

YAMADAニューズ



山田サービサー総合事務所
司法書士法人山田合同事務所
土地家屋調査士法人山田合同事務所
株式会社山田資産コンサル
株式会社山田エスクロー信託

今回は、山田サービサー総合事務所が記事を担当いたします。

<平成25年の公示価格が公表されました>

地価底入れの兆し（5年連続下落も下落幅3年連続縮小）

さんだいとしけん三大都市圏の都市部で上昇・横ばい、ちほうけん地方圏も下げ止まり傾向

被災地、宮城の高台で引続き上昇、岩手・福島は下落（下落幅は縮小）
南海トラフ地震の津波懸念で高知・和歌山の沿岸部で下落、高台は上昇
商業地は、川崎駅・武蔵小杉駅付近、東京墨田区・足立区にて上昇

地価公示価格は、全国各地の標準的な土地（「標準地」という）について正常な価格を示すことにより、土地の取引価格の指標、公共事業用地の取得価格算定の規準等となり、もって適正な地価の形成に寄与することを目的として、毎年1回、3月下旬にその年の「1月1日」の価格を、国土交通省土地鑑定委員会が公表しているものです。

今年も昨年と同様、全国で25,983地点（原発事故の影響により福島県の警戒区域内17地点は中止、神奈川県内1,821地点）について実施（不動産鑑定士2,706名が鑑定評価）され、国土交通省ホームページに掲載されました。当該ページにて詳細を閲覧できますが、住宅地と商業地の概要につき、全国、三大都市圏、東京圏、神奈川県を中心に以下に簡記してみました。

【ご注意】：今回公表の価格は、あくまで「1月1日時点」のものであり同日以降の市場動向により変動するものであることをご留意下さい。

I. 全国

・年間変動率（平成24年1月1日～平成25年1月1日）は全国平均で
⇒住宅地：▲1.6%（昨年▲2.3%）、商業地：▲2.1%（昨年▲3.1%）
工業地：▲2.2%（昨年▲3.2%）、宅地見込地：▲3.4%（昨年▲4.7%）
等、昨年横ばいであった工業地を含め、全ての用途で5年連続して下落したが、3年連続で下落幅は縮小している。
「アベノミクス」による株高、円安等の影響により、年前半より年後半の下落率が縮小し、年間としては上記のような結果となった。

- ・三大都市圏、地方圏とも平均値にては下落するも、下落幅はそろって縮小。
特に、東京圏の都市部を中心として上昇、横ばい傾向（全体の約4割）が顕著となってきている。
- ・震災被災地では、福島、岩手とも下落が続いているが下落幅は縮小。一方、宮城では住宅地平均で上昇、商業地平均で横ばいとなった。特に、同県石巻市の高台にて全国の住宅地上昇トップテンの4地点を占めている。
- ・商業地では、東京スカイツリーの開業の押上駅及び東京電機大学移転の北千住駅周辺、再開発の影響による武蔵小杉駅・川崎駅西口周辺等にて上昇している。

※ 全国・三大都市圏の変動率の詳細：後述「圏域別・用途別対前年変動率表」を参照

II. 三大都市圏

- ・三大都市圏平均で見ると、住宅地は▲0.6%（昨年▲1.3%）、商業地は▲0.5%（昨年▲1.6%）と昨年よりそれぞれ0.7%、1.1%下落率が縮小。
- ・東京圏においても住宅地▲0.7%（昨年▲1.6%）、商業地▲0.5%（昨年▲1.9%）と下落が継続しているが下落幅はそれぞれ0.9%、1.4%縮小。
- ・名古屋圏においては、住宅地が0.0%（昨年▲0.4%）と全圏域で唯一横ばいに転じ、商業地は▲0.3%（昨年▲0.8%）と昨年より下落幅が0.5%縮小。
 - ・大阪圏においては、住宅地▲0.9%（昨年▲1.3%）、商業地▲0.5%（昨年▲1.7%）と、ともに昨年に引続きそれぞれ0.4%、1.2%下落幅が縮小。

圏域別・用途別対前年変動率

区 分	住 宅 地		商 業 地	
	平成24年	平成25年	平成24年	平成25年
東 京 圏	▲1.6%	▲0.7%	▲1.9%	▲0.5%
大 阪 圏	▲1.3%	▲0.9%	▲1.7%	▲0.5%
名 古 屋 圏	▲0.4%	0.0%	▲0.8%	▲0.3%
三大都市圏平均	▲1.3%	▲0.6%	▲1.6%	▲0.5%
地 方 平 均	▲3.3%	▲2.5%	▲4.3%	▲3.3%
全 国 平 均	▲2.3%	▲1.6%	▲3.1%	▲2.1%

III. 東京圏のうちの「東京・千葉・埼玉」の概要

【1 東京・千葉・埼玉の概況】

<東京>

都全域では、全用途（住宅地、商業地、工業地）で平均変動率（対昨年）が5年連続下落するも下落幅はいずれの用途も縮小しており、個別地点では、上昇が84地点（昨年は商業地8地点のみ）、横ばいが1,014地点（昨年100地点）と、地価の底入れ傾向が鮮明となってきている。

注) ①上昇地点

区部28地点⇒住宅地10、商業地16、工業地2

多摩地区54地点⇒住宅地44、商業地9、工業地1

島部2地点⇒住宅地1、商業地1

②横ばい地点

区部 525 地点 (昨年 32 地点) ⇒住宅地 326、商業地 198、工業地 1
多摩地区 486 地点 (昨年 59 地点) ⇒住宅地 409、商業地 72、工業地 5
島部 3 地点 (昨年 9 地点)

<千葉県>

千葉県全域では、全用途（住宅地、商業地、工業地）で平均変動率（対昨年）が昨年に引き続き▲1.1%と下落したが、下落幅は縮小（昨年▲2.2%）している。

住宅地は、▲1.2%（昨年▲2.1%）と昨年に引き続き下落。各 54 市区町村の平均変動率は、君津市が0.3%（昨年0.1%）、木更津市が0.1%（昨年0.1%）と上昇し、船橋市が0.0%（昨年▲1.4%）と横ばいとなったが、他の全ての市区町村で昨年に引き続き下落している。最も下落率が大きいのは千葉市美浜区の▲2.8%（昨年▲7.3%）。

商業地は、▲1.3%（昨年▲2.2%）と昨年に引き続き下落。各52市区町村の平均変動率は、木更津市が0.3%（昨年0.3%）、君津市が0.1%（昨年0.0%）と上昇し、他の全ての市区町村で下落している。最も下落率が大きいのは野田市の▲3.4%（昨年▲5.5%）。

<埼玉県>

埼玉県全域で住宅地、商業地とも5年連続下落するも下落幅は3年連続で減少。今年の下落率は住宅地、商業地とも▲1.2%。（昨年、住宅地▲2.3%、商業地▲2.6%）

個別地点では、上昇が昨年のゼロから7地点（住宅地5、商業地2）、横ばいが1地点から245地点と地価の下げ止まり傾向が出てきている。

【2 東京都・千葉県の住宅地、商業地の詳細】

(1) 住宅地

<東京都>

都全域で平均変動率が▲0.3%（昨年▲1.0%）と下落幅が縮小し、ほぼ横ばい状態といえる状況にある。

①東京 23 区

23区の平均変動率も▲0.2%（昨年▲1.0%）と下落幅が縮小し、ほぼ横ばい状態といえる。

個別区では、港区の平均変動率が下落（昨年▲0.9%）から0.1%と僅かではあるが上昇に転じ、千代田区・中央区・品川区・目黒区・練馬区で平均変動率が横ばい（0.0%）となった。

その他の17区では平均変動率が下落したが、下落率はいずれの区でも縮小している。

下落率が小さかったのは、文京区・江東区・杉並区・北区・荒川区（▲0.1%）となっている。

下落率が最も大きかったのは板橋区であるが、下落率は▲0.5%にとどまり、横ばいに近いものとなっている。新宿区・墨田区・大田区・中野区・足立区（▲0.4%）がこれに続いている。

②多摩地区

多摩地区では、国立市0.4%（昨年▲0.8%）、武蔵野市0.3%（昨年▲0.1%）、昭島市0.3%（昨年▲0.4%）、立川市0.2%（昨年▲0.5%）と下落から上昇に転じたが、三鷹市・稲城市・西東京市で平均変動率が横ばい。

その他の19市、3町、1村では平均変動率が下落したが、下落幅はいずれでも縮小し、多摩地区全域でも下落率が▲0.3%（昨年▲1.0%）と縮小した。

下落幅が小さかったのは、府中市・調布市・町田市・小金井市・日野市（▲0.1%）、下落幅が最も大きかったのは奥多摩町（▲4.5%）で、檜原村（▲4.3%）、青梅市・瑞穂町（▲1.2%）、あきる野市（▲1.1%）がこれに続いている。

<千葉県>

県全域の住宅地の平均変動率が▲1.2%（昨年▲2.1%）と昨年に比し下落幅が0.9%縮小。

①東京近接地域（14市区）

平均変動率は、引き続き▲1.2%の下落となり、昨年と比べ下落率は縮小（昨年▲2.4%）した。

地点561地点の内、上昇33地点、横ばい115地点、下落413地点。

（昨年：横ばい20地点、下落531地点）

②東京圏のその他地域（16市町）

平均変動率は、引き続き▲1.1%の下落となり、昨年と比べ下落率は縮小（昨年▲1.7%）。尚、木更津市は0.1%、君津市は0.3%と昨年に引き続き上昇。

地点313地点の内、上昇39地点、横ばい29地点、下落245地点となった。（昨年：上昇32地点、横ばい25地点、下落257地点）

③千葉県内の地方圏（24市町村）

地方圏の住宅地の平均変動率は、引き続き▲0.9%の下落となり、昨年と比べ下落率は縮小（昨年▲1.6%）。地点74地点の全てで下落。（昨年：下落77地点）

(2) 商業地

<東京都>

都全域で平均変動率が▲0.4%（昨年▲1.9%）と下落幅が縮小し、住宅地と同様ほぼ横ばい状態といえる状況にある。

①東京都区部

個別区では、墨田区0.4%（▲1.0%）、目黒区0.1%（▲1.6%）、足立区1.0%（▲0.1%）で下落から上昇に転じ、その他の20区では下落したが下落幅はいずれも縮小している。区部全域でも下落率▲0.4%（昨年▲2.1%）が縮小した。

下落幅が小さかったのは、台東区・品川区・杉並区・荒川区・練馬区（▲0.1%）、下落率が大きかったのは、新宿区（▲1.0%）、中野区（▲0.9%）、港区（▲0.8%）、渋谷区（▲0.7%）となっている。

②多摩地区

多摩地区では、立川市の平均変動率が下落から0.1%（昨年▲1.1%）と上昇に転じ、武蔵野市・三鷹市・稲城市・西東京市・清瀬市は横ばい。

その他の20市、1町では下落したが、羽村市のみ前年と同率（▲1.7%）での下落で、その他の市及び町では下落率が縮小。多摩地区全域でも下落率が▲0.4%（昨年▲1.1%）と縮小した。

下落幅が小さかったのは、調布市・小金井市・多摩市（▲0.1%）、町田市・日野市・東村山市・東久留米市（▲0.2%）、下落幅が大きかったのは、あきる野市（▲1.8%）、羽村市・瑞穂町（▲1.7%）、福生市・武蔵村山市・青梅市（▲1.4%）となっている。

<千葉県>

平均変動率が▲1.3%（昨年▲2.2%）と、昨年に比し下落幅が0.9%縮小。

①東京近接地域（14市区）

平均変動率は、引き続き▲1.5%の下落と昨年と比べ下落率は縮小（昨年▲2.7%）。

地点109地点の内、横ばい20地点、下落89地点。（昨年：横ばい1地点、下落107地点）

②東京圏のその他地域（12市）

平均変動率は、引き続き▲0.7%と昨年と比べ下落率は縮小（昨年▲1.1%）。

木更津市は0.3%と昨年に引き続き上昇、君津市は0.1%となり僅かながら上昇に転じた。

地点45地点の内、上昇7地点、横ばい11地点、下落27地点

となった。（昨年：上昇5地点、横ばい11地点、下落27地点）

③千葉県内の地方圏（24市町村）

平均変動率は、引き続き▲1.1%の下落となり、昨年と比べ下落率は縮小（昨年▲1.8%）。地点36地点の全てで下落。（昨年：下落35地点）

東京圏内の都・県別変動率

区分	住宅地		商業地	
	平成24年	平成25年	平成24年	平成25年
東京都	▲1.0%	▲0.3%	▲1.9%	▲0.4%
神奈川県	▲1.2%	▲0.3%	▲1.1%	0.2%
千葉県	▲2.1%	▲1.2%	▲2.2%	▲1.3%
埼玉県	▲2.3%	▲1.2%	▲2.6%	▲1.2%
茨城県	▲5.5%	▲4.0%	▲5.8%	▲4.8%

IV. 東京圏・全国の上昇及び下落地点データの抜粋

(1) 東京圏・住宅地の上昇率10位

<上昇地点の概要>

下記表の通り、上昇率10位の全てが神奈川県内。

川崎市中原区の武蔵小杉駅周辺、高津区の田園都市線沿線、横浜市都筑区の地下鉄ブルーライン沿線、横浜市戸塚区の東戸塚駅周辺である。

価格：円/m²、変動率：%

順位	標準地番号	都県名	標準地の所在地	平成24年 公示価格	平成25年 公示価格	変動率
1	中原-23	神奈川	川崎市中原区小杉町2-207-4	430,000	469,000	9.1
2	茅ヶ崎-29	神奈川	茅ヶ崎市赤松町1856-20	233,000	250,000	7.3
3	都筑-11	神奈川	横浜市都筑区牛久保1-18-38	233,000	245,000	5.2
4	中原-9	神奈川	川崎市中原区今井南町575-4	392,000	412,000	5.1
5	都筑-20	神奈川	横浜市都筑区牛久保2-6-26	235,000	245,000	4.3
6	戸塚-4	神奈川	横浜市戸塚区品濃町523-1	336,000	350,000	4.2
7	横浜緑-24	神奈川	横浜市緑区長津田4-1959-73	269,000	280,000	4.1
8	中原-10	神奈川	川崎市中原区小杉町陣屋町1-547-15	361,000	375,000	3.9
9	高津-27	神奈川	川崎市高津区久木3-87-72	365,000	379,000	3.8
10	中原-20	神奈川	川崎市中原区今井仲町302-9	366,000	380,000	3.8

(2) 東京圏・住宅地の下落率10位

<下落地点の概要>

下落率10位以内は、昨年は全て東日本大震災による液状化の被害を受けた浦安市であったが、今年には都心部より外れた郊外の茨城県7箇所（利根市6箇所、つくばみらい市1箇所）神奈川県三浦市2箇所、埼玉県久喜市1箇所となっている。

価格：円/m²、変動率：%

順位	標準地番号	都県名	標準地の所在地	平成24年 公示価格	平成25年 公示価格	変動率
1	利根-2	茨城県	北相馬郡利根町大字布川字野岸2080-45	19,900	18,500	▲7.0

2	利根-6	茨城県	北相馬郡利根町大字押付新田字五の耕地 876	10,700	9,950	▲7.0
3	久喜-17	埼玉県	久喜市南栗橋 10-7-8	44,300	41,300	▲6.8
4	つくばみらい-11	茨城県	つくばみらい市小張字出山 4132-207	27,800	26,000	▲6.5
5	利根-1	茨城県	北相馬郡利根町大字八幡台 11-6	20,500	19,200	▲6.3
6	取手-17	茨城県	取手市西 2 丁目 108-44	68,900	64,800	▲6.0
7	三浦-4	神奈川県	三浦市三崎町小網字鷺野 1325-4	85,000	80,000	▲5.9
8	利根-4	茨城県	北相馬郡利根町大字羽根野題 880-19	19,300	18,200	▲5.7
9	三浦-2	神奈川県	三浦市宮川町 22-2	84,800	80,000	▲5.7
10	利根-5	茨城県	北相馬郡利根町大字早尾台 300-340	19,500	18,400	▲5.6

(3) 東京圏・商業地の上昇率 10 位

<上昇地点の概要>

下記表の通り、上位 10 地点は、川崎市の幸区川崎駅周辺の 2 地点、中原区武蔵小杉駅及び新丸子駅周辺の 4 地点、高津区溝口駅周辺の 2 地点の計 8 地点と、東京スカイツリー完成の影響を受けた墨田区押上駅前と台東区浅草の各 1 地点である。

価格：円/m²、変動率：%

順位	標準地番号	都県名	標準地の所在地	平成 24 年 公示価格	平成 25 年 公示価格	変動率
1	幸 5-2	神奈川県	川崎市幸区大宮町 14-5	755,000	845,000	11.9
2	中原 5-8	神奈川県	川崎市中原区新丸子町 922-1 外	1,140,000	1,260,000	10.5
3	幸 5-6	神奈川県	川崎市幸区堀川町 72-2	1,910,000	2,100,000	9.9
4	中原 5-2	神奈川県	川崎市中原区小杉町 3-441-29	955,000	1,050,000	9.9
5	台東 5-4	東京都	台東区浅草 1 丁目 16-14	1,660,000	1,810,000	9.0
6	中原 5-10	神奈川県	川崎市中原区新丸子 695-5	422,000	452,000	7.1
7	中原 5-4	神奈川県	川崎市中原区新丸子 752-1	600,000	642,000	7.0
8	墨田 5-12	東京都	墨田区押上 1 丁目 24-8	661,000	704,000	6.5
9	高津 5-1	神奈川県	川崎市高津区溝口 1-351-4	1,000,000	1,060,000	6.0
10	高津 5-3	神奈川県	川崎市高津区溝口 2-147-2	482,000	510,000	5.8

(4) 東京圏・商業地の下落率 10 位

<下落地点の概要>

上位 10 地点の内訳は、都心から離れた郊外の茨城県取手市 4 箇所、坂東市 1 箇所の計 5 箇所、神奈川県三浦市の 2 箇所、千葉県野田市の 1 箇所と、千葉市の中心商業地 2 箇所となっている。

価格：円/m²、変動率：%

順位	標準地番号	都県名	標準地の所在地	平成 24 年 公示価格	平成 25 年 公示価格	変動率
1	取手 5-2	茨城県	取手市取手 1 丁目乙 1568-3	88,000	82,000	▲6.8
2	取手 5-3	茨城県	取手市白山 3 丁目乙 987-1	60,900	57,200	▲6.1
3	取手 5-4	茨城県	取手市取手 2 丁目 3-4	145,000	137,000	▲5.5
4	三浦 5-1	神奈川県	三浦市栄町 3180-5	129,000	122,000	▲5.4
5	坂東 5-1	茨城県	坂東市岩井字新町東側 4448-1	52,900	50,100	▲5.3
6	取手 5-5	茨城県	取手市寺田字谷原 6336-1	65,800	62,400	▲5.2
7	千葉中央 5-19	千葉県	千葉市中央区富士見 2-7-3	780,000	740,000	▲5.1
8	千葉中央 5-22	千葉県	千葉市中央区富士見 1-1-15	1,010,000	960,000	▲5.0

9	野田 5-4	千葉	野田市野田字西下町 276-3	93,000	88,400	▲4.9
10	三浦 5-2	神奈川	三浦市三崎 4-38-13	125,000	119,000	▲4.8

参 考 公 示 価 格 高 順 位 表 (全 国 ・ 住 宅 地)

価 格 : 円 / m²、 変 動 率 : %

順位	標準地番号	都道府県	所在地	平 均 25 年 公示価格	対前年 変動率
1	千代田-3	東京都	千代田区六番町 6 番 1 外	2,780,000	0.0
2	港-22	東京都	港区赤坂 1-14-11	2,440,000	0.0
3	千代田-1	東京都	千代田区三番町 6 番 25	2,150,000	0.0
4	千代田-2	東京都	千代田区一番町 16 番 3	2,110,000	0.0
5	千代田-5	東京都	千代田区九段北 2-3-25	2,010,000	0.0

注) 昨年と順位、価格も変更なし。

参 考 公 示 価 格 高 順 位 表 (全 国 ・ 商 業 地)

価 格 : 円 / m²、 変 動 率 : %

順位	標準地番号	都道府県	所在地	平 均 25 年 公示価格	対前年 変動率
1	中央 5-22	東京都	中央区銀座 4-5-6	27,000,000	0.0
1	千代田 5-42	東京都	千代田区丸の内 2-4-1	27,000,000	0.0
3	中央 5-41	東京都	中央区銀座 5-3-1	23,900,000	0.0
4	千代田 5-21	東京都	千代田区大手町 2-2-1	20,800,000	0.0
5	中央 5-29	東京都	中央区銀座 2-6-7	19,700,000	0.0

注) 昨年と順位、価格も変更なし。

V. 神奈川県概要

<県平均変動率>

- ・ 商業地を除き 4 年連続して下落。
⇒住宅地：▲0.3% (昨年▲1.2%) 商業地：0.2% (昨年▲1.1%)、工業地▲0.2% (昨年▲1.5%)
となるなど、住宅地・工業地は前年に引き続き下落幅が縮小。商業地は僅かではあるが 5 年ぶりに上昇に転じた。
- ・ 住宅地では、都心への接近性、利便性の高い川崎市中原区をはじめ横浜市の都築区、緑区などの全 17 区で平均変動率が上昇したほか、殆どの地点で下落幅が縮小した。
- ・ 継続地点 1,319 地点のうち、292 地点が上昇 (昨年 34 地点)、478 地点が横ばい (昨年は 98 地点) となった。

主な「市区町村別」の平均変動率は以下の通りである。

<住宅地>

- ・ 政令都市のうち、横浜市では、0.2% (昨年▲1.1%) と微小ではあるが上昇に転じた。
個別地点では、商業施設の充実に伴い住宅地需要が拡大しているセンター北駅周辺の 1 地点が県内の上昇率 3 位となったほか、マンション需要の高い東戸塚駅、再開発の進む長津田駅周辺の上昇率が上位を占めている。
- ・ 川崎市は都心に近接する優位性から、中原区の変動率が 2.6%と (昨年 0.4%) と上昇したほか、多摩区、高津区などの 5 区で変動率が昨年の下落から上昇に転じ、市全体としても 0.7% (昨年

▲0.2%)の上昇となった。

個別地点では、再開発の進行する武蔵小杉駅徒歩圏の1地点県内の上昇率1位(9.1%)となった外、近隣の3地点も10位以内に入っている。

- ・相模原市では、▲0.3%(昨年▲1.1%)と下落幅が更に縮小した。
- ・政令都市以外では、大和市、海老名市が横ばいとなったほか、その他の市町村についても下落幅が概ね縮小傾向にある。その一方で、二宮町、真鶴町など4市町で下落幅が拡大しており、交通便利性の低さや人口減少等を背景に山北町(本年▲5.0%、昨年▲3.8%)、三浦市(本年▲4.6%、昨年▲3.8%)の標準地が県内下落率の1位から8位までを占めている。
- ・昨年上昇率1位の辻堂駅徒歩圏の1地点については、再開発・湘南C-Xの影響による住宅需要が未だ強く、本年も7.3%と上昇率の2位となった。

<商業地>

- ・政令都市のうち、横浜市では0.5%(昨年▲1.3%)と上昇に転じた。

区別では都筑区が2.5%(昨年▲0.6%)となったほか、神奈川区、青葉区など13区で下落から上昇に転じた。

個別地点では、上大岡駅前の1地点が5.7%上昇したほか、商業施設の充実度が増すセンター北駅、センター南駅の各1地点が4%台の上昇となった。

- ・川崎市では、川崎駅のある幸区の4.4%(昨年0.7%)を筆頭に全ての区で上昇し、市全体で2.1%(昨年0.1%)の上昇となった。

個別地点では、川崎駅西口の1地点が11.9%と上昇率の最高位となったほか、再開発の進む武蔵小杉駅周辺、店舗需要の増加する溝の口駅周辺などで、県内上昇率10位のうちの9地点を川崎市の標準地が占めている。

- ・相模原市では、▲0.5%(昨年▲1.3%)と下落率が縮小している。
- ・政令都市以外では、座間市が0.6%(昨年▲0.4%)と上昇、海老名市、寒川町で横ばいとなったほか、その他の市町村についても、下落幅は概ね縮小傾向にある。しかしながら、人口減少に伴う商業収益性の低下等を背景に、山北町(▲5.0%、昨年▲3.4%)、三浦市(▲5.1%、昨年▲3.8%)と、下落幅が拡大している。

神奈川県の変動率は下記の通り。

(単位：%)

住宅地		変動率	商業地		変動率
平成25年	(H24.1.1~H25.1.1)	▲0.3	平成25年	(H24.1.1~H25.1.1)	0.2
平成24年	(H23.1.1~H24.1.1)	▲1.2	平成24年	(H23.1.1~H24.1.1)	▲1.1
平成23年	(H22.1.1~H23.1.1)	▲1.3	平成23年	(H22.1.1~H23.1.1)	▲1.7
平成22年	(H21.1.1~H22.1.1)	▲3.4	平成22年	(H21.1.1~H22.1.1)	▲4.5
平成21年	(H20.1.1~H21.1.1)	▲3.0	平成21年	(H20.1.1~H21.1.1)	▲4.2

(1)神奈川県内各市の変動率

(単位：%)

市名	住宅地		商業地	
	平成24年 変動率	平成25年 変動率	平成24年 変動率	平成25年 変動率
横浜市	▲1.1	0.2	▲1.3	0.5
川崎市	▲0.2	0.7	0.1	2.1
横須賀市	▲1.8	▲1.4	▲2.1	▲1.5

平塚市	▲1.8	▲1.4	▲2.4	▲1.3
鎌倉市	▲1.3	▲0.7	▲1.4	▲0.4
藤沢市	▲1.2	▲0.2	▲1.1	▲0.4
小田原市	▲2.2	▲1.8	▲1.2	▲0.8
茅ヶ崎市	▲0.9	▲0.1	▲1.2	▲0.1
逗子市	▲1.4	▲1.2	▲1.2	▲0.4
相模原市	▲1.1	▲0.3	▲1.3	▲0.5
三浦市	▲3.3	▲4.6	▲3.8	▲5.1
秦野市	▲1.6	▲1.5	▲1.4	▲1.1
厚木市	▲1.5	▲1.0	▲2.0	▲1.1
大和市	▲0.7	0.0	▲1.0	▲0.2
伊勢原市	▲1.5	▲0.8	▲1.3	▲0.6
海老名市	▲0.8	0.0	▲0.7	0.0
座間市	▲0.8	▲0.2	▲0.4	0.6
南足柄市	▲3.4	▲2.9	—	—
綾瀬市	▲1.1	▲0.5	▲1.2	▲0.6

(2) 神奈川県内変動率順位表

①住宅地

【上昇率が高い地点】

順位	標準地	所在及び地番（又は住居表示）	価格(円/㎡)	上昇率(%)
①	中原-23	小杉町 2-207-4	469,000	9.1
②	茅ヶ崎-29	赤松町 1856-20	250,000	7.3
③	都筑-11	牛久保 1-18-3	245,000	5.2
④	中原- 9	川崎市中原区今井南町 575-4	412,000	5.1
⑤	都筑-20	牛久保 2-6-26	245,000	4.3

【下落率の高い地点】

順位	標準地	所在及び地番（又は住居表示）	価格(円/㎡)	下落率(%)
①	三浦-4	三崎町小網代字鷺野 1325-4	80,000	▲5.9
②	三浦-2	宮川町 22-2	80,000	▲5.7
③	三浦-12	三崎町諸磯字白須 1400-4	84,500	▲5.6
④	三浦-8	三崎町諸磯字奥縄 53-9	95,500	▲5.4
⑤	三浦-13	栄町 17-13	87,000	▲5.4

②商業地

【上昇率が高い地点】

順位	標準地	所在及び地番（又は住居表示）	価格(円/㎡)	上昇率(%)
①	幸 5-2	川崎市幸区大宮町 14-5	845,000	11.9
②	中原 5-8	川崎市中原区新丸子町 922-1	1,260,000	10.5
③	幸 5-6	川崎市幸区堀川町 72-2	2,100,000	9.9
④	中原 5-2	川崎市中原区小杉町 3-441-29	1,050,000	9.9
⑤	中原 5-10	川崎市中原区新丸子町 695-5	452,000	7.1

【下落率の高い地点】

順位	標準地	所在及び地番（又は住居表示）	価格(円/㎡)	下落率(%)
①	三浦5-1	栄町3-3	122,000	▲5.4
②	山北5-1	山北字清水1378-6外	63,000	▲5.0
③	三浦5-2	三崎4-7-3	119,000	▲4.8
④	湯河原5-1	宮上字丸山637-29	73,500	▲3.3
⑤	平塚5-6	紅谷町2-22	760,000	▲2.6

(注) 尚、以上の記載は、国土交通省、神奈川県、横浜市、川崎市等のホームページに公表された内容を引用、抜粋、整理したものです。

詳細につきお知りになりたい方は、各ホームページをご参照下さい。

VI. 公示価格を参考に地価を推定する上での留意事項

(注：以下の記載は「山田ニュース・H24年度都道府県基準地価格」の記載と同一内容です。)

(1) 素人による時価推定の危険性

不動産には様々な個別要因があり、当該各要因と地価公示地の要因を具体的に比較することは素人には難しく、近隣の地価公示価格のみを参考として時価を推定すると判定を誤る危険性があります。

また、不動産の査定の方法には、地価公示価格（又は、都道府県地価調査価格）を参考とする以外に、相続税路線価・固定資産税評価額を参考とする方法、近隣又は類似地域内の取引事例を収集して時価を求める取引事例比較法、収益に着目した収益還元法等様々な手法があり、又、個々の不動産は個別性が強い為、個別的要因を検討する必要もあり、素人が査定をすることには限界がありますので、出来る限り専門家の意見を徴することを勧めます。

(2) 地価に関する「4つの価格」について

地価に関する情報には、地価公示価格のほか、都道府県地価調査価格、相続税路線価、固定資産税評価額があり、これら4つの価格の評定レベル（目途とする実勢価格に対する割合）、価格時点、公表時点等の概略を一覧表にすると以下の通りです。

尚、各々の価格を参考とされる場合には、実際に参考とする時点と価格時点・公表時点との時間差（地価の時点修正が必要）、評定レベル等を念頭に置く必要がありますので、詳細については不動産評価の専門家にお問い合わせ頂くことをお勧め致します。

価格の種類	公表機関	価格時点	公表時点	実勢価格に対する割合
地価公示価格	国土交通省	毎年 1月1日	毎年 3月下旬	100%目途
地価調査価格	国土交通省 (各都道府県)	毎年 7月1日	毎年 9月下旬	100%目途
相続税路線価	国税庁 (各国税局)	毎年 1月1日	毎年 7月1日頃	80%目途
固定資産税評価額	市町村・特別区	公表年度の 1月1日	3年に一度 4月～5月頃	70%目途

(注) 固定資産税評価額：現在の公表分は平成24年分です。

以上
不動産鑑定士 吉本和仁

山田サービサー総合事務所 「YAMADAニュース」編集部 (担当: 生方)
横浜市西区北幸1-11-15 横浜STビル18階
E-mail ubukata@yamada-servicer.co.jp