

第4章

3市エリアの地価

(公示価格)の分析

【第4章の地図データの留意点】

- ・各駅から1km圏を円で表示している。
- ・各標準地の特徴を明確にするため、数値を5段階に分類（データ値の変化量が大きいところを境界として分割する自然分類を採用）している。
- ・用途区分が「住宅地」のみを表示している。「住宅地」とは、市街化区域内の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び第二種住居地域並びに非線引都市計画区域内及び都市計画区域外の公示区域内において、居住用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。
- ・過去の公示価格に対する比率については、継続的に比較できる地点のみを表示している。

【地価公示の概要】

《地価公示の目的》

地価公示法に基づいて、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を公示するものであり、一般の土地取引価格に対して指標を与え、公共用地の取得価格の算定に資するとともに、不動産鑑定士等が土地についての鑑定評価を行う場合の規準等となることにより、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

《公示価格の判定方法》

土地鑑定委員会が、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行い、当該標準地の1平方メートル当たりの正常な価格を判定している。

《標準地とは》

土地周辺のさまざまな条件を考慮し、標準的な土地を地価公示の対象としている。住宅向きや商業向き等の用途や、駅に近い・遠い土地等、いろいろな地点がある。

《その他の公的な土地評価（国土交通省のHPより引用）》

土地評価の種類	目的	実施機関	価格時点	評価水準
都道府県地価調査	標準的な土地についての正常な価格を示すもの	都道府県知事	毎年7月1日時点	—
相続税評価 (相続税路線価)	相続税及び贈与税課税のための評価	国税庁・ 国税局長	毎年1月1日時点	地価公示の 8割程度
固定資産税評価 (固定資産税路線価)	固定資産税課税のための評価	総務省・ 市町村長	1月1日時点	地価公示の 7割程度

【東京都・神奈川県の前年22年地価公示結果の特徴】

《一部地域が下落幅縮小》

- ・東京都と神奈川県の全体の平均変動率は、前年に引き続き下落している。
- ・都心から比較的近くブランド力のある地域（武蔵野市、三鷹市等）や住環境に優れ、利便性も高い地域（横浜市の青葉区や都築区等）では下落幅が縮小している。

《地価変動の要因等（東京都・神奈川県の前年22年HPより引用・抜粋）》

- ・地価の変動に大きな影響を与える経済動向については、GDPがプラスに転じたものの、日本経済はデフレ基調の中にあつて、雇用、所得環境等は依然厳しい状況となっている。
- ・経済の低迷を背景に、不動産投資市場は、取引時価総額が減少し市場規模も縮小しており、新設住宅着工戸数についても減少傾向が続いている。
- ・住宅地においては、新築マンション、中古マンションともに契約率等に改善の兆しがあるものの、市場規模が回復するまでには至っていない。

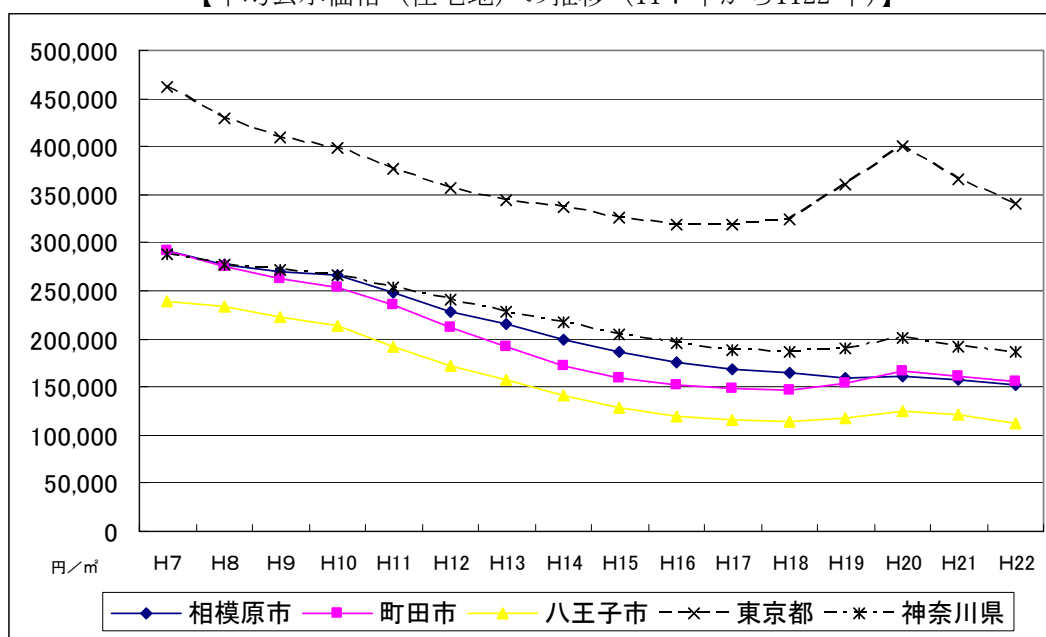
1 平均公示価格の推移

平成7年から平成22年までの住宅地の平均公示価格の推移をみると、東京都、神奈川県及び3市すべてで平成7年が最も高く、その後下落傾向が続き、平成19年から平成20年にかけて上昇するものの、平成21年には再度下落に転じている。

3市を比較すると、平成7年時点では町田市が最も高くなっているが、平成8年から平成19年にかけて相模原市が高くなり、平成20年以降は再び町田市が高くなっている。

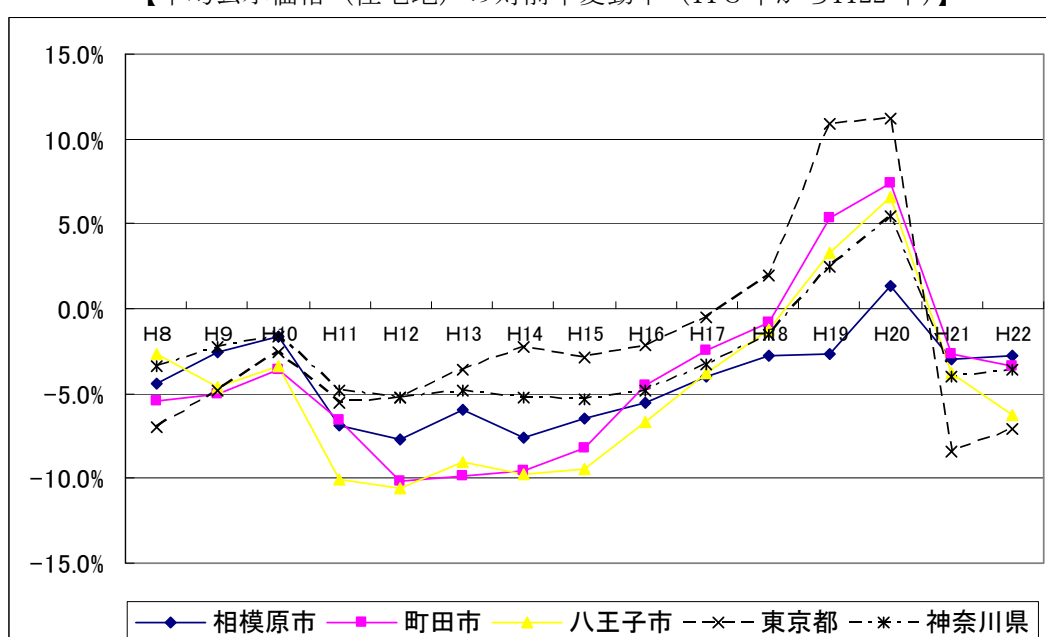
対前年変動率をみると、町田市の上昇率は平成19年から平成20年にかけて5%を超えているが、相模原市の上昇率及び下落率は総じて低く、変動の幅は小さくなっている。

【平均公示価格（住宅地）の推移（H7年からH22年）】



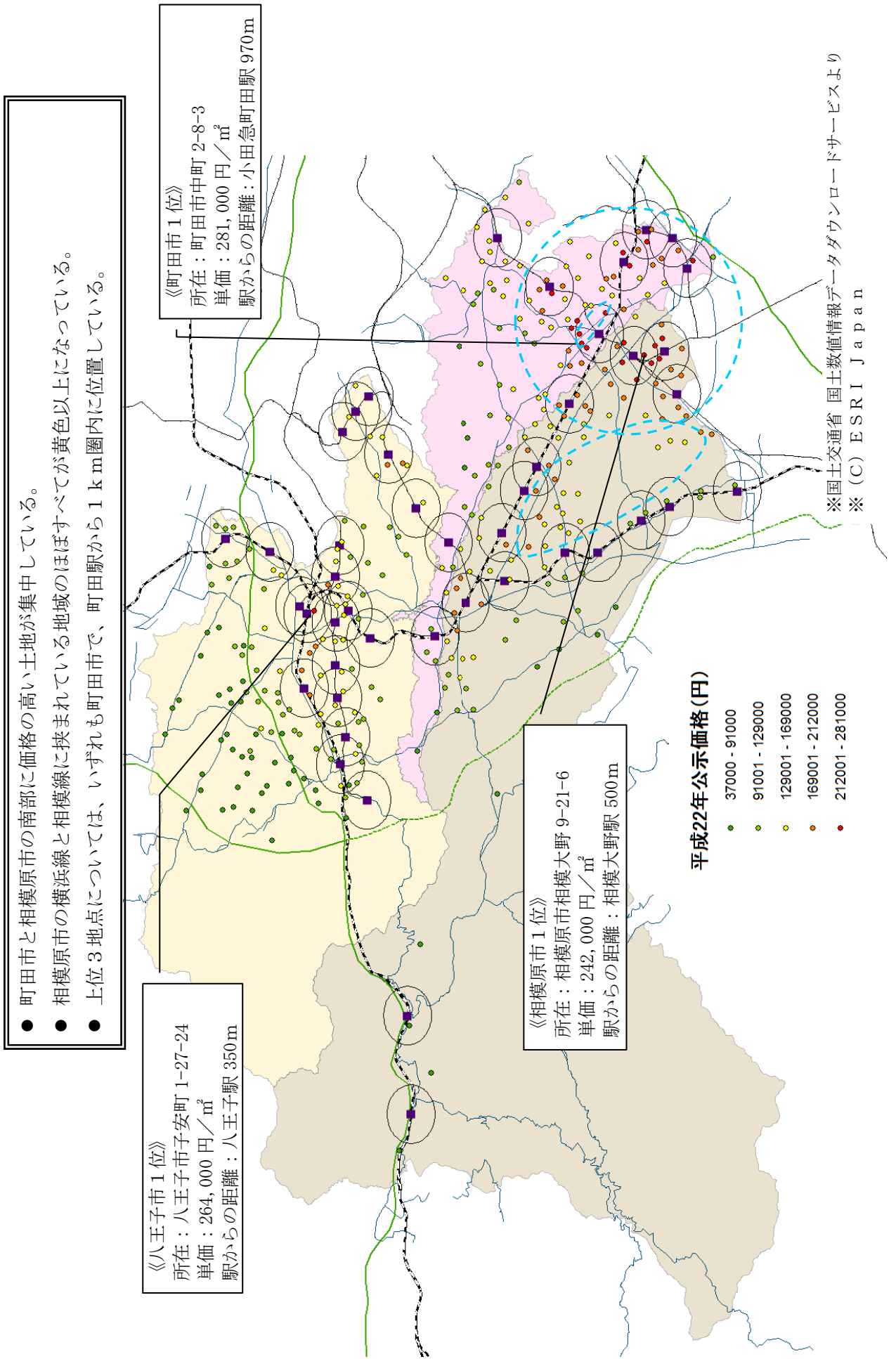
※平均公示価格とは、標準地ごとの価格の和を当該標準地数で除したものの

【平均公示価格（住宅地）の対前年変動率（H8年からH22年）】



※対前年変動率とは、当該平均公示価格を前年平均公示価格で除したものの

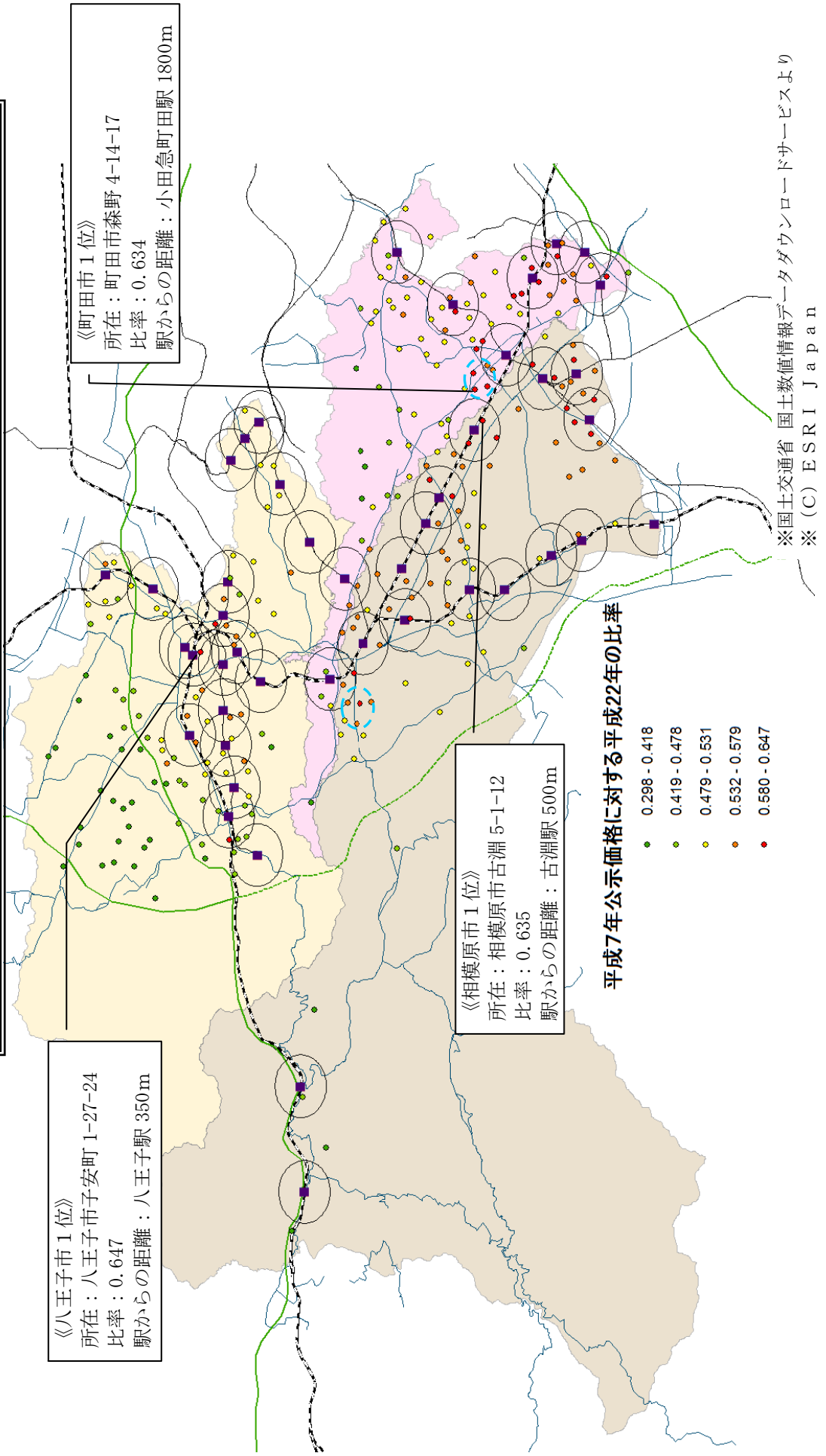
2 平成 22 年公示価格（住宅地）



3 平成22年公示価格の比率（住宅地）

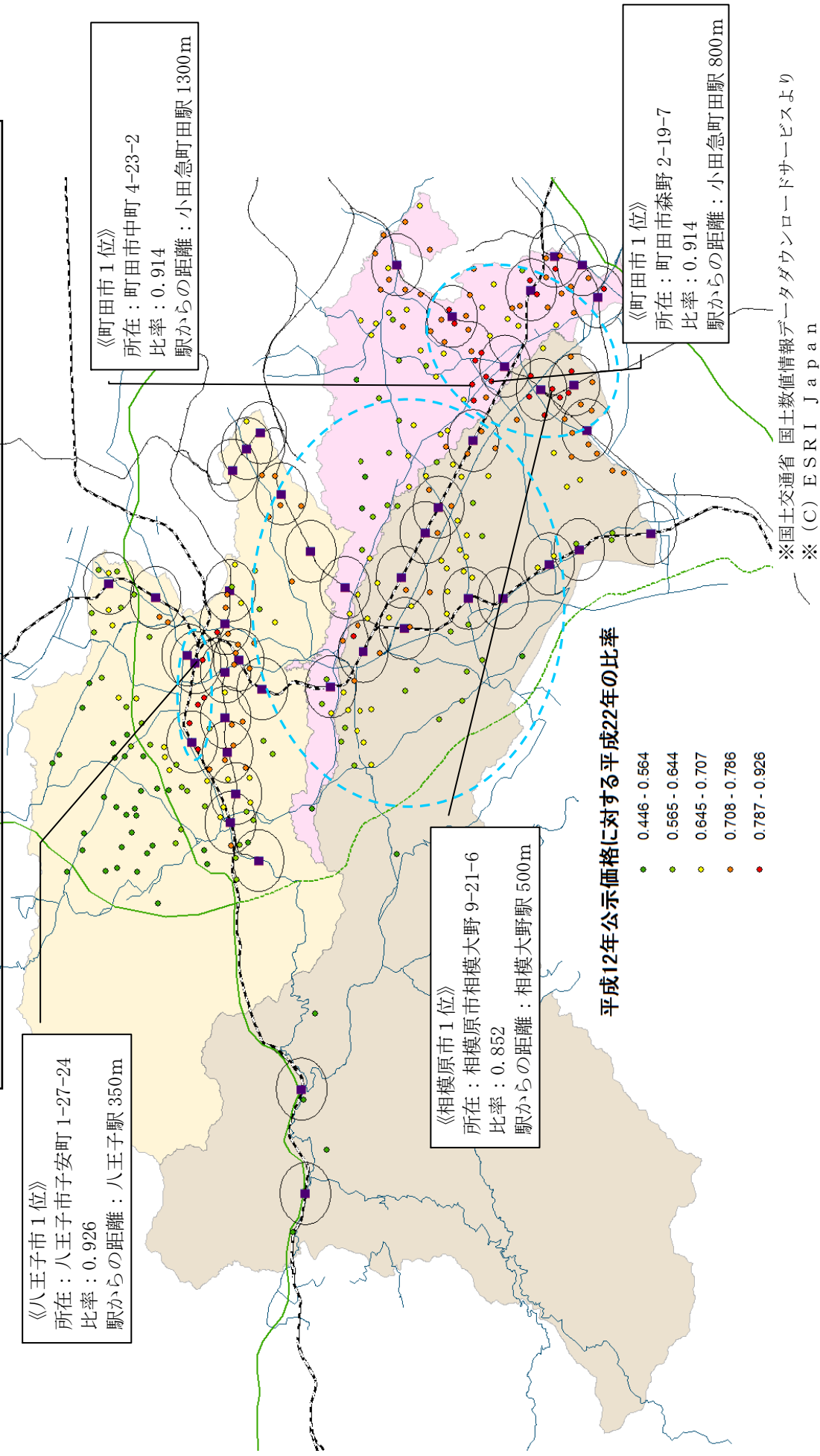
(1) 平成7年公示価格に対する比率

- すべての地点でマイナスとなっている。
- 町田市と相模原市の南部及び横浜線沿線の下落率が低くなっている。
- 場所によっては、駅からの距離が1km以上でも下落率が低い箇所がみられる。



(2) 平成12年公示価格に対する比率

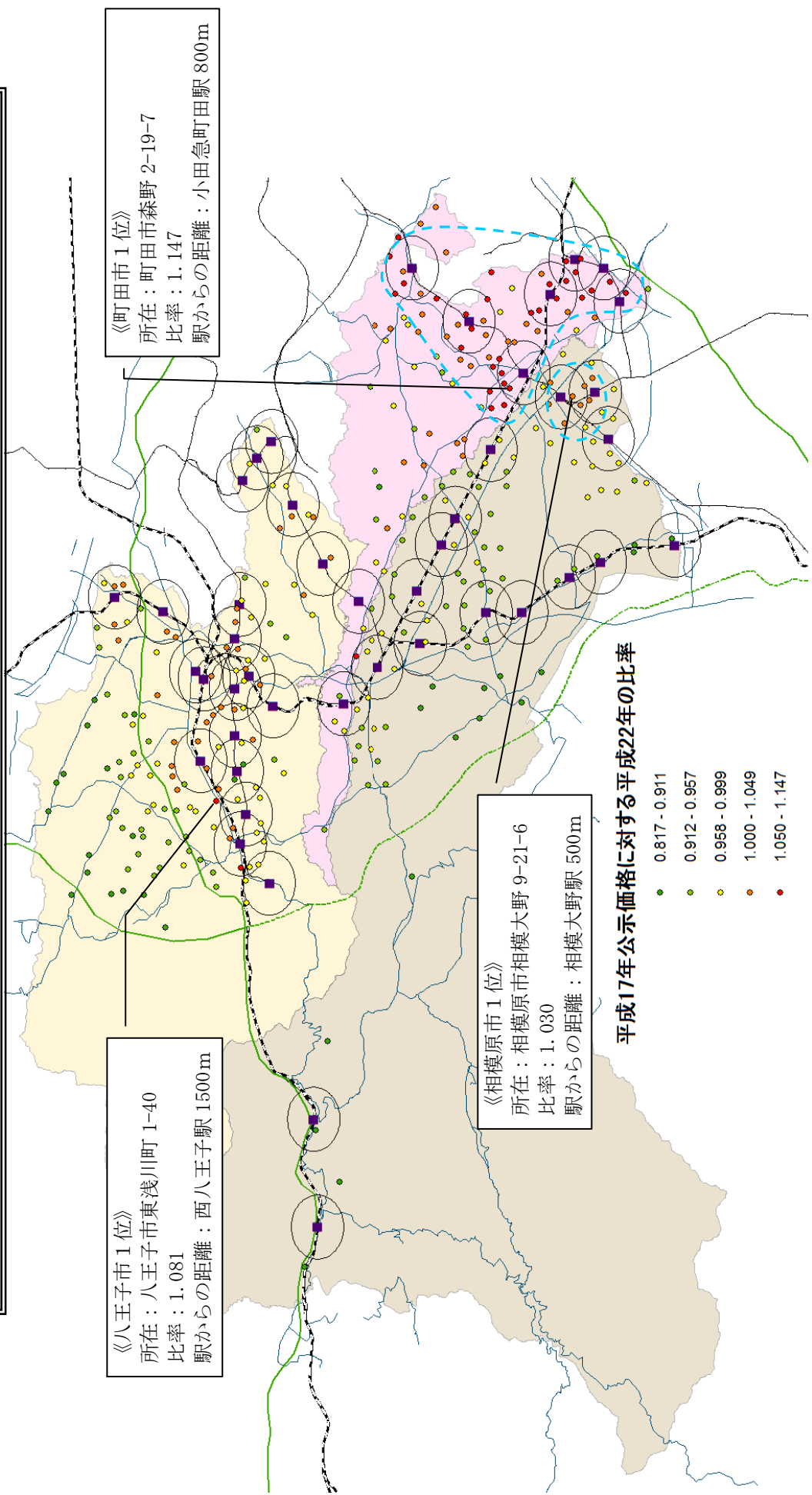
- すべての地点でマイナスとなっている。
- 町田市と相模原市の南部及び中央線の八王子駅と西八王子駅の間の下落率が低くなっている。
- 3市の中央近辺（相模原駅を中心とした半径5km圏内）に赤の箇所はほとんどみられない。



※国土交通省 国土数値情報データダウンロードサービスより
※ (C) ESRI Japan

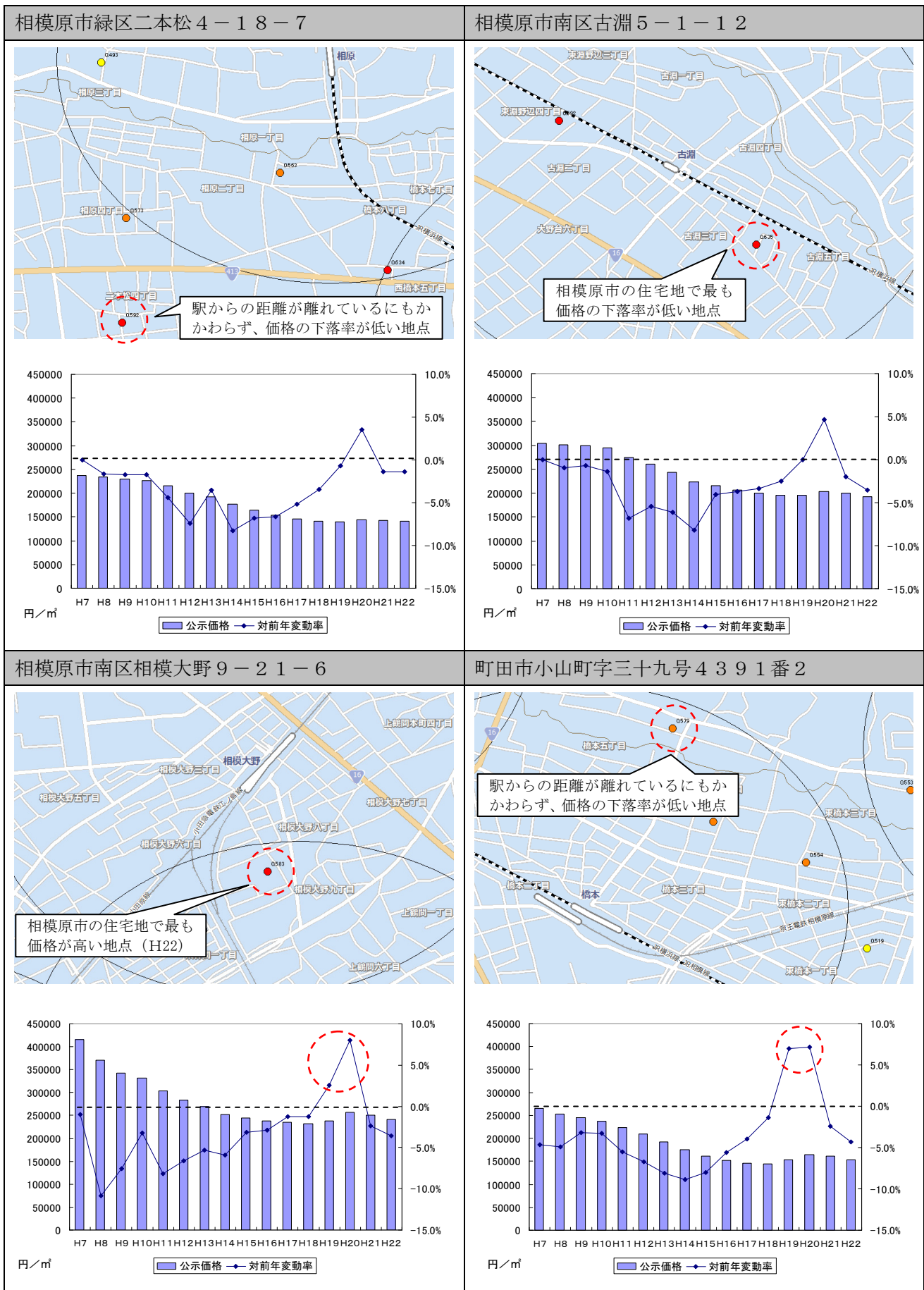
(3) 平成17年公示価格に対する比率

- 対平成7年比率及び対平成12年比率ではみられなかった「1」以上を示す箇所（上昇地点：オレンジと赤）がみられる。
- 町田市では全域で「1」を超えている地点がみられる（町田市南部はほぼすべての地点が「1」以上）が、八王子市では中央線の八王子駅と高尾駅の間、相模原市では南部の一部にオレンジがみられる程度である。



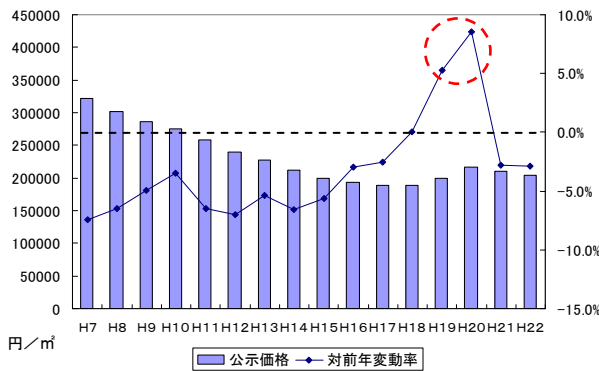
※国土交通省 国土数値情報データダウンロードサービスより
※(C) ESRI Japan

(4) 特徴的な標準地の詳細情報 (表示されている地図は「平成7年公示価格に対する比率」)

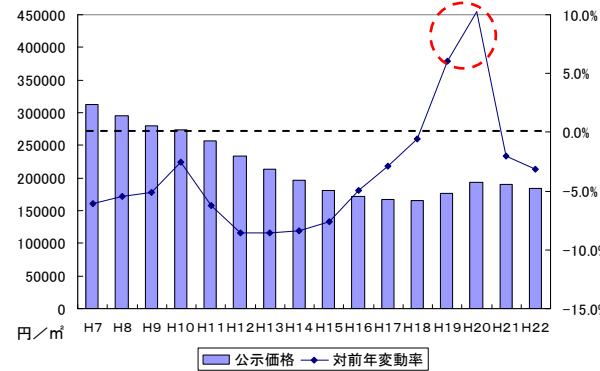


※国土交通省 国土数値情報データダウンロードサービスより
 ※ (C) ESRI Japan

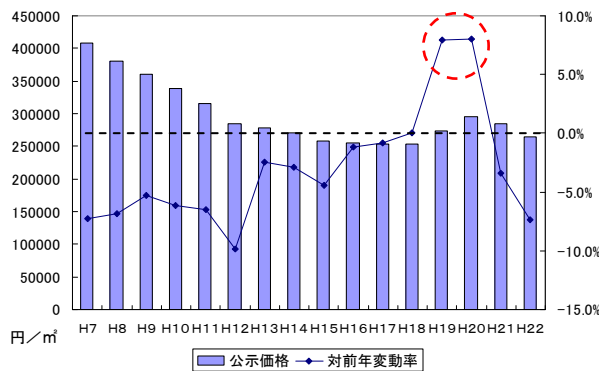
町田市森野 4-14-17



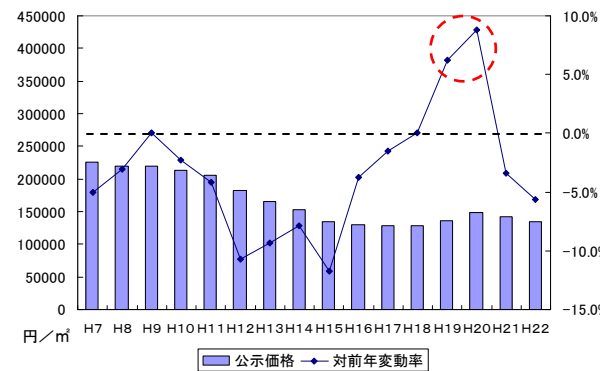
町田市成瀬字十三号 2307番8



八王子市子安町 1-27-24



八王子市高尾町 1733番3



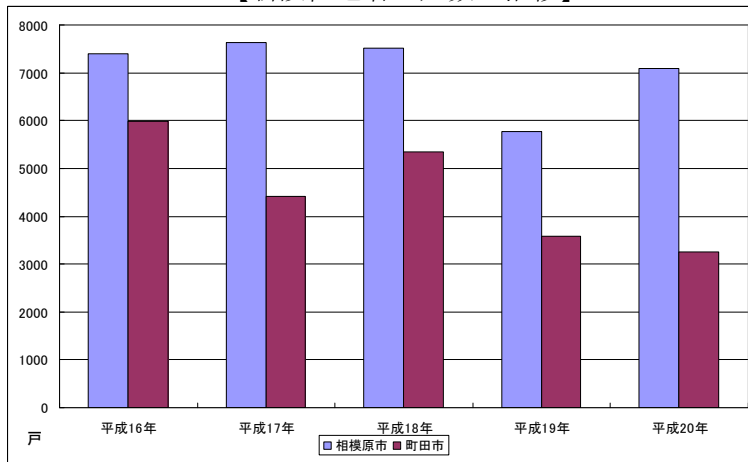
※国土交通省 国土数値情報データダウンロードサービスより
 ※ (C) ESRI Japan

4 新設住宅着工戸数

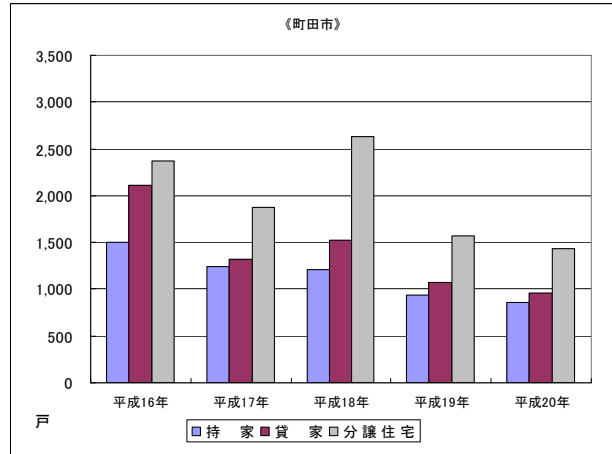
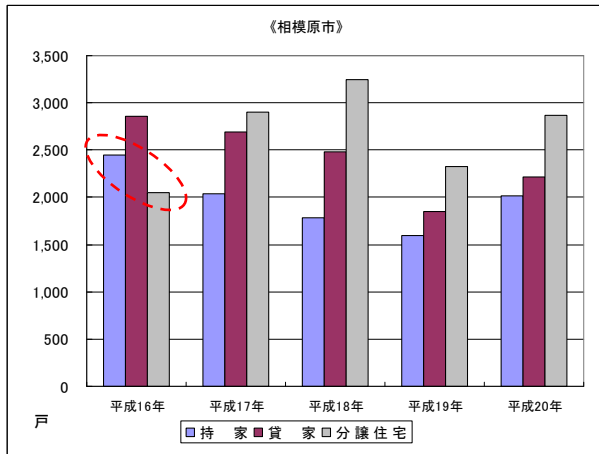
地価変動の要因の一つといえる新設住宅着工戸数の推移については、相模原市は平成 19 年に総数が減少しているものの、町田市ほど大きな変化はみられず、首都圏の新設住宅着工戸数（グラフの灰色の枠内）とほぼ同じ傾向になっている。

利用関係別の推移については、相模原市の「持家」と「貸家」は平成 19 年にかけて減少しているものの平成 20 年には増加に転じている。年別に新設住宅着工戸数の内訳を比較すると、平成 16 年は「持家」が「分譲住宅」を上回っていたが、平成 17 年以降、「分譲住宅」が「持家」を上回っている。一方、町田市の「持家」は減少傾向にあり、「貸家」と「分譲住宅」は平成 19 年まで増加と減少を繰り返していたが、平成 20 年にはすべての種類で最も少なくなっている。また、年別に「持家」と「分譲住宅」を比較すると、すべての年で「分譲住宅」が上回っている。

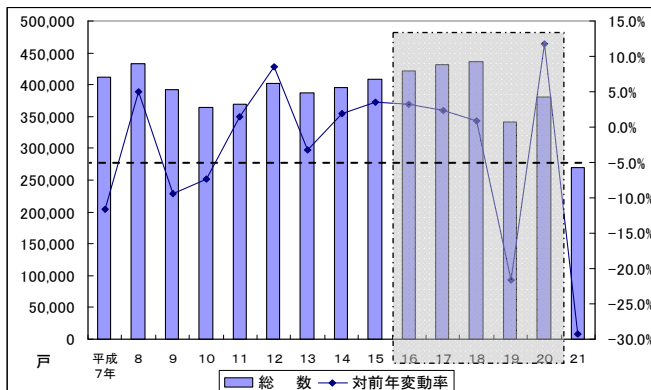
【新設住宅着工戸数の推移】



【新設住宅着工戸数の推移（利用関係別）】

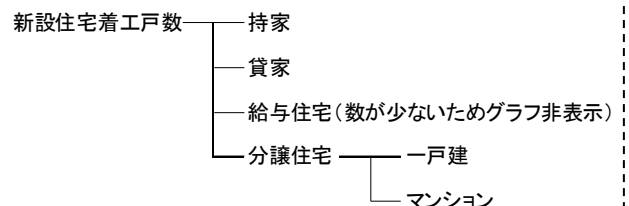


【首都圏の新設住宅着工戸数】



【利用関係別とは】

持家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの。
 貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。
 分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

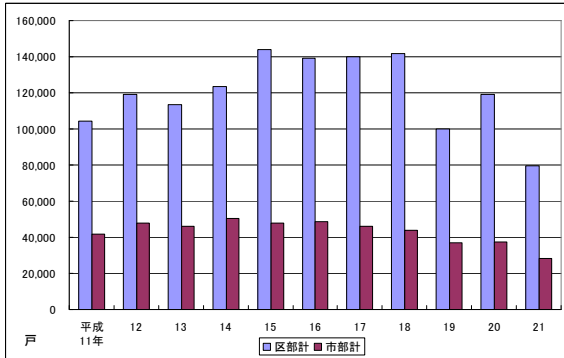


※相模原市統計書及び町田市統計書より
 ※国土交通省 建築着工統計調査より

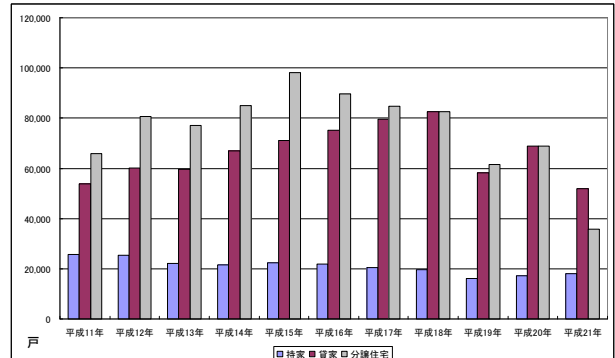
【コラム：東京都の新設住宅着工戸数等（東京都HPより）】

平成11年以降の東京都の地域別（区部と市部）の新設住宅着工戸数は、利便性や収益性の観点から地価が敏感に反応する影響もあり「区部」の変動幅が大きく、「市部」については平成14年を頂点として緩やかな減少傾向となっている。利用関係別の推移については、「持家」はそれほど大きな変動はなく、「分譲住宅」は平成15年を頂点として減少傾向にあり、「貸家」は平成18年が最も多く、ここ数年（平成21年を除く）は「分譲住宅」とほぼ等しくなっている。

《地域別新設住宅着工戸数の推移》

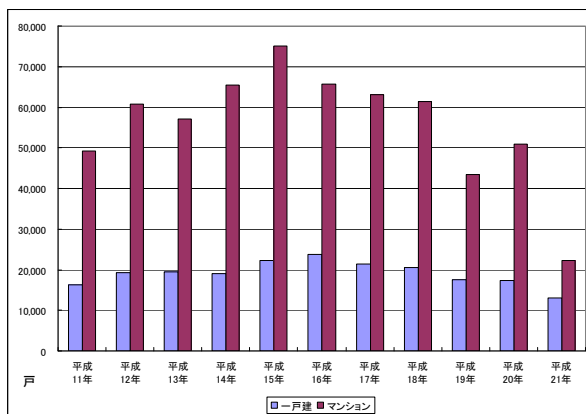


《新設住宅着工戸数の推移（利用関係別）》

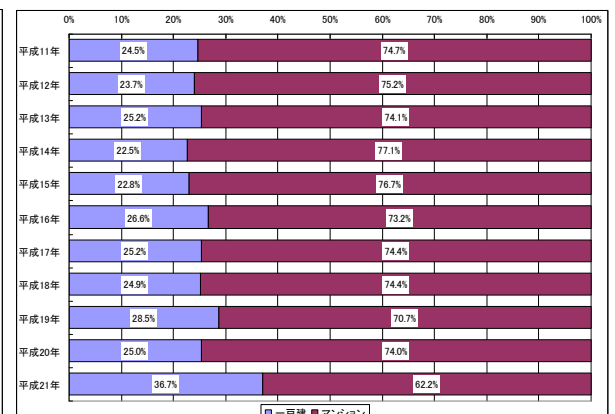


分譲住宅を「一戸建」と「マンション」に分けてみると、平成21年はリーマンショックの影響もあり、マンションの在庫調整が行われ極端な落ち込みを示している。割合については、平成21年を除き、概ねマンションが75%を占め、大きな変動はみられない。

《分譲住宅（一戸建・マンション）の着工戸数》



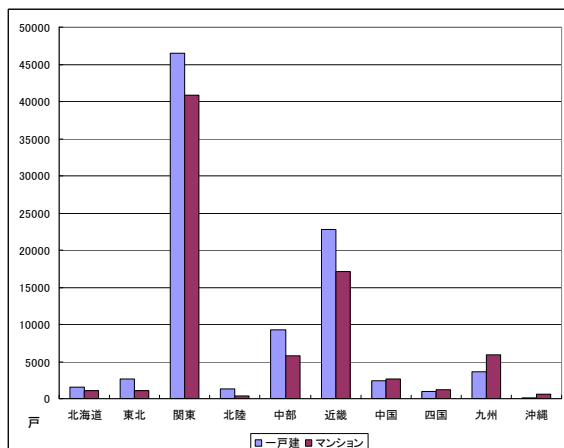
《分譲住宅の内訳（一戸建・マンション）》



【コラム：圏域別の分譲住宅の新設着工戸数等（平成21年）（国土交通省HPより）】

圏域別に分譲住宅の新設着工戸数をみると、関東が極端に多く、近畿、中部が続いている。着工戸数の違いが大きいいため一概に比較はできないが、マンションの割合は沖縄、九州、四国が高く、一都三県では東京が高くなっている。

《分譲住宅の着工戸数（圏域別）》



《分譲住宅の内訳（圏域別・一都三県別）》

