調査結果の要約	1
1. 東京圏全体の概況	3
(1) 地価変動率	3
(2) 地価指数	3
2. 東京圏内都県別の概況	4
(1) 地価変動率	4
(2) 地価指数	5
3. 東京都内エリア別の概況(住宅地・商業地・工業地合計)	6
(1) 地価変動率	6
(2) 地価指数	6
4. 基礎データ	7
(1) 地価変動率	7
(2) 地価指数	8
補足:三友地価インデックスの開発経緯とその特徴	9
(1) 開発経緯	9
(2) 特徴	9
(3) 三友地価インデックスとヘドニック法	10
(4) 三友地価インデックスの使用データ	10
(5) 三友地価インデックスの作成方法	10

当レポートにおける基本用語の定義

地価変動率	前年同期比(2016年第4四半期から2017年第4四半期までの1年間)
地価指数	1994年第2四半期を100とした指数