

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>

# 三友地価インデックス 東京圏の最新地価動向

[2018年第4四半期(10-12月)] SSRI 30-15

## 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)

東京圏全体でみると、住宅地は9四半期連続、商業地は17四半期連続プラス。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4期振りに6割台へ低下。商業地は5割台半ば。

### 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・商業地いずれも東京都(特別区)が安定的にプラス圏で推移しているが、他の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。

#### 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<sup>(注)</sup>崩壊後の下落幅が大きかったため、回復(上昇)してきたとはいえ、圏内全域でそれぞれ水準は低い。

### 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

特別区でプラスとなった。商業地の堅調な推移によるもので、住宅地は伸び悩んでいる。

#### 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<sup>(注)</sup>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
5. 三友地価インデックスと不動産価格指数(圏域はいずれも同じ)対比 .....	9
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 .....	10
(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 .....	11
(5) 三友地価インデックスの作成方法 .....	11

本資料は、弊社内で実際の土地取引などの際に用いた鑑定評価(価格調査)の実績データ(標準価格)の変動状況を指数化したものであり、個別の地価の変動状況を示したものではありません。

本資料の編集内容に関しては十分に正確を期しておりますが、弊社は本資料の編集内容の誤りや不正確に起因するいかなる損害や損失についても責任を負いません。

本資料は弊社のホームページ(さんゆう資料室)にも掲載しております

株式会社  
三友システムアプライザル



株式会社三友システムアプライザルは国内最大の不動産鑑定士・不動産調査員の提携網を有し、不動産の鑑定評価・調査・データサービスを提供する不動産鑑定業界のリーディング・カンパニーです。

**本 社** 〒102-0093 東京都千代田区平河町1丁目2番10号  
平河町第一生命ビル4F  
TEL 03-5213-9750 FAX 03-5213-9760

**大 阪 支 店** 〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町2丁目1番30号  
船場ダイヤモンドビル15F  
TEL 06-6266-0240 FAX 06-6261-0873

**名 古 屋 支 店** 〒460-0003 愛知県名古屋市中区錦1丁目11番20号  
大永ビル4F  
TEL 052-201-1651 FAX 052-201-1658

**東 北 支 所** 〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町4丁目7番17号  
SS.仙台ビル6F  
TEL 022-748-7358 FAX 022-393-9192

**グループ企業** 株式会社九段経済研究所(不動産鑑定評価)  
株式会社タス(インターネットによる不動産マーケット情報)  
株式会社事業性評価研究所(農林水産業分野における事業性評価)

**海外提携先** 米国 Joseph J. Blake and Associates, Inc.  
韓国 大アセット鑑定評価法人(Daeil Appraisal Board)  
タイ Agency for Real Estate Affairs