

JREI固定インフォ 号外◆◆=====

日本不動産研究所からの固定資産税評価に関連する情報配信です。

=====◆◆平成22年3月19日◆◆

財団法人日本不動産研究所 固定資産税評価研究会です。

◇◇《目次》=====

1. 平成22年地価公示が公表される
2. 住宅マーケットインデックス2009年下期の調査結果を発表

=====

-----

-

1. 平成22年地価公示が公表される

-----

-

国土交通省は、3月18日(木)に平成22年地価公示による地価の状況をとりまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/land04\\_hh\\_000039.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000039.html)

地価公示は、地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が毎年1月1日の都市計画区域等における標準地を選定して「正常な価格」を判定し、公示するものです。

今年は、全国の標準地27,804地点について、平成22年1月1日時点の地価を公示しましたが、前回と同様に、ほぼ全ての地点において下落傾向となりました。

年間平均変動率で見ますと、地方圏よりも三大都市圏において下落率が大きくなる傾向にあり、また、住宅地よりも商業地において下落率が大きくなる傾向を示しています。

しかし、都道府県地価調査との共通地点により、半年間の地価の動向を見ますと、三大都市圏では、住宅地が前半の△2.9%から後半は△2.0%、商業地が前半の△4.4%から後半は△3.1%と、ともに下落率が小さくなっています。つまり、この1年間の後半の半年間に下落率が縮小する傾向にあり、景気の持ち直しの傾向による地価の底打ちが見え始めているともいえます。

また、年間の変動率について細かく見れば、名古屋圏の住宅地が、前回の△2.8%から△2.5%に下落率を

僅かに縮小させています。さらに、都道府県別で見ると、東京都と愛知県の住宅地の平均変動率が、いずれも下落率を縮小する傾向を示しています。

全国で上昇した地点は、地下鉄桜通線の延伸により名古屋市緑区の住宅地が4地点と商業地が1地点、それから、病院を中心に医療関係の商業集積の進展による静岡県駿東郡長泉町における住宅地の2地点の合計7地点だけという結果になりました。

価格水準としては、東京都中央区銀座4丁目の山野楽器銀座本店(中央5-22)が1㎡あたり2,840万円となり、4年連続で全国第1位の地価となりました。

しかし、前回よりも△25.7%下落して、この1年間で1㎡あたり980万円も安くなってしまったということになります。

また、価格順位で全国2位の東京都千代田区丸の内2丁目の丸の内ビルディング(千代田5-42)が1㎡あたり2,800万円となり、第1位の銀座4丁目の山野楽器銀座本店とは、前回は420万円の価格差がありましたが、今回は40万円の価格差まで縮まり、銀座と丸の内を代表する地点の価格水準がほぼ同水準となっているのが特徴的です。

---

## 2. 住宅マーケットインデックス2009年下期の調査結果を発表

---

当研究所は、3月17日(水)に2009年下期の「住宅マーケットインデックス(2009年下期版 7~12月期)」を発表しました。

<http://www.reinet.or.jp/news/detail.cgi?id=87>

住宅マーケットインデックスは、アットホーム(株)、(株)ケン・コーポレーションの提供による東京23区のマンション事例データを元に、賃貸及び分譲マンションの賃料・価格・平均利回りについて、新築・中古別、大型・標準・小型の各タイプ別に半期毎に調査・集計をしたものです。当研究所は2001年から発表を開始し、今回で18回目の発表となります。

調査結果としましては、都心5区のマンション価格は下落から上昇に転換し、特に新築マンションの上昇幅が大きいという結果になりました。

また、東京23区のマンション価格は、新築の標準・小型タイプのマンションが下落から上昇に転換し、大型タイプのマンションは下落幅が縮小した結果となりました。

中古の標準タイプのマンションは下落幅が縮小し、小型タイプのマンションは下落から上昇に転換した結果となりました。

都心5区のマンションの賃料は、下落傾向は続いています。標準・大型タイプのマンションは、若干下落幅が縮小した結果となりました。また、東京23区におきましても同様に、標準と大型タイプのマンションは下落幅が縮小した結果となっています。

このように、平成22年地価公示では全国的に地価の下落傾向が鮮明になっていますが、一方で、都心のマンション市場におきましては、活況を示しているという結果になっています。

---

情報配信サービス(このメール)について

このメールの内容等に関するお問合せは、お手数ですが、各担当までお願い申し上げます。

また、このメールの記事を許可なく転載することを禁じます。

Copyright(C) Japan RealEstate Institute All rights reserved

---

編集・発行 : 財団法人 日本不動産研究所 <http://www.reinet.or.jp/>

システム評価部 固定資産税評価研究会 情報配信担当

[TEL] 03-3503-5341 [FAX] 03-3503-4550

メールの配信停止・配信先の変更に関しては、こちらにご連絡をお願い申し上げます。

JREI-sysinfo@imail.jrei.jp