

# 平成20年地価公示 説明資料

平成20年3月

国土交通省

土地・水資源局

- 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」（地価公示法第2条第2項）を判定し公示するもの。
- 地価公示の目的は、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格の算定等の規準とされ、適正な地価の形成に寄与すること。
- 今回の地価公示は、全国の標準地29,100地点についての平成20年1月1日時点の価格である。そこでの対前年変動率は、平成19年1月1日時点の価格との対比から算出したもの。

# 目次

・都道府県別変動率の3年間の推移	1
・都道府県別変動率の3年間の推移(住宅地)	2
・都道府県別変動率の3年間の推移(商業地)	3
・地価上昇・横ばい・下落の地点数の推移(住宅地)	4
・地価上昇・横ばい・下落の地点数の推移(商業地)	6
・三大都市圏中心部及び地方ブロック中心都市における対前年変動率	8
・東京圏における標準地の変動率の分布(住宅地)	9
・東京都区部周辺における市区町村別平均変動率の分布(住宅地)	10
・東京圏における標準地の変動率の変動傾向の分布(住宅地)	11
・東京圏における標準地の変動率の分布(商業地)	12
・東京都区部周辺における市区町村別平均変動率の分布(商業地)	13
・東京圏における標準地の変動率の変動傾向の分布(商業地)	14
・【東京都区部】変動率別の地点の分布(住宅地)	15
・【東京都区部】変動率別の地点の分布(商業地)	16
・【東京都区部】変動率の変動傾向の分布	17
・大阪圏における標準地の変動率の分布(住宅地)	18
・大阪市周辺における市区町村別平均変動率の分布(住宅地)	19
・大阪圏における標準地の変動率の変動傾向の分布(住宅地)	20
・大阪圏における標準地の変動率の分布(商業地)	21
・大阪市周辺における市区町村別平均変動率の分布(商業地)	22
・大阪圏における標準地の変動率の変動傾向の分布(商業地)	23
・名古屋圏における標準地の変動率の分布(住宅地)	24
・名古屋市周辺における市区町村別平均変動率の分布(住宅地)	25
・名古屋圏における標準地の変動率の変動傾向の分布(住宅地)	26
・名古屋圏における標準地の変動率の分布(商業地)	27
・名古屋市周辺における市区町村別平均変動率の分布(商業地)	28
・名古屋圏における標準地の変動率の変動傾向の分布(商業地)	29
・代表標準地(共通地点)の動向(年間変動率10%以上)	30
・対前年変動率プラスの共通地点の年前半・後半の上昇基調(住宅地)	35
・対前年変動率プラスの共通地点の年前半・後半の上昇基調(商業地)	36
・中央区(商業地)における価格上昇地点【銀座地区】	37
・新宿区(商業地)における価格上昇地点【新宿三丁目地区】	38
・仙台市青葉区(商業地)における地価上昇地点【駅前地区～大町地区】	39
・大阪市中心部(商業地)における価格上昇【大阪駅・梅田駅周辺】	40
・名古屋市(商業地)における価格上昇地点【名駅地区・栄地区】	41
・上昇地点のある都道府県庁所在都市	42
・地方圏で変動率が上昇している地点の例①苫小牧市	43
・②新潟市	44
・③浜松市	45
・④東広島市	46
・⑤鹿児島市	47
・工業地で変動率が上昇している地点の例①市川市	48
・②堺市	49
・主要都市における最高価格地(住宅地・商業地)の価格	50
・昭和50年以降の地価変動率の推移	51
・全国における地価の累積変動率	52
・三大都市圏における地価の累積変動率	52
・東京圏における地価の累積変動率	53
・大阪圏における地価の累積変動率	53
・名古屋圏における地価の累積変動率	54
・地方圏における地価の累積変動率	54
・三大都市圏都心部(住宅地・商業地)における地価の累積変動率	55
・共通地点の地価の累積変動率	56

# 目次

・首都圏の転入超過数の推移（1974～2007年）	59
・16大都市の転入超過数（2007年1月～12月の合計）	59
・首都圏における新築分譲マンションの新規供給戸数の推移	60
・首都圏における新築分譲マンションの新規供給戸数 対前年同月比の推移	60
・首都圏における新築分譲マンションの平均㎡単価の推移	61
・首都圏における新築分譲マンションの契約率の推移	61
・首都圏における新築分譲マンションの販売在庫数の推移	62
・近畿圏における新築分譲マンションの平均㎡単価の推移	63
・近畿圏における新築分譲マンションの契約率の推移	63
・近畿圏における新築分譲マンションの販売在庫数の推移	64
・三大都市の賃貸オフィスビルの空室率	65
・東京ビジネス地区における事務所の平均賃料単価と貸室面積の推移	65
・大阪ビジネス地区における事務所の平均賃料単価と貸室面積の推移	66
・名古屋ビジネス地区における事務所の平均賃料単価と貸室面積の推移	66
・地方ブロック中心都市の賃貸オフィスビルの空室率	67
・都道府県別 運輸業用建築物の着工床面積合計（㎡）	68
・都道府県別 工場及び作業場の着工床面積合計（㎡）	69
・都道府県別 J-REIT取得物件価格総額の推移	70
・J-REIT取得物件価格総額の全国シェア（2007年12月末現在）	71
・J-REIT取得総額 全国シェアの推移	71
・＜全国＞J-REIT取得総額の推移	72
・＜東京都＞J-REIT取得総額の推移	72
・＜東京 都心5区＞J-REIT取得総額の推移	72
・＜名古屋市＞J-REIT取得総額の推移	73
・＜大阪市＞J-REIT取得総額の推移	73
・＜札幌市＞J-REIT取得総額の推移	73
・＜仙台市＞J-REIT取得総額の推移	74
・＜広島市＞J-REIT取得総額の推移	74
・＜福岡市＞J-REIT取得総額の推移	74
・主要都市におけるJ-REIT取得物件の棟数・価格総額の推移	75
・＜東京 都心5区＞J-REIT 用途別取得額	76
・＜名古屋 都心3区＞J-REIT 用途別取得額	76
・＜大阪 都心3区＞J-REIT 用途別取得額	76
・J-REITにおけるトータルリターン推移	77
・J-REIT保有物件の取得時鑑定キャップレート（直接還元利回り）	77
・J-REITの海外投資家の売買動向	78
・不動産プライベートファンド市場の動向	79
・東京都における売買による土地所有権移転登記件数の推移	80
・国内銀行の総貸出残高と不動産業向け貸出残高（対前年同期比）	81
・住宅資金新規貸出と前年同期比の推移	81

# 都道府県別変動率の3年間の推移

※  は、下落幅が前回に比べ拡大していることを示す。  
 は、変動率がプラス（対前年上昇）であったことを示す。  
 （単位：％）

	住 宅 地			商 業 地		
	平成 18年	平成 19年	平成 20年	平成 18年	平成 19年	平成 20年
全 国	△ 2.7	0.1	1.3	△ 2.7	2.3	3.8
三大都市圏	△ 1.2	2.8	4.3	1.0	8.9	10.4
東京圏	△ 0.9	3.6	5.5	1.0	9.4	12.2
大阪圏	△ 1.6	1.8	2.7	0.8	8.3	7.2
名古屋圏	△ 1.3	1.7	2.8	0.9	7.8	8.4
地 方 圏	△ 4.2	△ 2.7	△ 1.8	△ 5.5	△ 2.8	△ 1.4
01. 北海道	△ 3.1	△ 1.2	△ 1.0	△ 3.3	0.8	1.0
02. 青森	△ 4.4	△ 3.9	△ 3.9	△ 10.0	△ 7.8	△ 6.5
03. 岩手	△ 3.8	△ 3.3	△ 3.1	△ 8.0	△ 7.4	△ 6.5
04. 宮城	△ 5.2	△ 2.6	△ 1.0	△ 5.1	2.7	7.0
05. 秋田	△ 5.2	△ 4.4	△ 3.5	△ 10.1	△ 8.3	△ 6.7
06. 山形	△ 5.2	△ 4.7	△ 3.9	△ 7.5	△ 6.2	△ 5.1
07. 福島	△ 4.2	△ 3.1	△ 2.5	△ 5.7	△ 3.8	△ 3.0
08. 茨城	△ 5.7	△ 3.6	△ 2.4	△ 7.3	△ 4.4	△ 3.2
09. 栃木	△ 4.9	△ 3.2	△ 2.2	△ 7.3	△ 4.5	△ 2.8
10. 群馬	△ 3.5	△ 2.3	△ 1.2	△ 5.8	△ 4.0	△ 2.4
11. 埼玉	△ 1.7	0.7	3.7	△ 1.8	1.9	6.0
12. 千葉	△ 1.5	1.6	2.8	△ 0.8	3.6	6.1
13. 東京	0.8	8.0	9.1	2.9	13.9	15.8
14. 神奈川	△ 1.9	1.7	4.3	△ 1.9	4.1	8.2
15. 新潟	△ 4.3	△ 2.6	△ 1.6	△ 6.5	△ 4.4	△ 3.3
16. 富山	△ 4.4	△ 3.2	△ 2.6	△ 6.3	△ 4.1	△ 2.8
17. 石川	△ 4.4	△ 2.3	△ 2.0	△ 5.5	△ 2.5	△ 2.1
18. 福井	△ 5.3	△ 5.1	△ 4.8	△ 7.7	△ 6.5	△ 5.4
19. 山梨	△ 6.5	△ 3.4	△ 2.5	△ 7.7	△ 4.3	△ 3.1
20. 長野	△ 5.4	△ 4.0	△ 2.6	△ 6.5	△ 4.5	△ 3.3
21. 岐阜	△ 5.7	△ 3.2	△ 1.0	△ 6.9	△ 3.7	△ 1.4
22. 静岡	△ 2.9	△ 1.0	0.5	△ 3.0	△ 0.6	2.9
23. 愛知	△ 1.1	1.9	3.0	0.9	7.6	8.2
24. 三重	△ 4.7	△ 2.9	△ 1.7	△ 6.2	△ 3.5	△ 1.5
25. 滋賀	△ 1.9	1.2	1.8	△ 2.4	2.1	3.6
26. 京都	△ 1.8	1.6	1.8	1.7	7.7	4.1
27. 大阪	△ 1.9	1.9	2.5	1.2	10.3	9.3
28. 兵庫	△ 2.0	0.8	2.5	△ 2.8	1.3	2.5
29. 奈良	△ 2.8	△ 0.2	1.2	△ 3.5	△ 0.6	0.8
30. 和歌山	△ 5.5	△ 3.7	△ 2.6	△ 7.1	△ 4.7	△ 2.7
31. 鳥取	△ 4.9	△ 3.7	△ 3.0	△ 6.5	△ 5.1	△ 4.1
32. 島根	△ 1.4	△ 1.6	△ 1.7	△ 5.2	△ 4.3	△ 3.7
33. 岡山	△ 3.5	△ 1.4	△ 0.6	△ 2.8	△ 0.9	△ 0.2
34. 広島	△ 4.4	△ 2.5	△ 1.7	△ 4.6	△ 1.6	△ 0.5
35. 山口	△ 4.7	△ 3.8	△ 3.1	△ 6.3	△ 4.6	△ 3.7
36. 徳島	△ 6.6	△ 5.3	△ 4.6	△ 8.2	△ 5.8	△ 4.2
37. 香川	△ 6.6	△ 6.8	△ 5.6	△ 8.3	△ 7.4	△ 5.0
38. 愛媛	△ 3.1	△ 2.1	△ 1.8	△ 3.7	△ 1.2	△ 1.0
39. 高知	△ 2.4	△ 2.9	△ 3.9	△ 7.5	△ 6.4	△ 6.0
40. 福岡	△ 4.2	△ 2.6	△ 1.5	△ 5.7	△ 0.4	1.4
41. 佐賀	△ 2.4	△ 2.1	△ 2.1	△ 4.9	△ 3.8	△ 3.3
42. 長崎	△ 5.3	△ 4.4	△ 3.4	△ 7.3	△ 6.0	△ 4.1
43. 熊本	△ 5.8	△ 4.4	△ 3.0	△ 7.4	△ 5.6	△ 3.2
44. 大分	△ 4.8	△ 4.6	△ 3.2	△ 5.5	△ 4.4	△ 3.5
45. 宮崎	△ 1.4	△ 1.0	△ 0.8	△ 3.9	△ 2.8	△ 2.4
46. 鹿児島	△ 1.7	△ 1.9	△ 2.0	△ 3.7	△ 3.2	△ 3.1
47. 沖縄	△ 4.0	△ 2.3	△ 1.5	△ 4.1	△ 1.8	△ 0.2

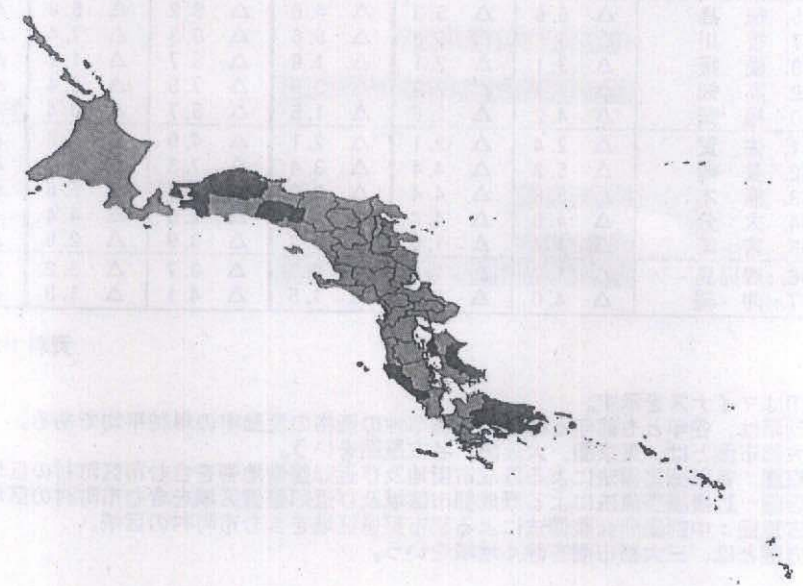
資料：地価公示

（注）

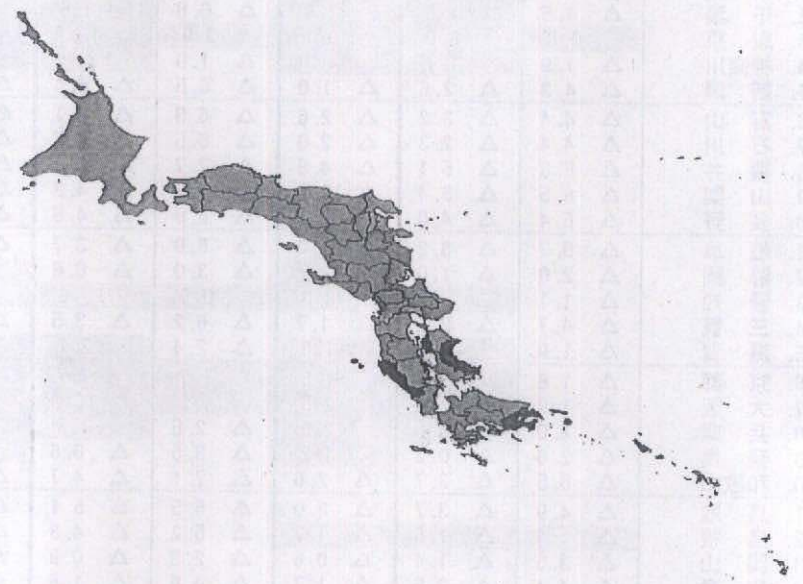
- △印はマイナスを示す。
- 変動率は、各年とも前年と継続する標準地の価格の変動率の単純平均である。
- 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。  
 東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。  
 大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市区町村の区域。  
 名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市区町村の区域。
- 地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。

都道府県別変動率の3年間の推移(住宅地)

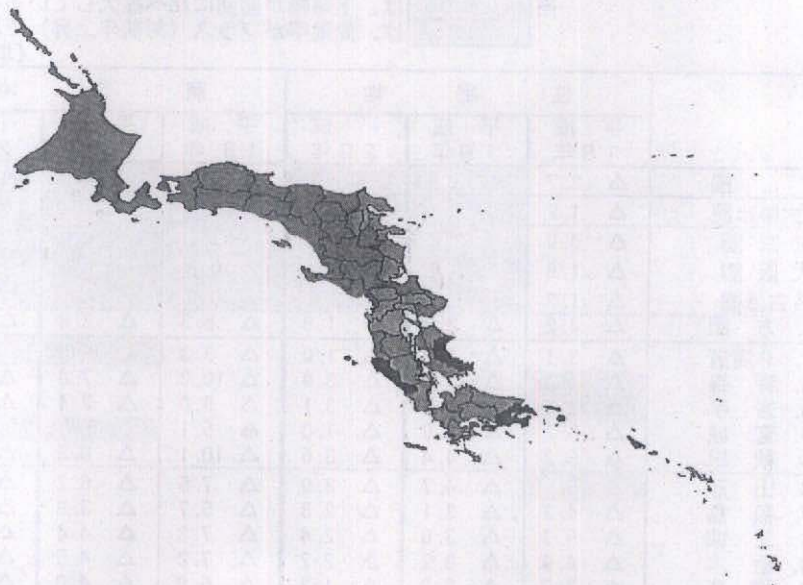
【平成18年】



【平成19年】



【平成20年】



【凡例】

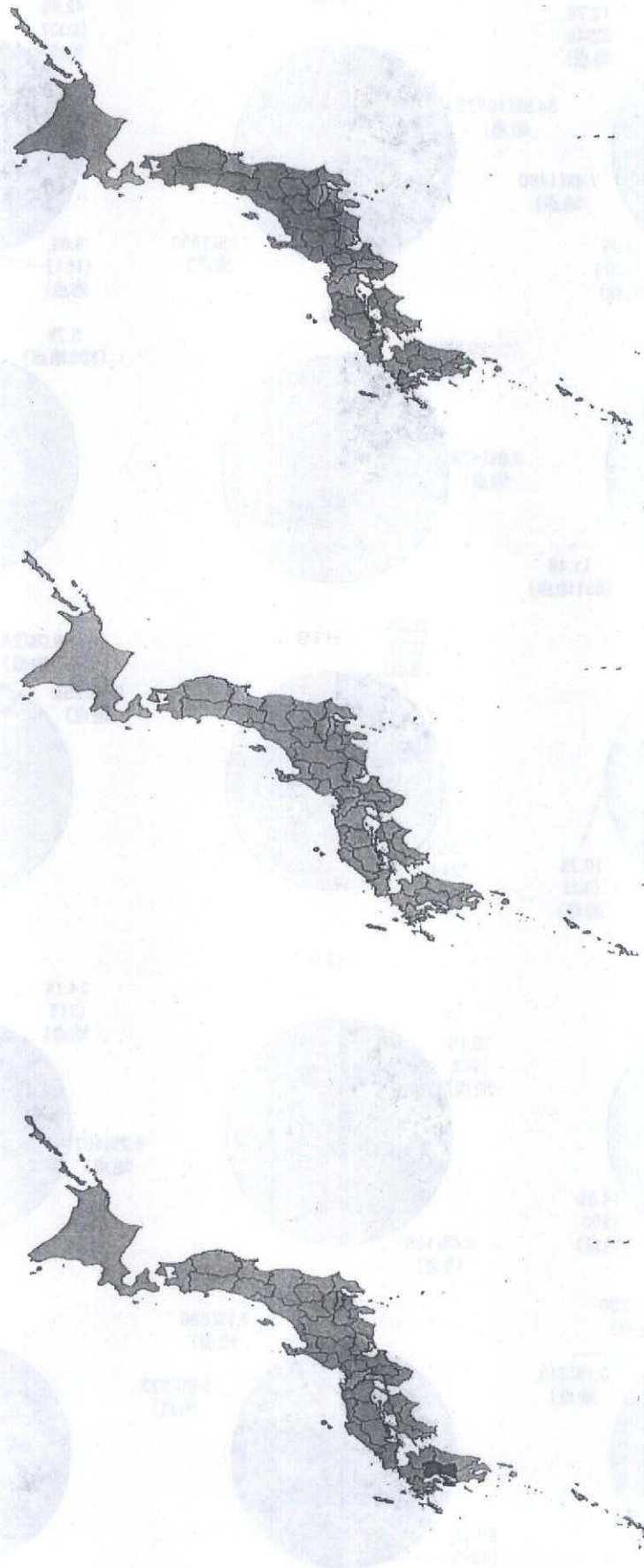
対前年上昇	(Light Gray)
対前年下落(下落幅縮小)	(Medium Gray)
対前年下落(下落幅拡大)	(Dark Gray)

都道府県別変動率の3年間の推移(商業地)

【平成18年】

【平成19年】

【平成20年】



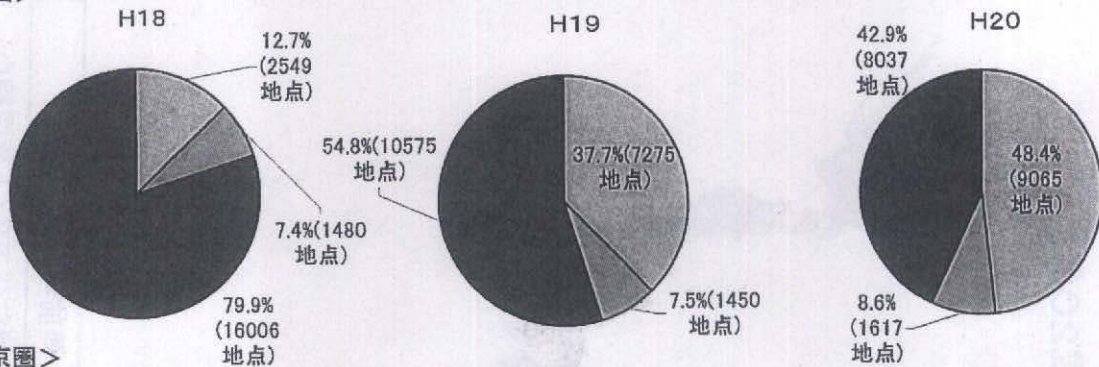
【凡例】

	対前年上昇
	対前年下落(下落幅縮小)
	対前年下落(下落幅拡大)

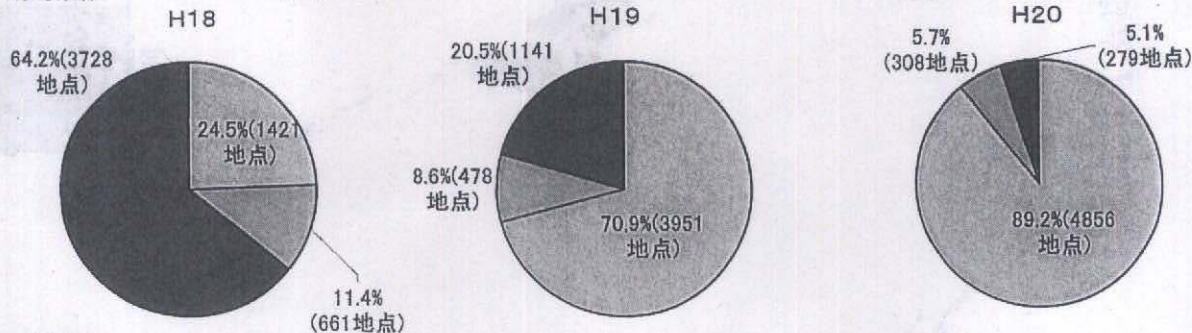
# 地価上昇・横ばい・下落の地点数の推移【住宅地】

■...上昇 ■...横ばい ■...下落

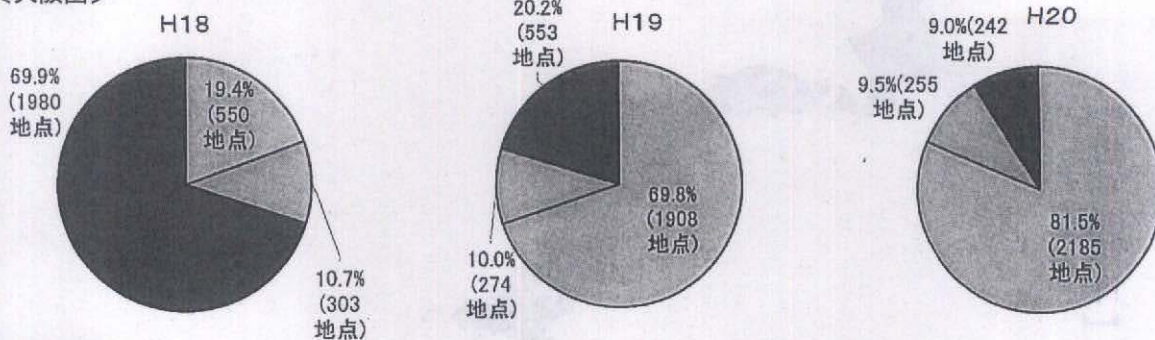
## <全国>



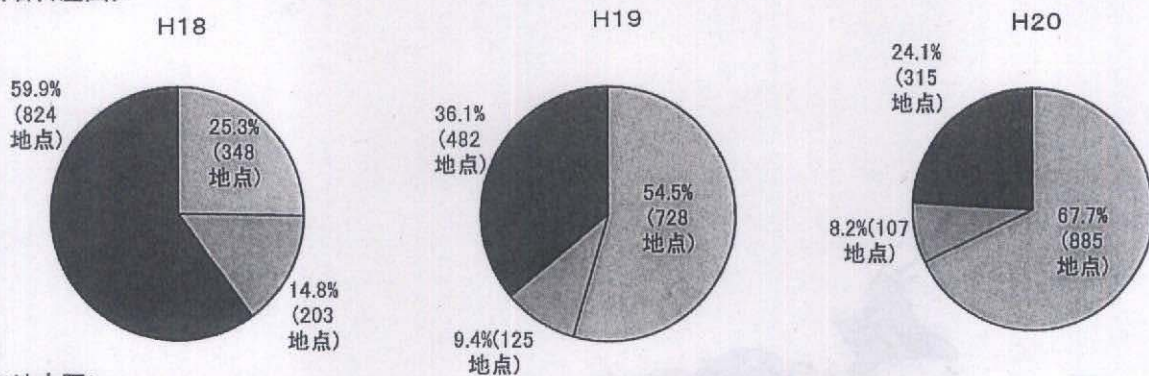
## <東京圏>



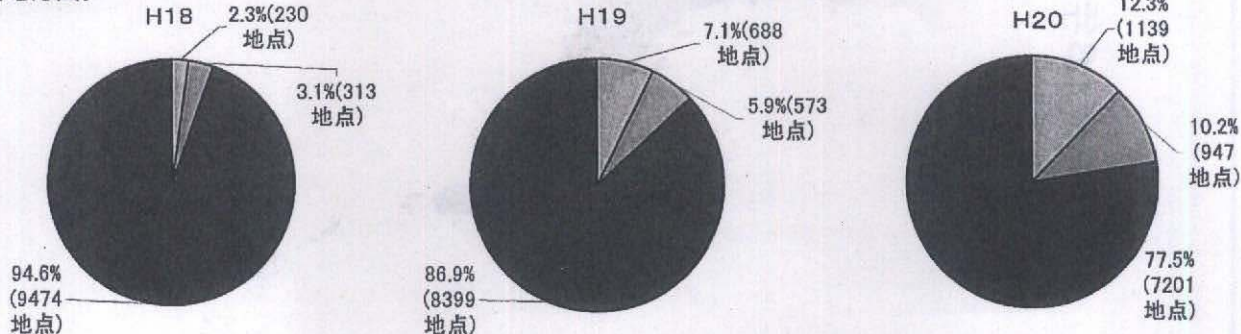
## <大阪圏>



## <名古屋圏>



## <地方圏>

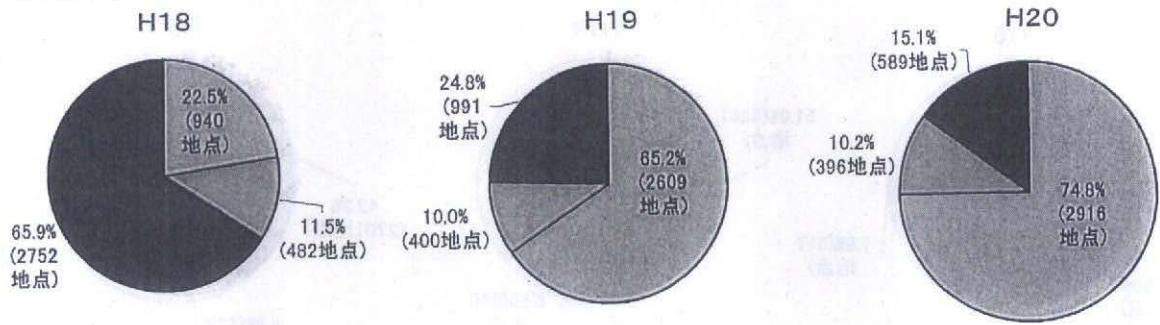




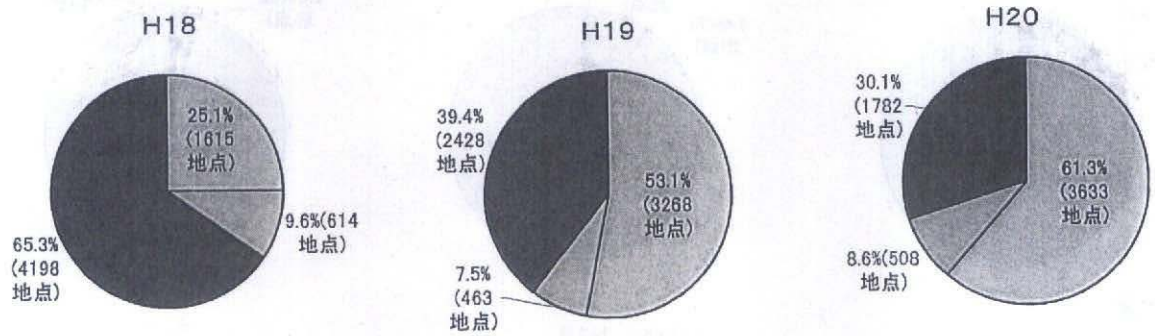
# 地価上昇・横ばい・下落の地点数の推移【住宅地】

■...上昇 ■...横ばい ■...下落

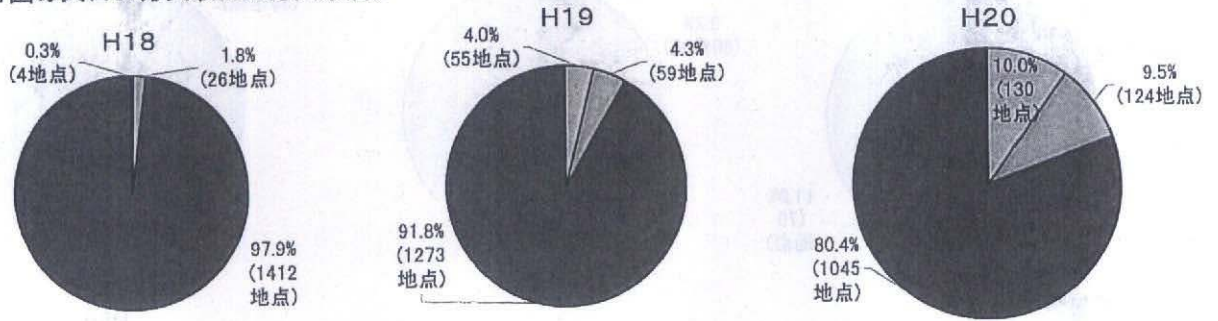
## <全国政令市>



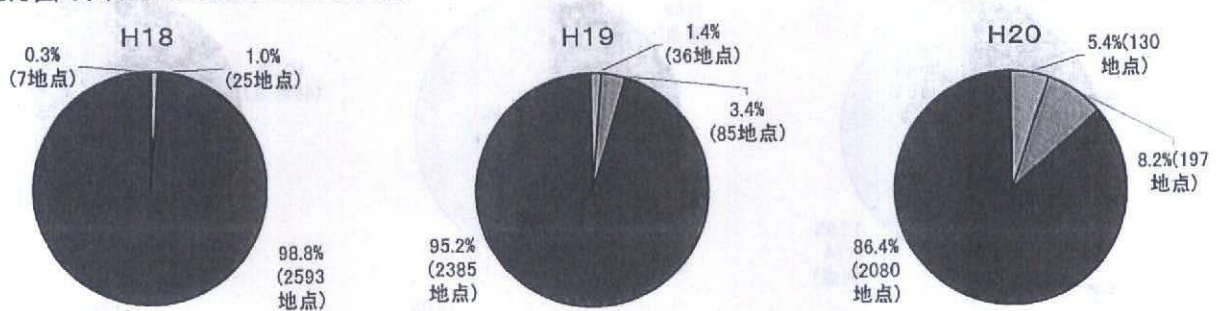
## <全国県庁所在都市>



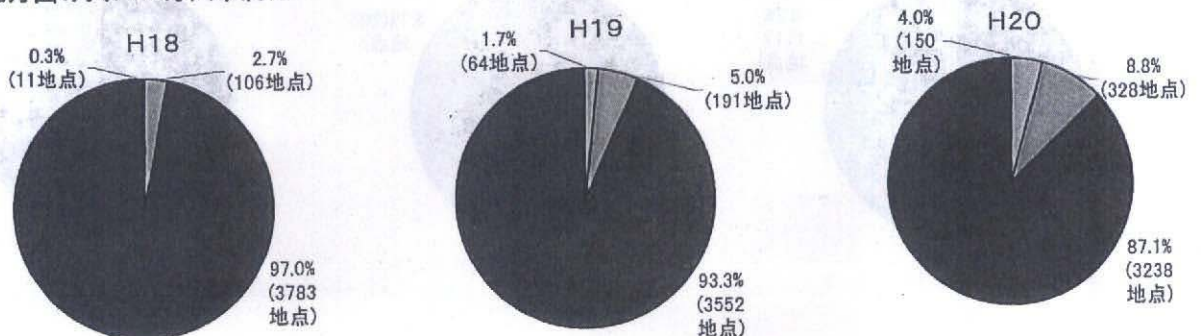
## <地方圏の人口30万人以上50万人未満>



## <地方圏の人口10万人以上30万人未満>



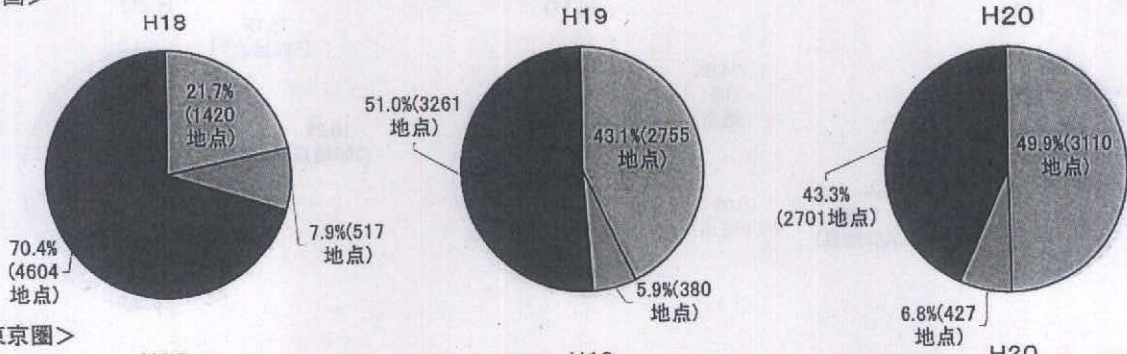
## <地方圏の人口10万人未満>



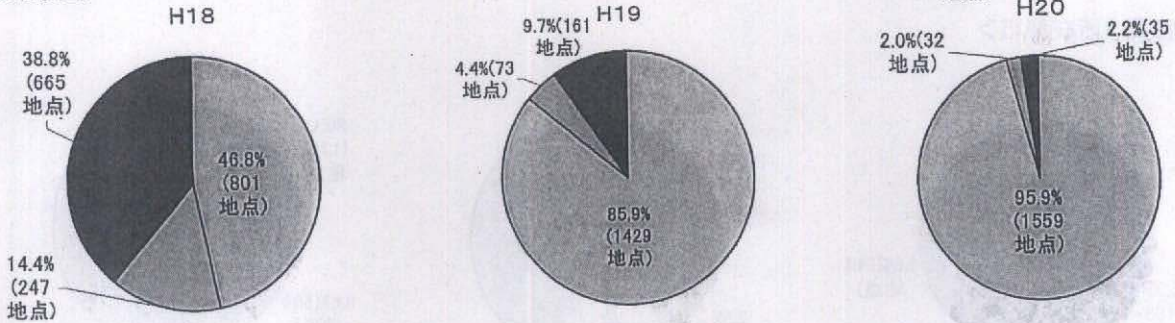
# 地価上昇・横ばい・下落の地点数の推移【商業地】

■...上昇 ■...横ばい ■...下落

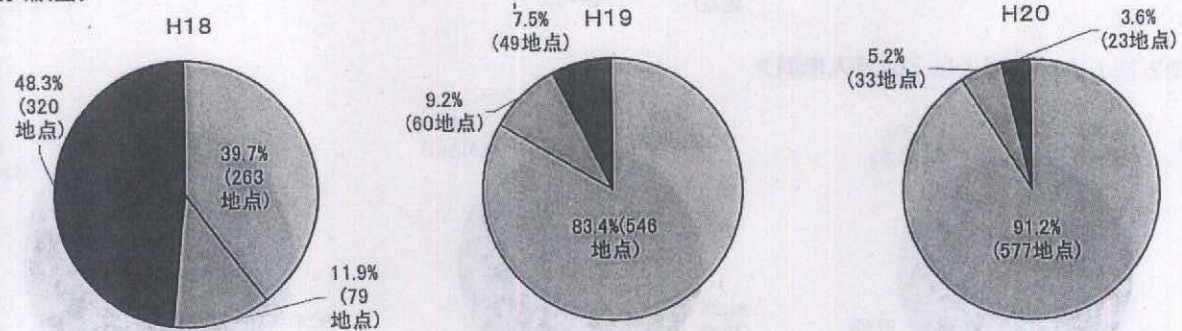
## <全国>



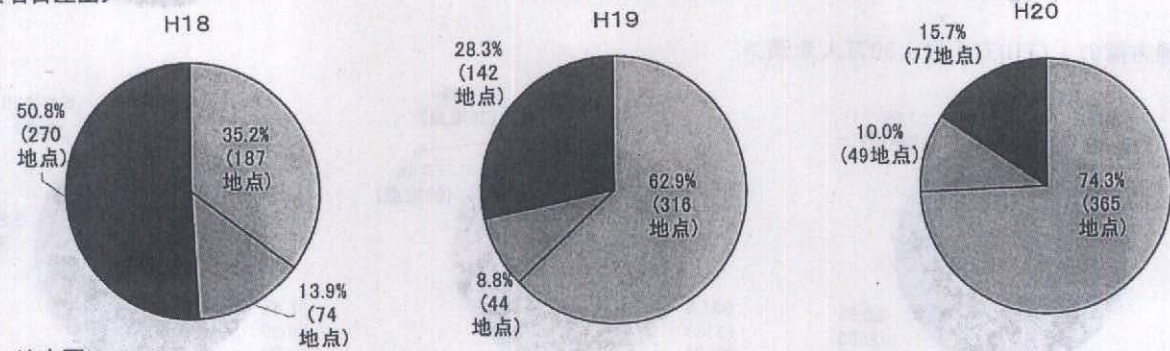
## <東京圏>



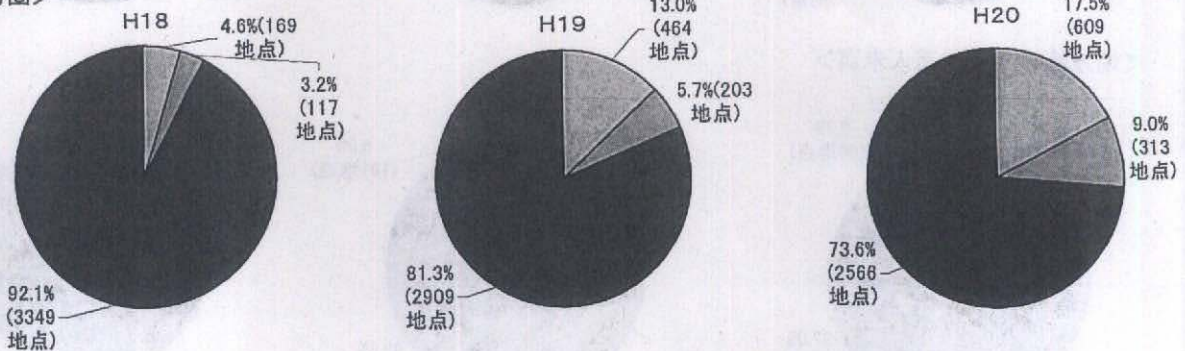
## <大阪圏>



## <名古屋圏>



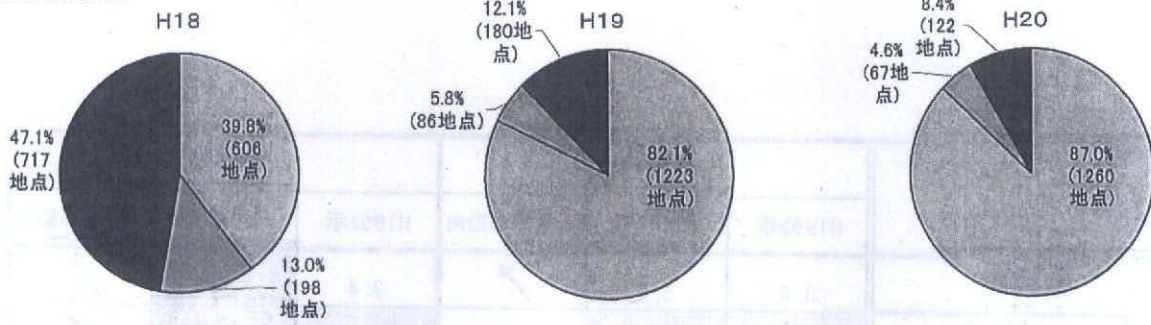
## <地方圏>



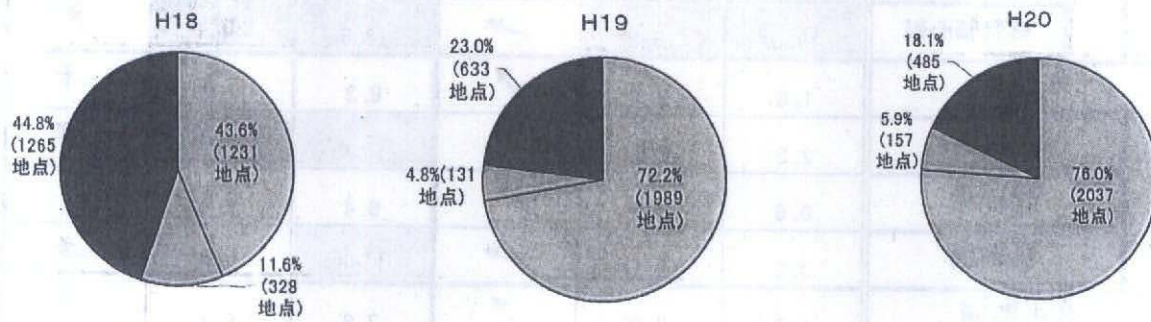
# 地価上昇・横ばい・下落の地点数の推移【商業地】

■...上昇 ■...横ばい ■...下落

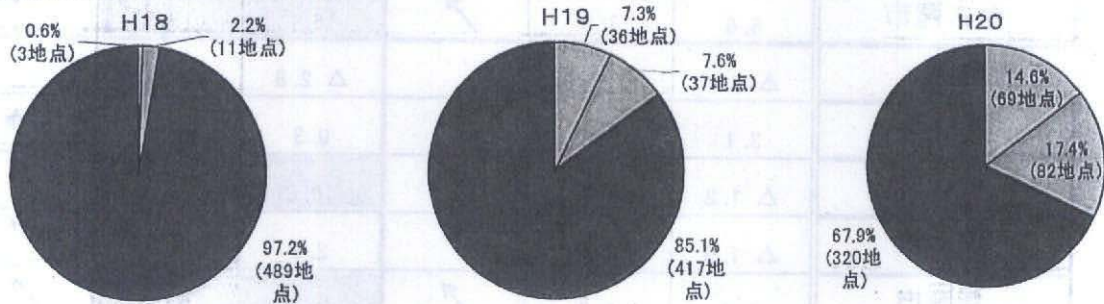
## <全国政令市>



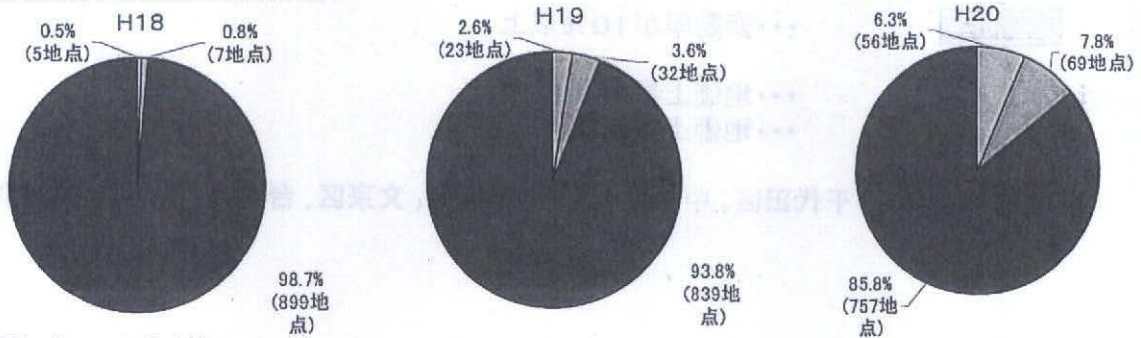
## <全国県庁所在都市>



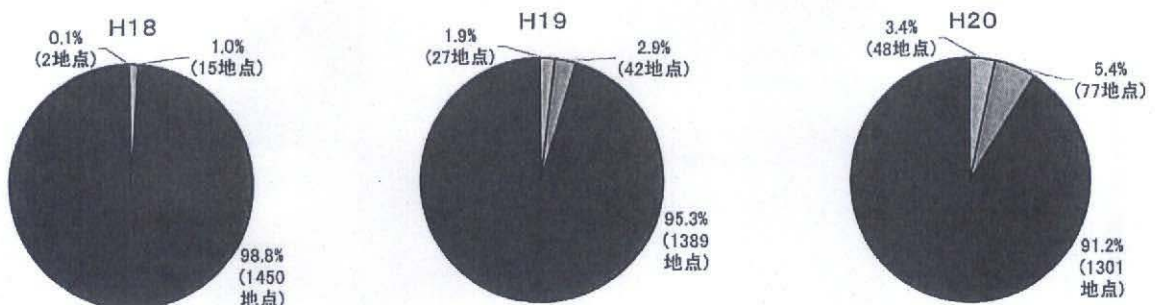
## <地方圏の人口30万人以上50万人未満>



## <地方圏の人口10万人以上30万人未満>



## <地方圏の人口10万人未満>



## 三大都市圏中心部及び地方ブロック中心都市における 対前年変動率

	住宅地			商業地		
	H19公示	H20公示	上昇率の動向	H19公示	H20公示	上昇率の動向
東京圏	3.6	5.5	↗	9.4	12.2	↗
都区部	11.4	10.4	↘	15.9	17.3	↗
区部都心部	18.0	15.3	↘	18.3	20.4	↗
大阪圏	1.8	2.7	↗	8.3	7.2	↘
大阪市	2.3	2.5	↗	15.0	11.7	↘
神戸市	0.6	2.0	↗	6.4	6.8	↗
京都市	3.5	2.7	↘	11.6	5.8	↘
名古屋圏	1.7	2.8	↗	7.8	8.4	↗
名古屋市	6.6	7.6	↗	16.1	15.8	↘
地方圏	△ 2.7	△ 1.8	↘	△ 2.8	△ 1.4	↘
札幌市	3.1	2.4	↘	9.3	9.0	↘
仙台市	△ 1.2	1.1	↗	10.8	18.0	↗
広島市	△ 1.5	△ 0.6	↘	2.0	3.0	↗
福岡市	0.4	1.3	↗	12.9	13.6	↗



…変動率が10%以上

(注)

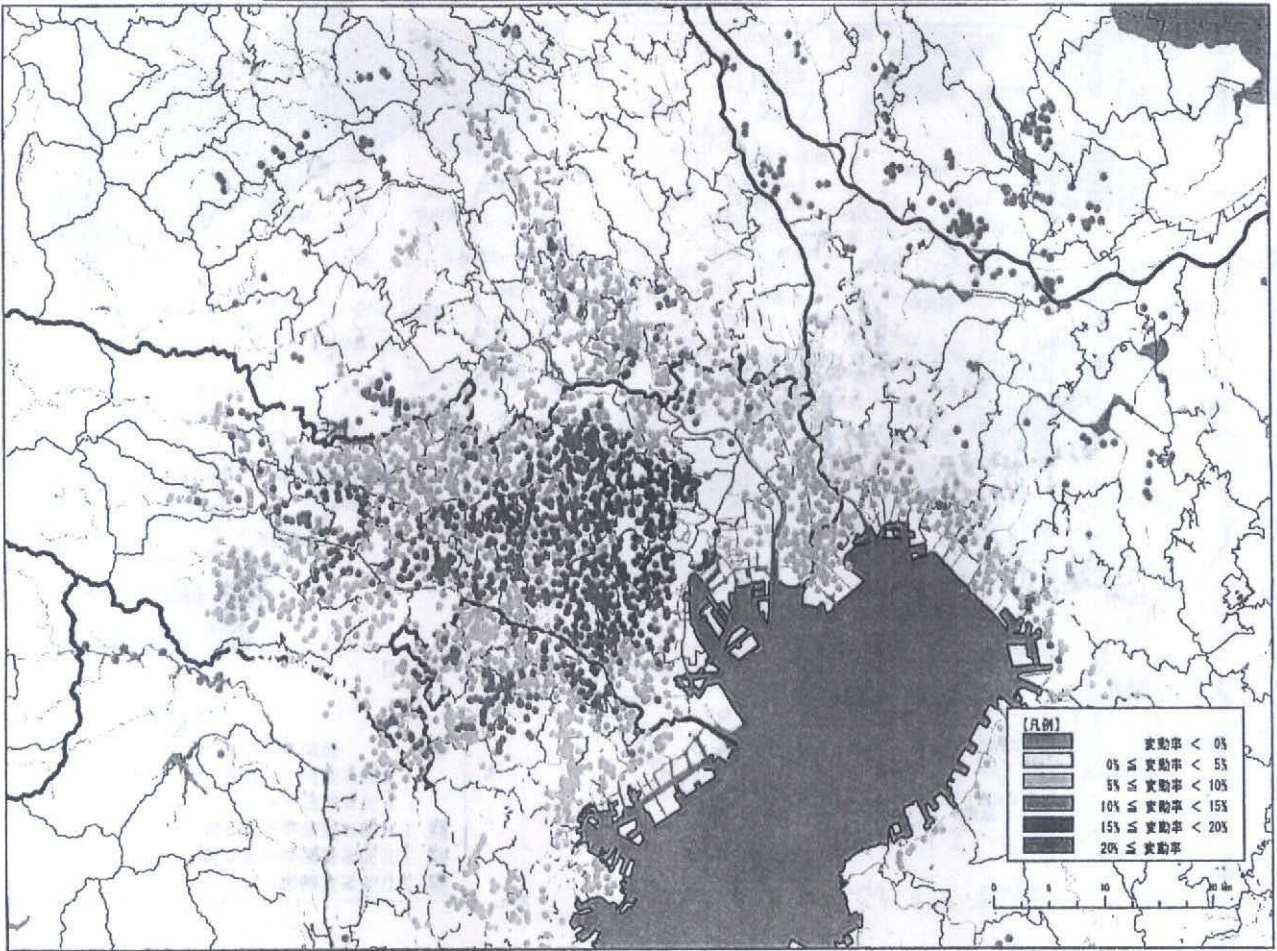


…地価上昇が加速

…地価上昇が減速

(注) 区部都心部…千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区

東京圏における標準地の変動率の分布（住宅地）  
【平成20年地価公示】

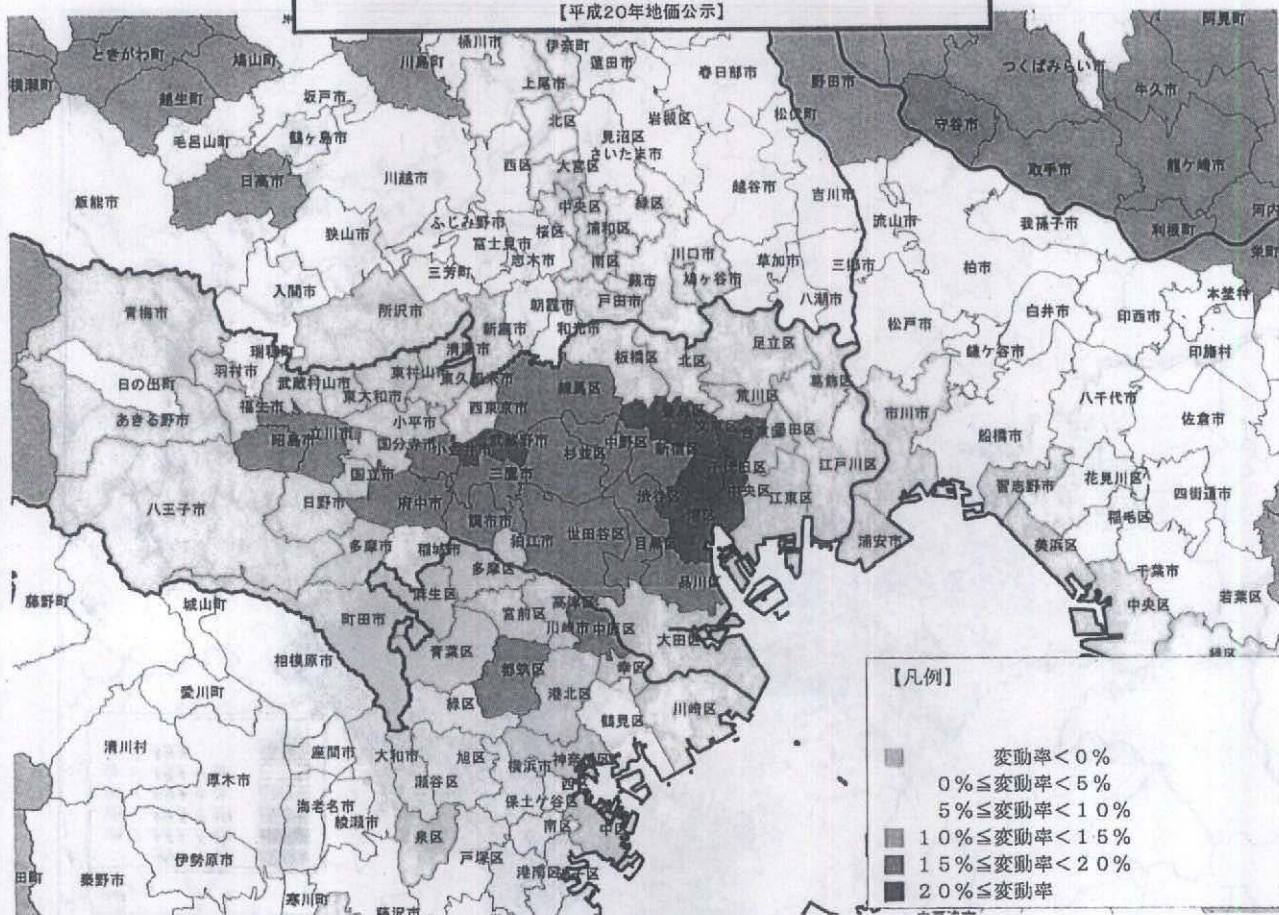


東京圏における標準地の変動率の分布（住宅地）  
【平成19年地価公示】



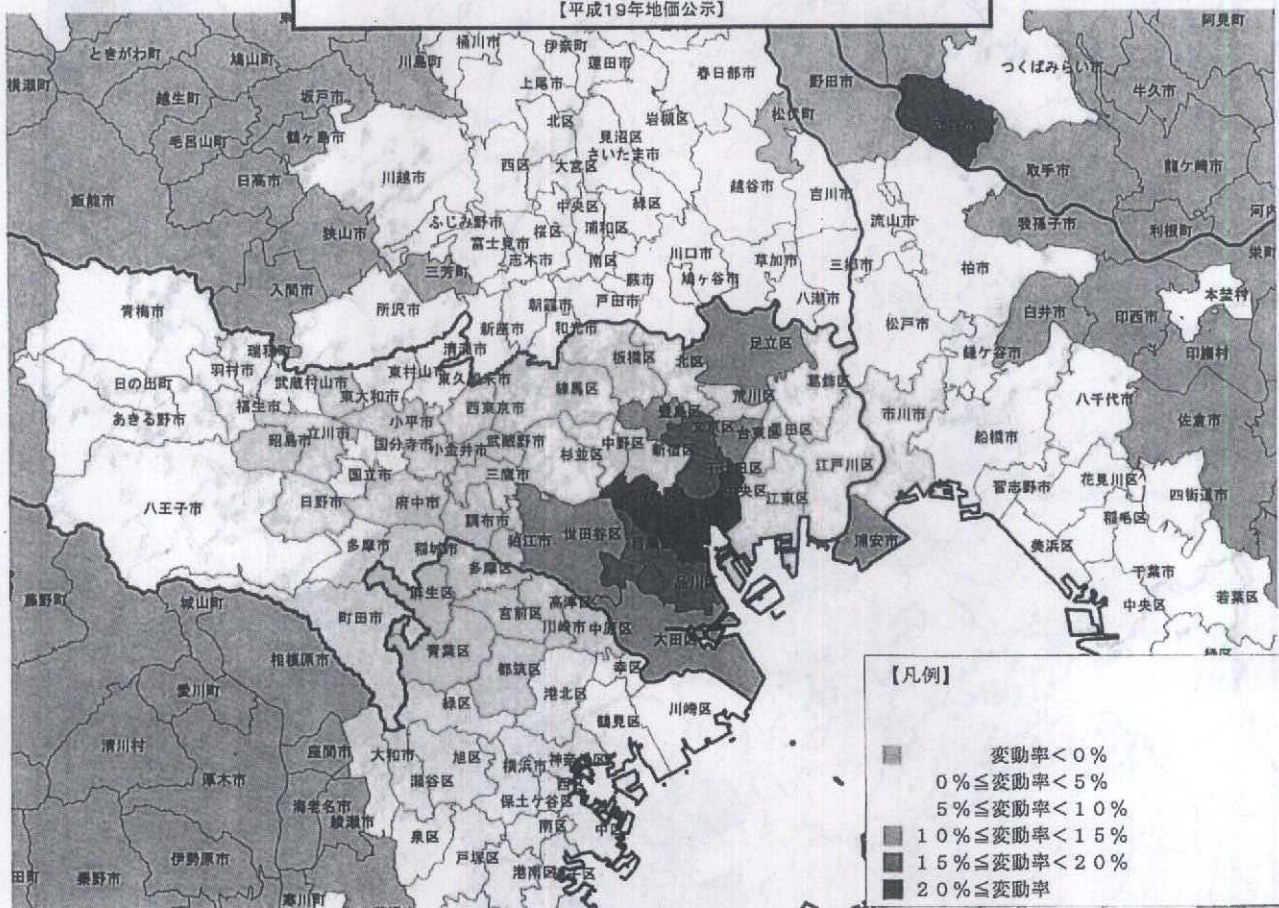
東京都区部周辺における市区町村別平均変動率の分布(住宅地)

【平成20年地価公示】

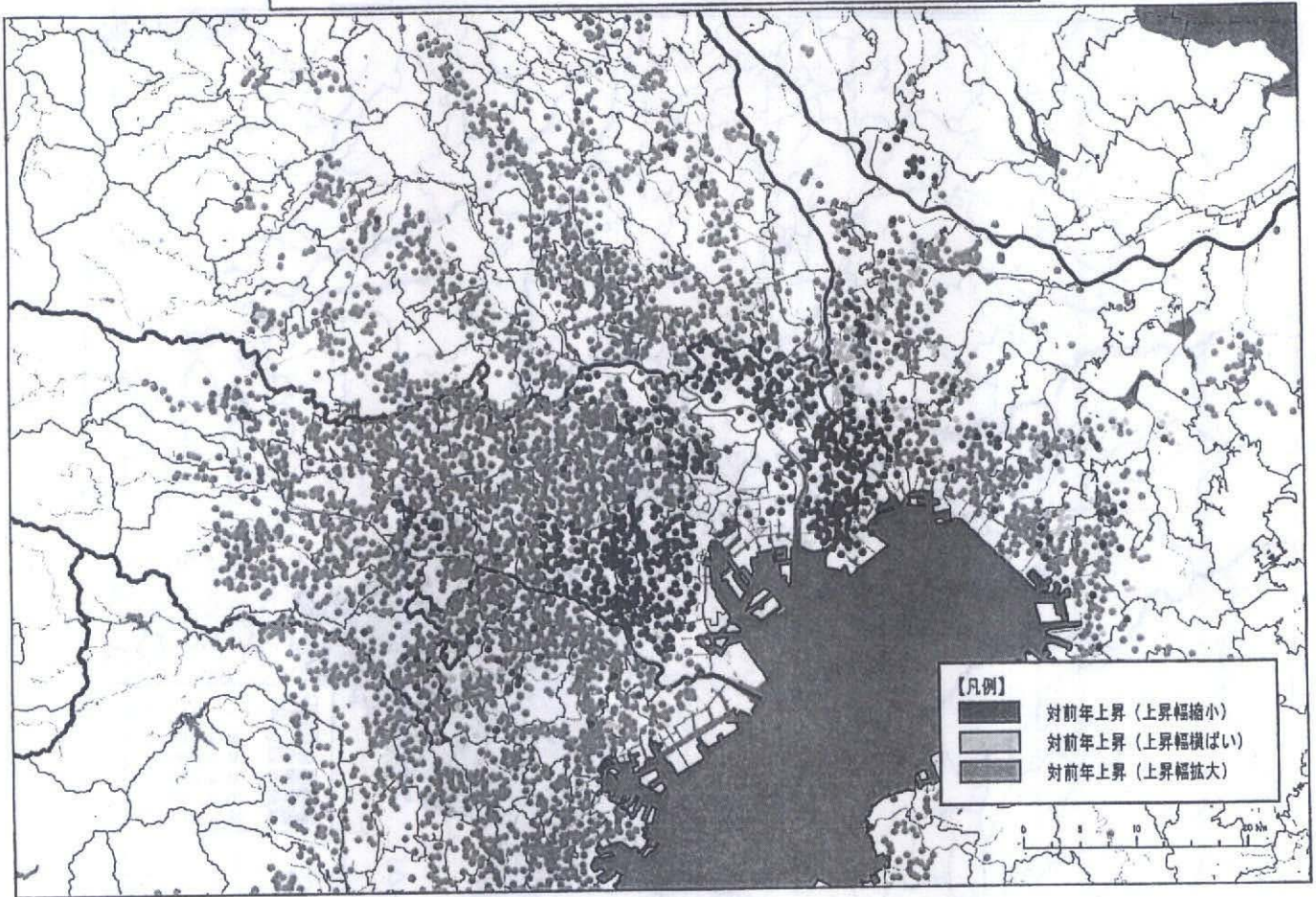


東京都区部周辺における市区町村別平均変動率の分布(住宅地)

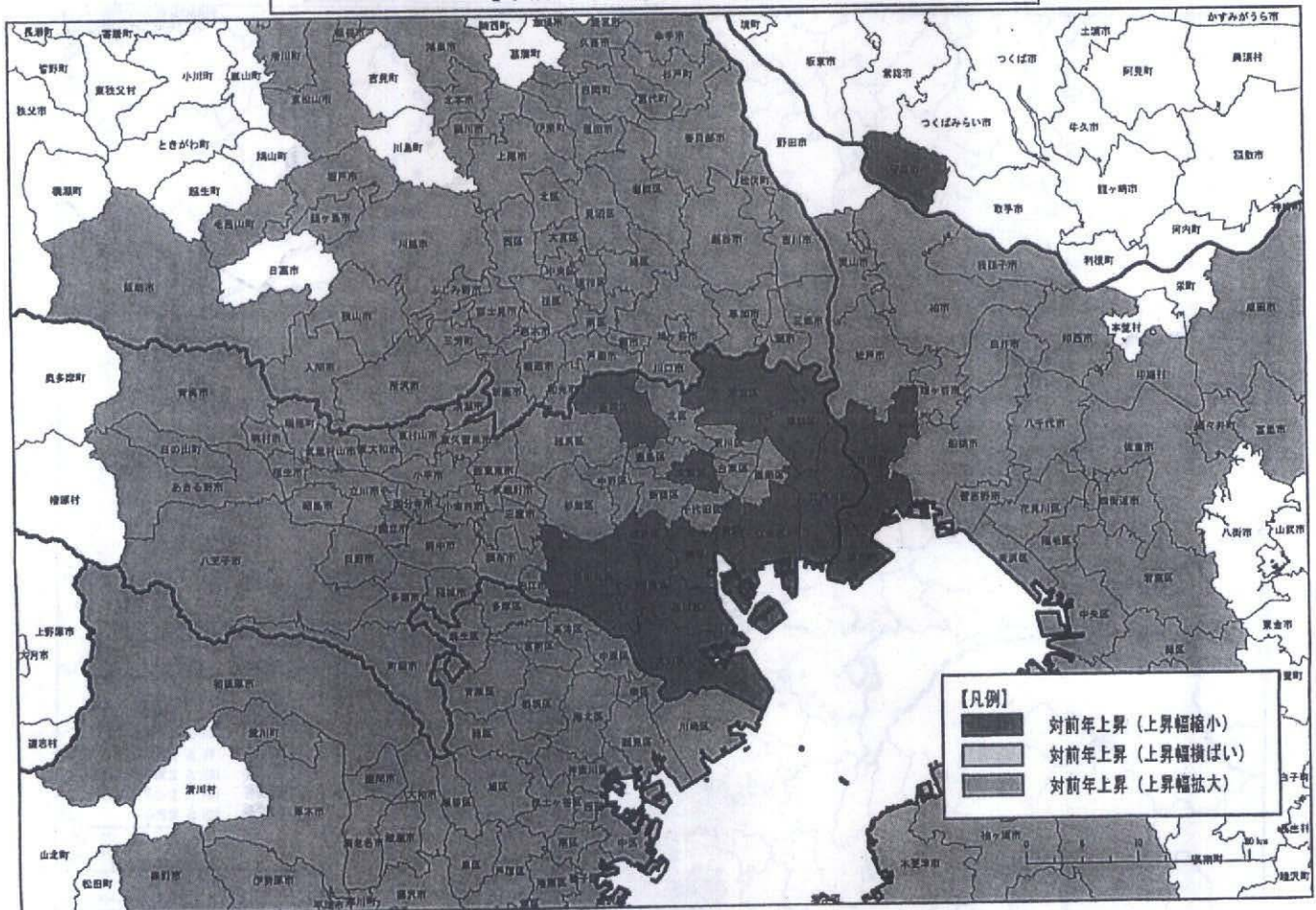
【平成19年地価公示】



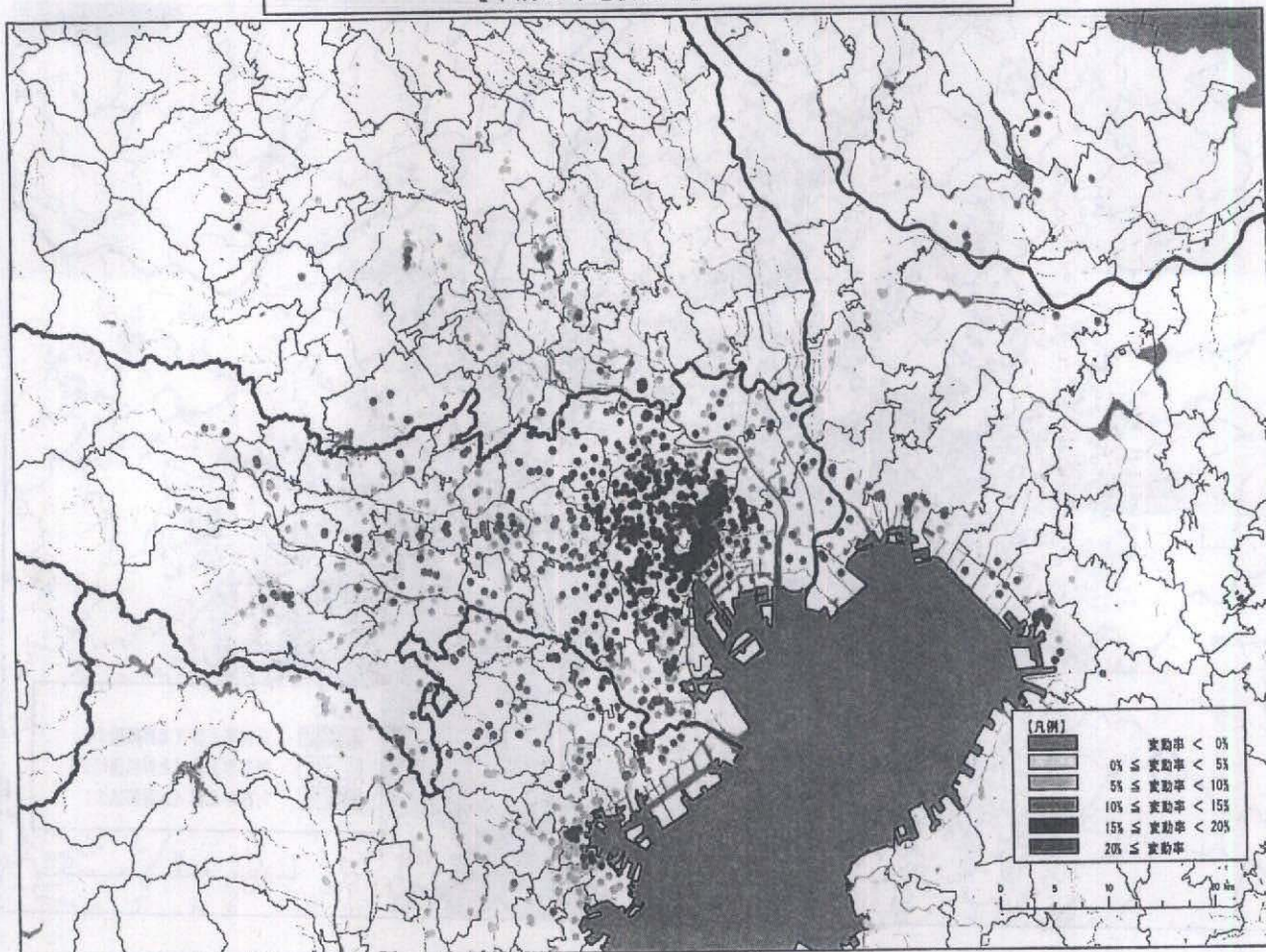
東京圏における標準地の変動率の変動傾向の分布（住宅地）  
【平成20年地価公示】



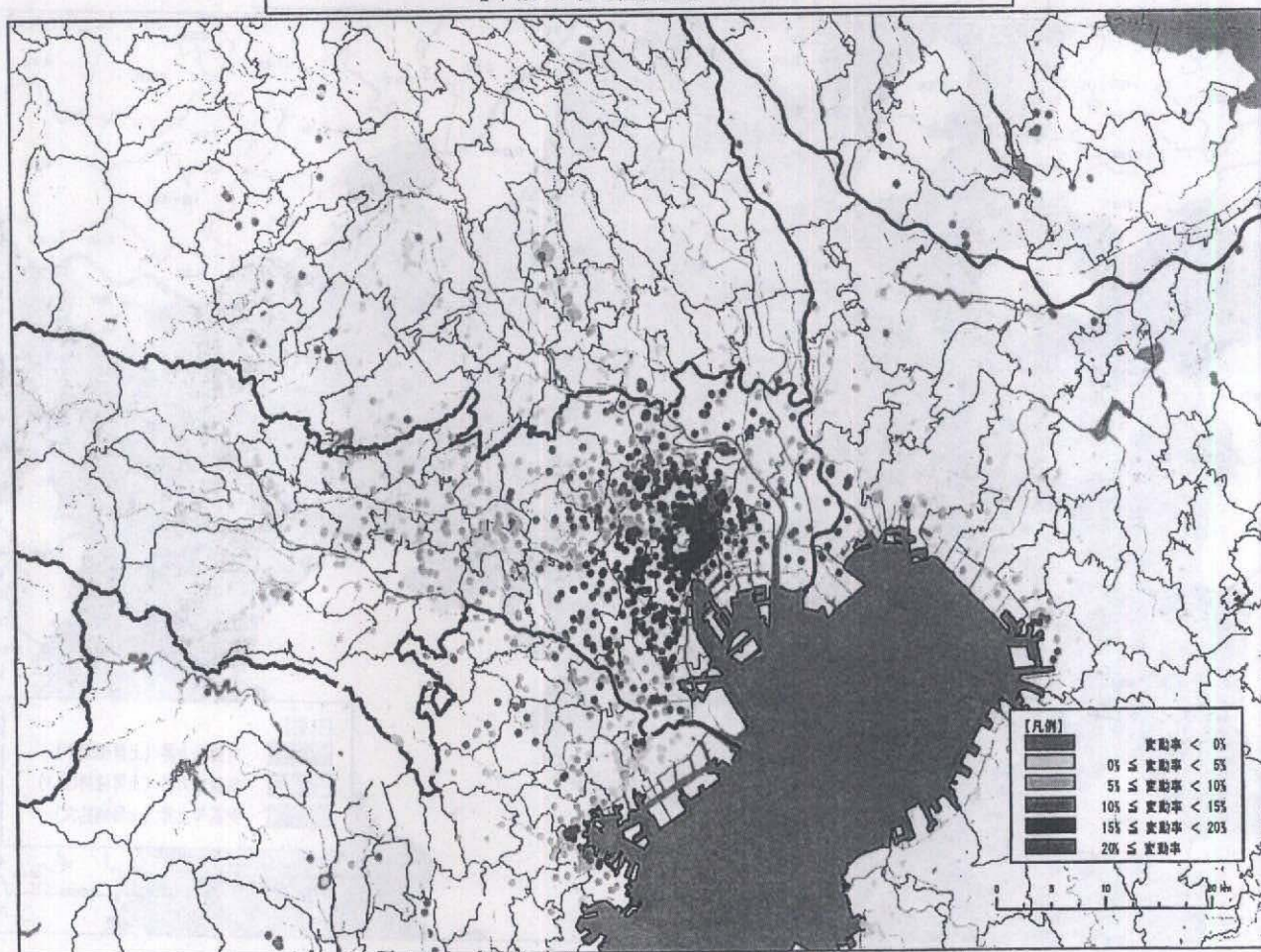
東京圏における標準地の平均変動率の変動傾向の分布（住宅地）  
【平成20年地価公示】



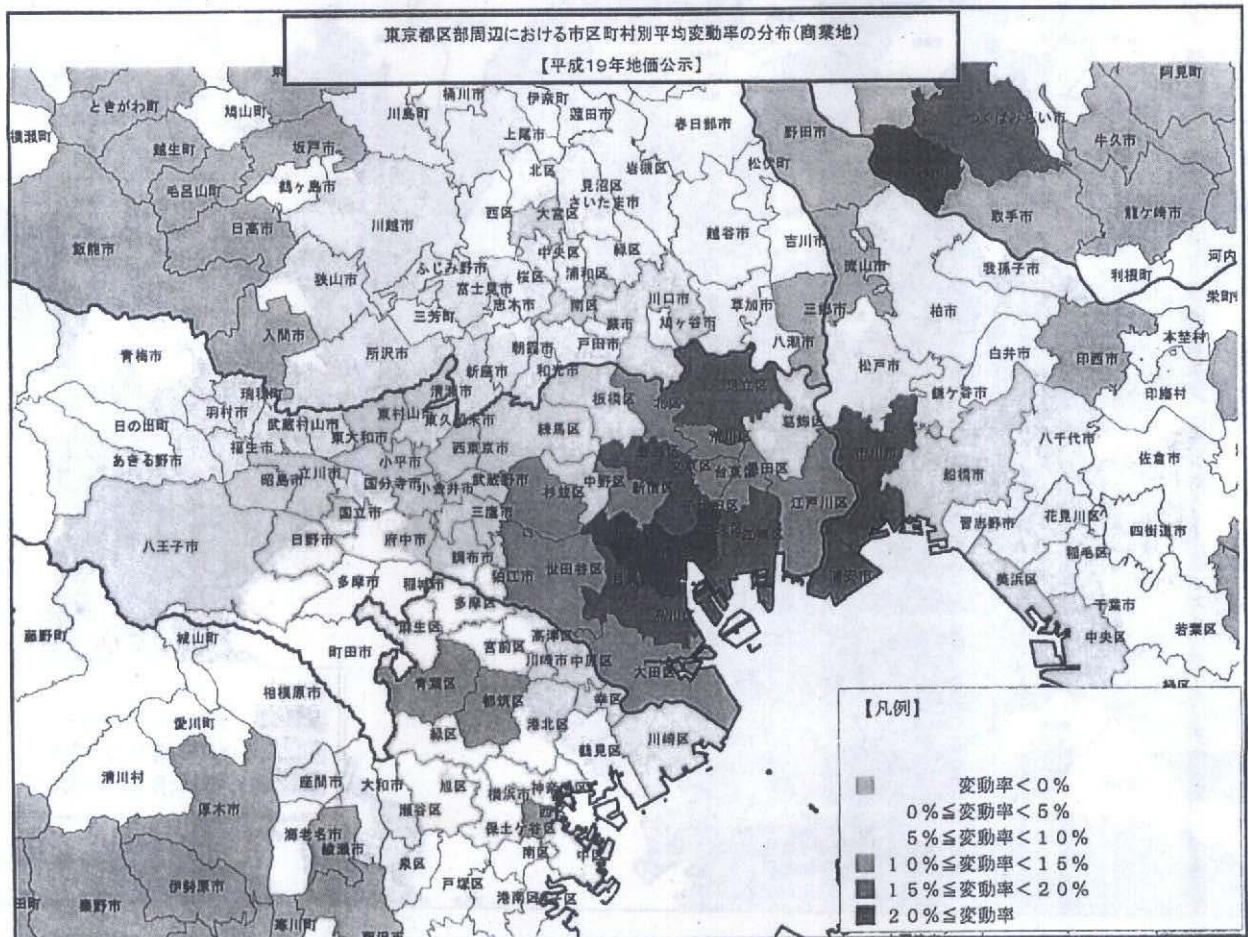
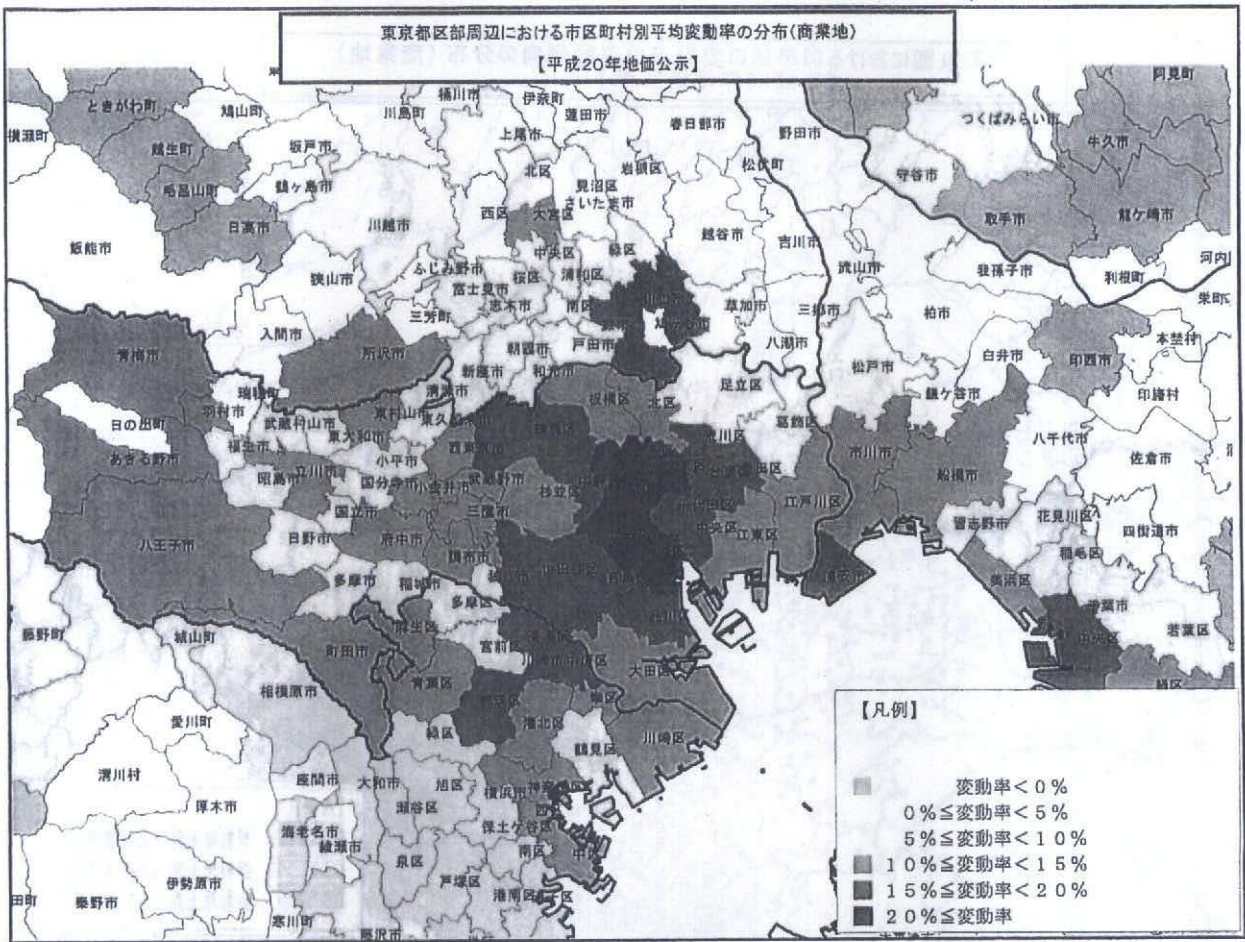
東京圏における標準地の変動率の分布（商業地）  
【平成20年地価公示】



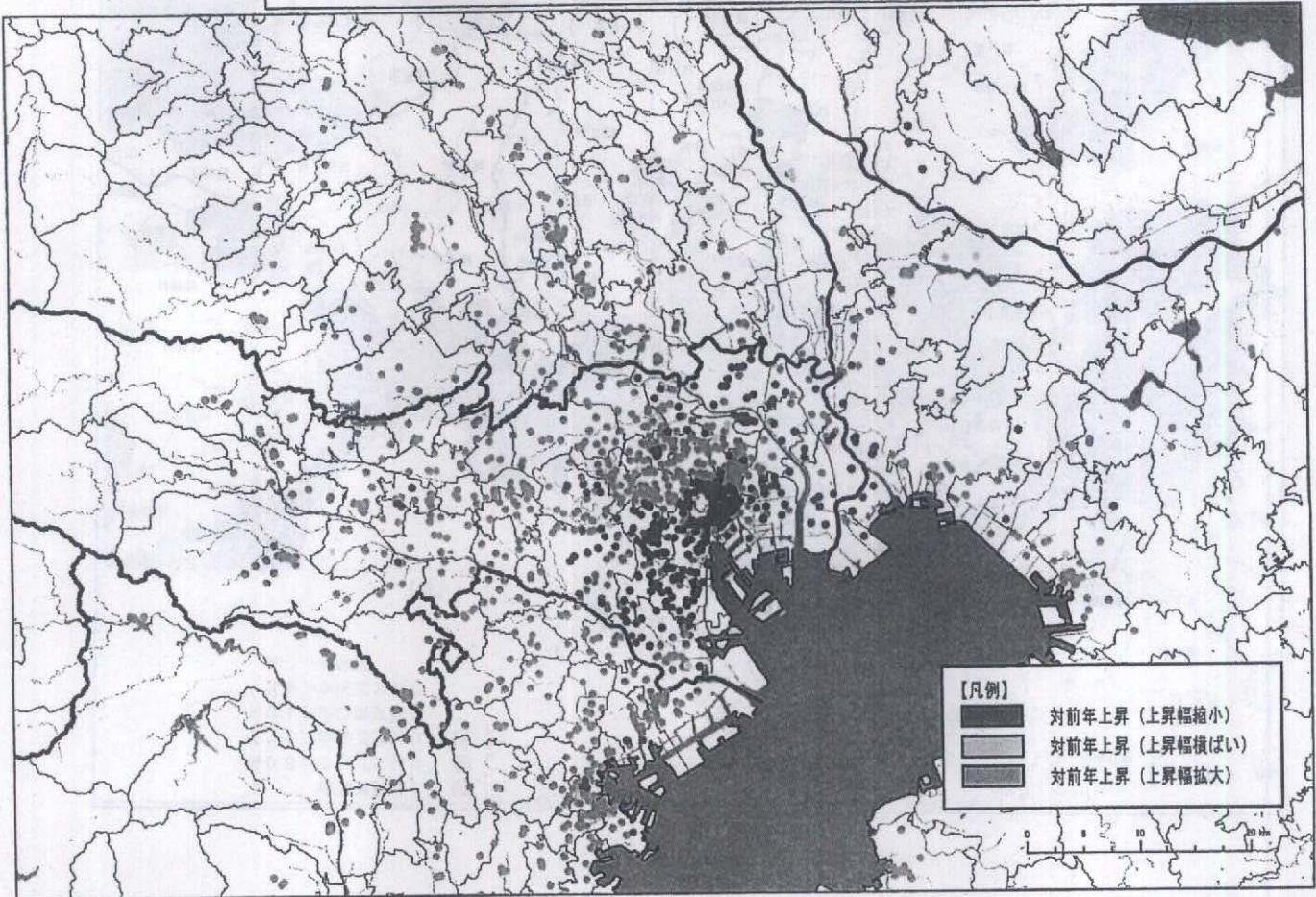
東京圏における標準地の変動率の分布（商業地）  
【平成19年地価公示】



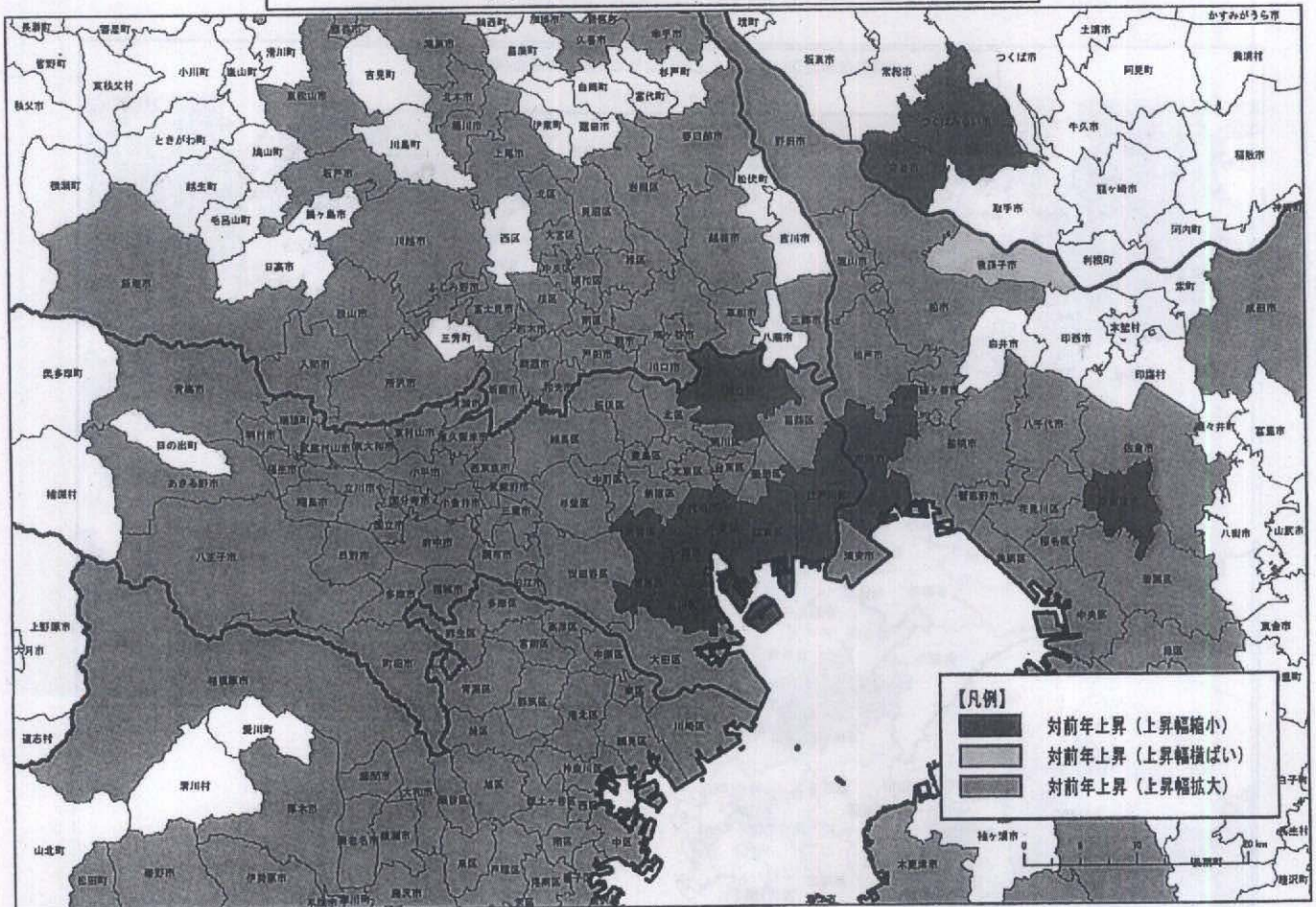




東京圏における標準地の変動率の変動傾向の分布（商業地）  
【平成20年地価公示】



東京圏における標準地の平均変動率の変動傾向の分布（商業地）  
【平成20年地価公示】



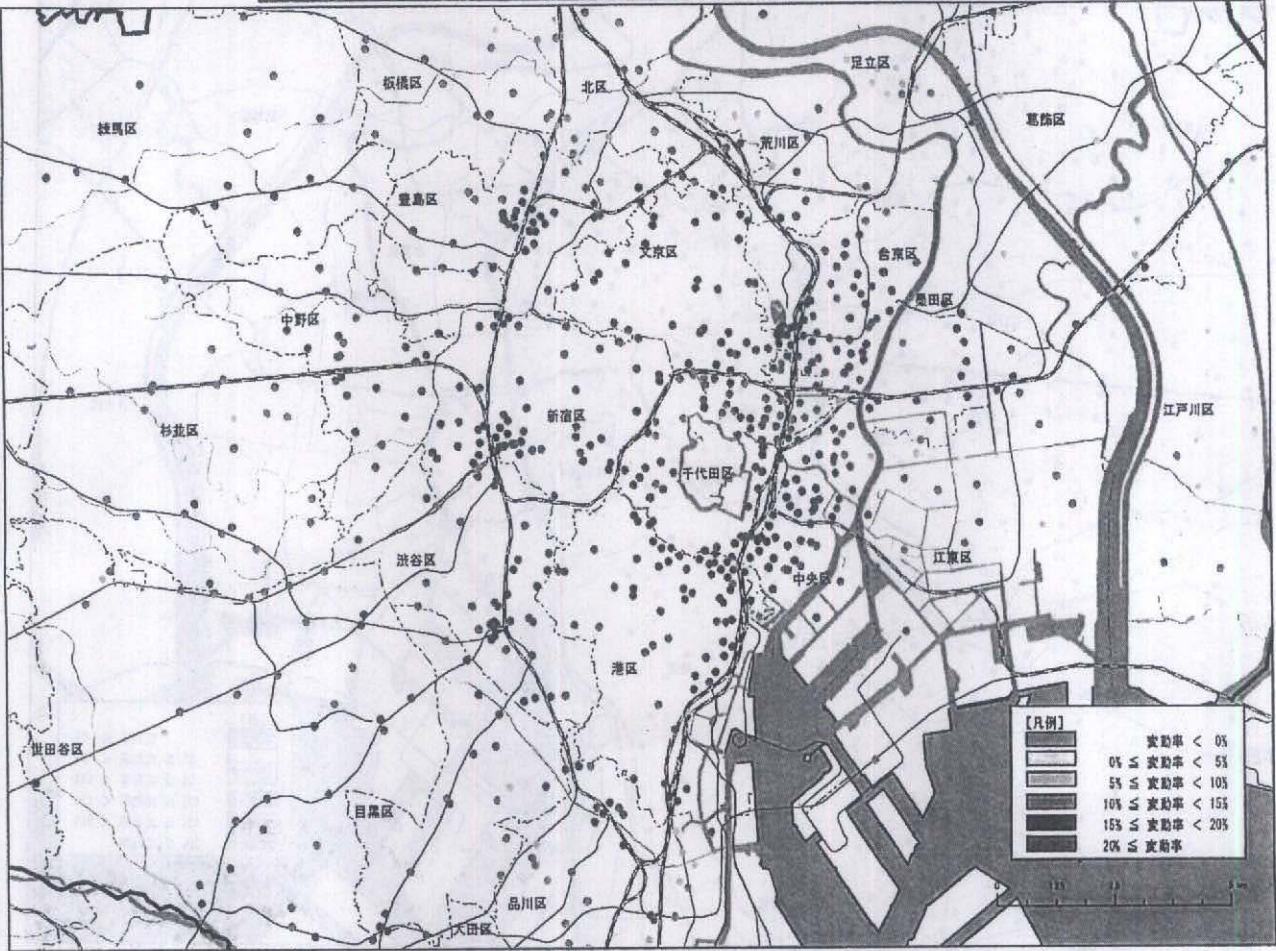
平成20年地価公示【東京都区部】変動率別の地点の分布  
(住宅地)



平成19年地価公示【東京都区部】変動率別の地点の分布  
(住宅地)



平成20年地価公示【東京都区部】変動率別の地点の分布  
(商業地)



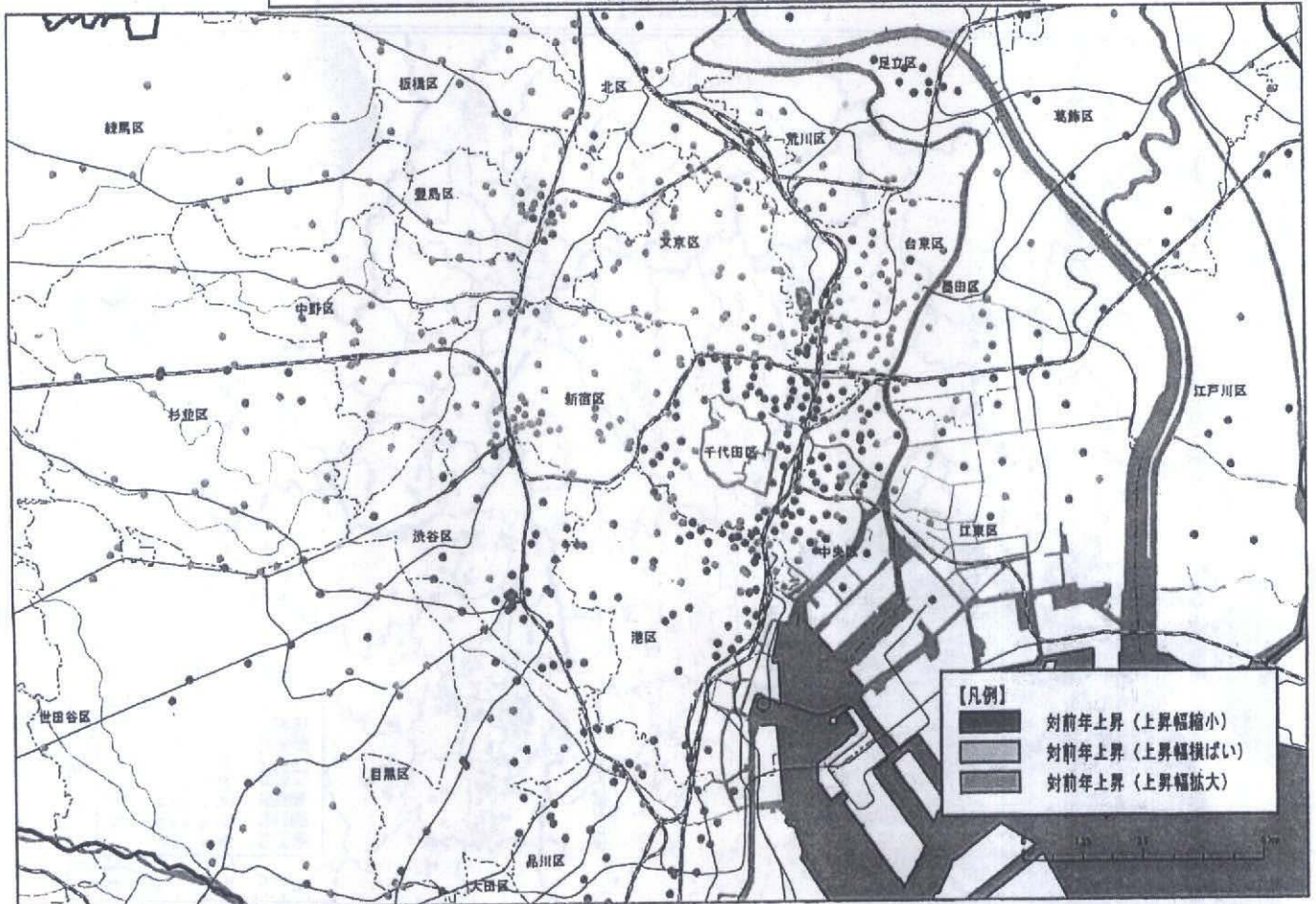
平成19年地価公示【東京都区部】変動率別の地点の分布  
(商業地)



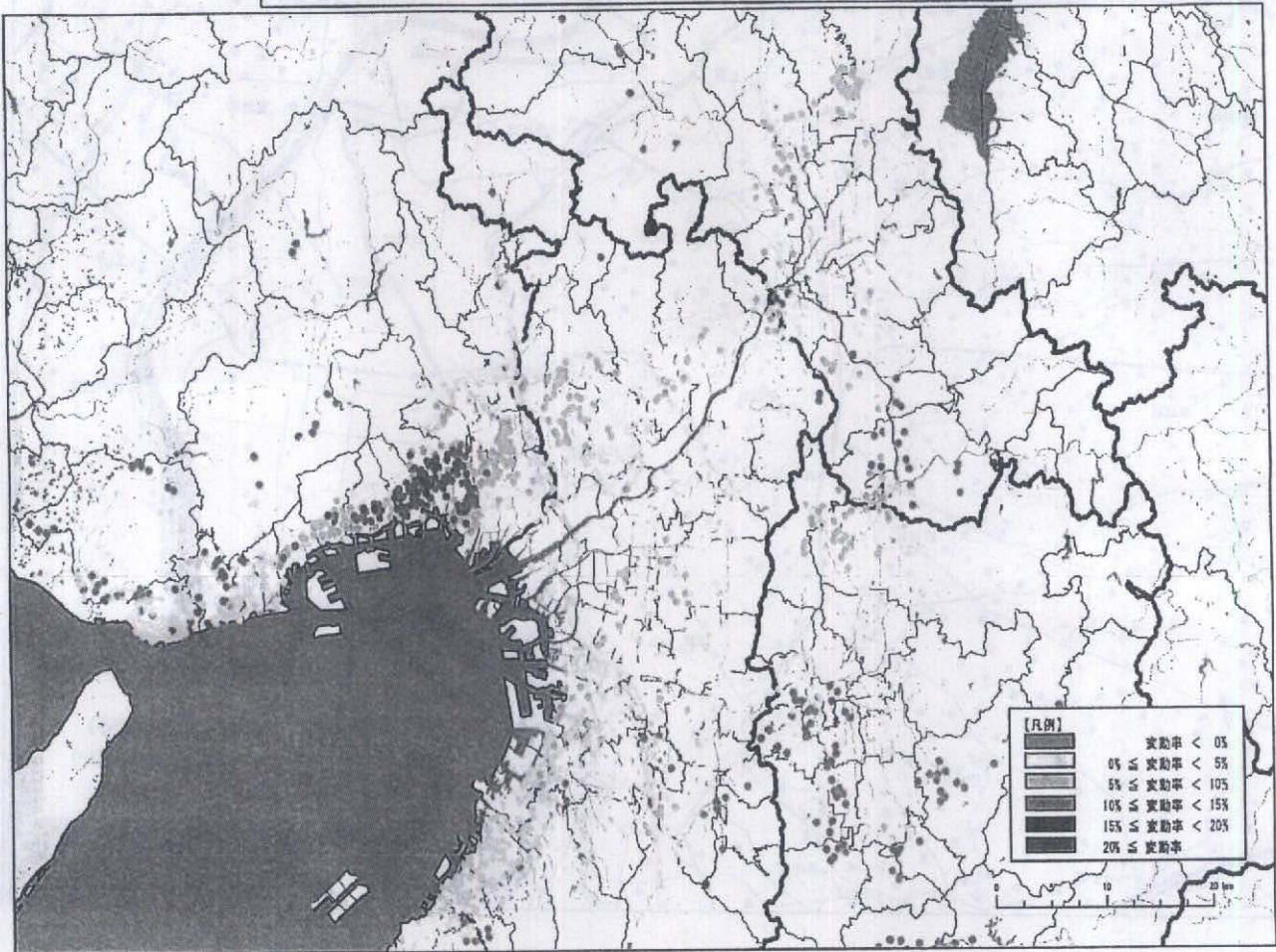
平成20年地価公示【東京都区部】変動率の変動傾向の分布  
(住宅地)



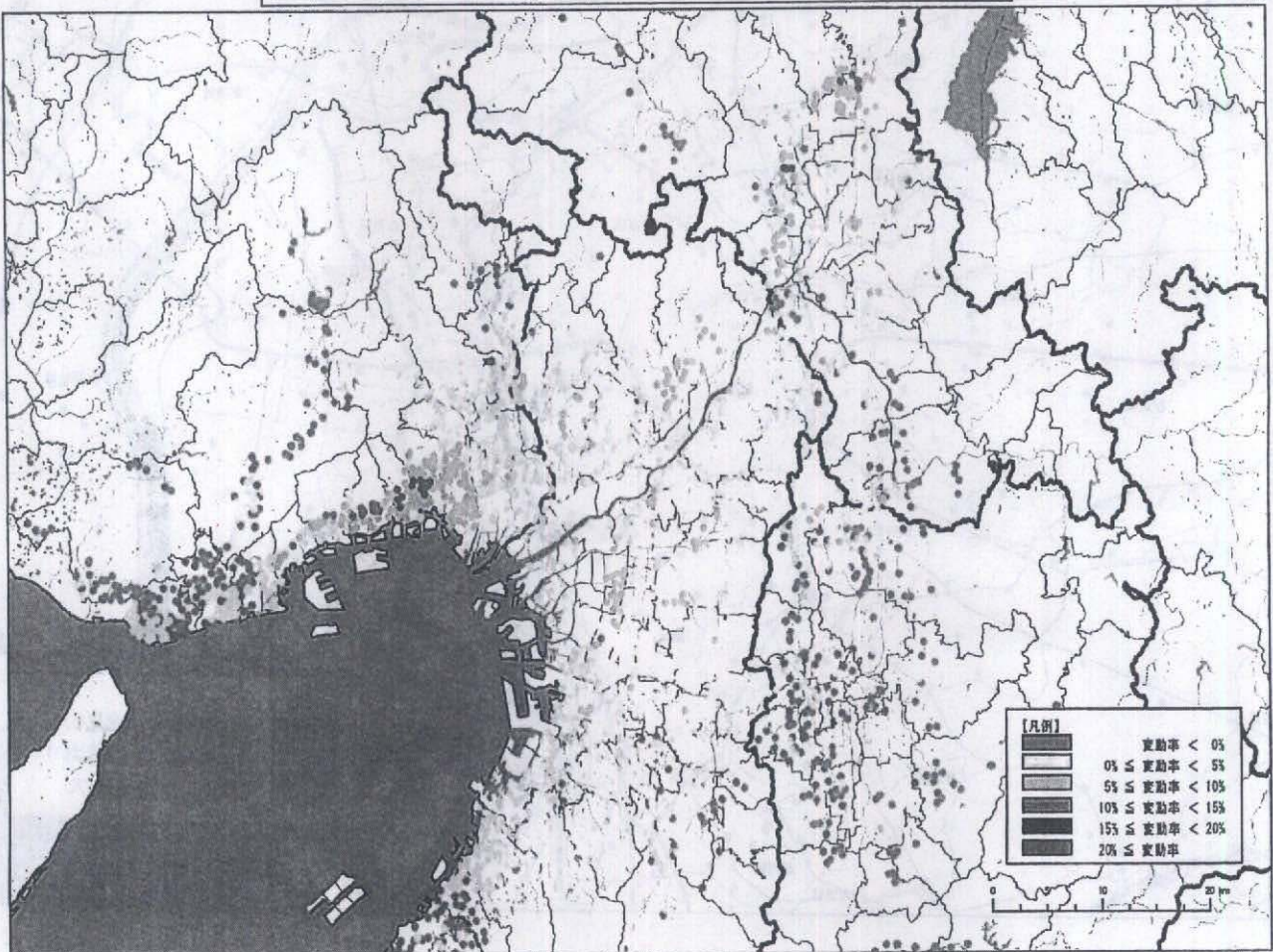
平成20年地価公示【東京都区部】変動率の変動傾向の分布  
(商業地)



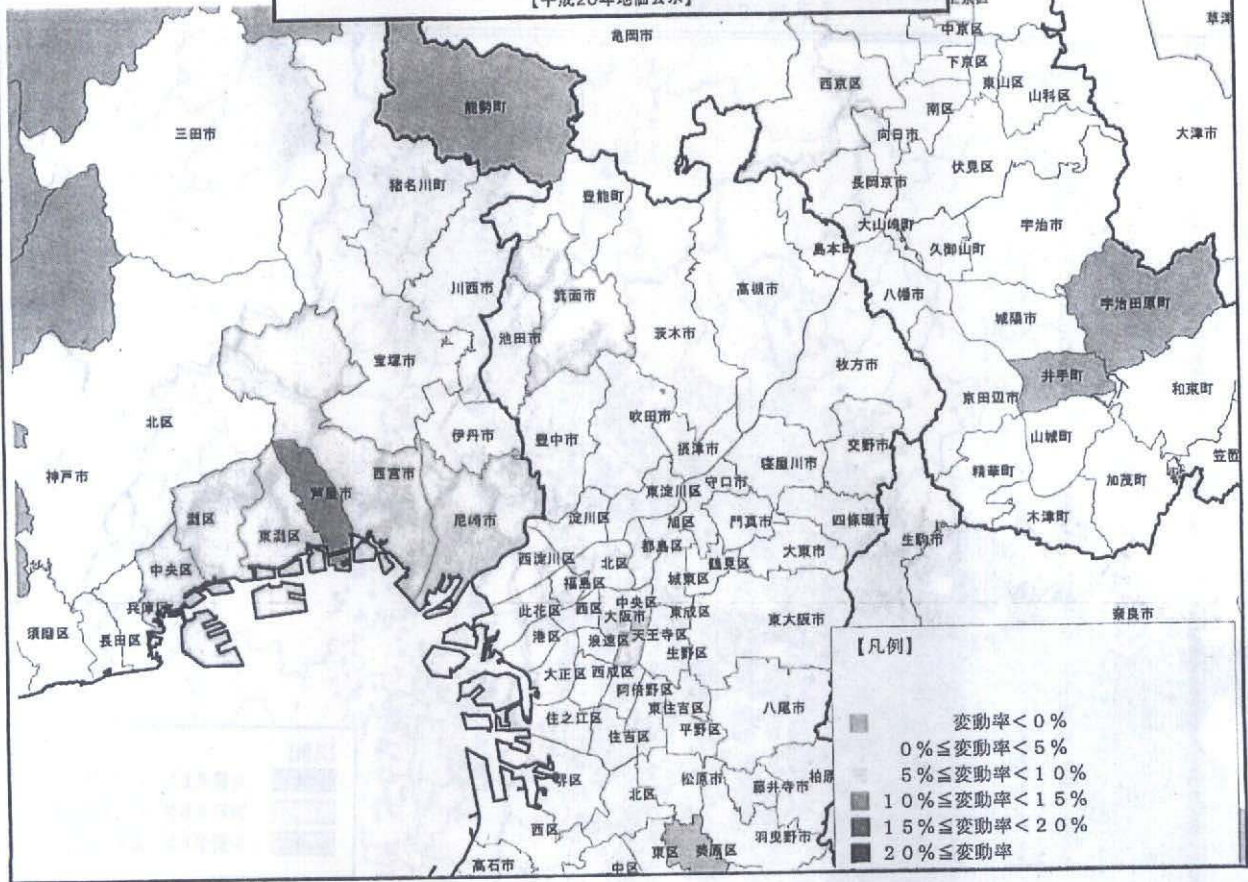
大阪圏における標準地の変動率の分布（住宅地）  
【平成20年地価公示】



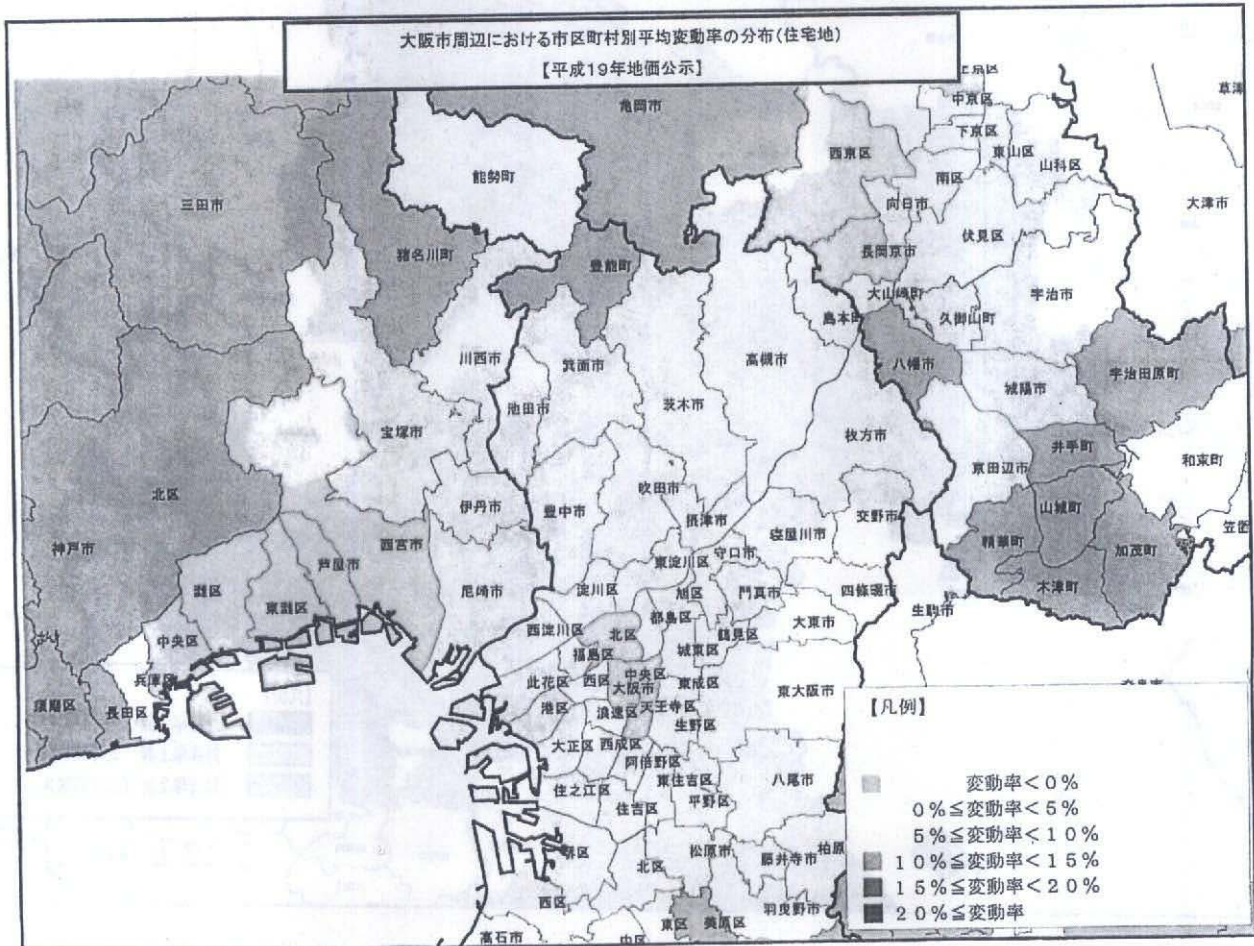
大阪圏における標準地の変動率の分布（住宅地）  
【平成19年地価公示】



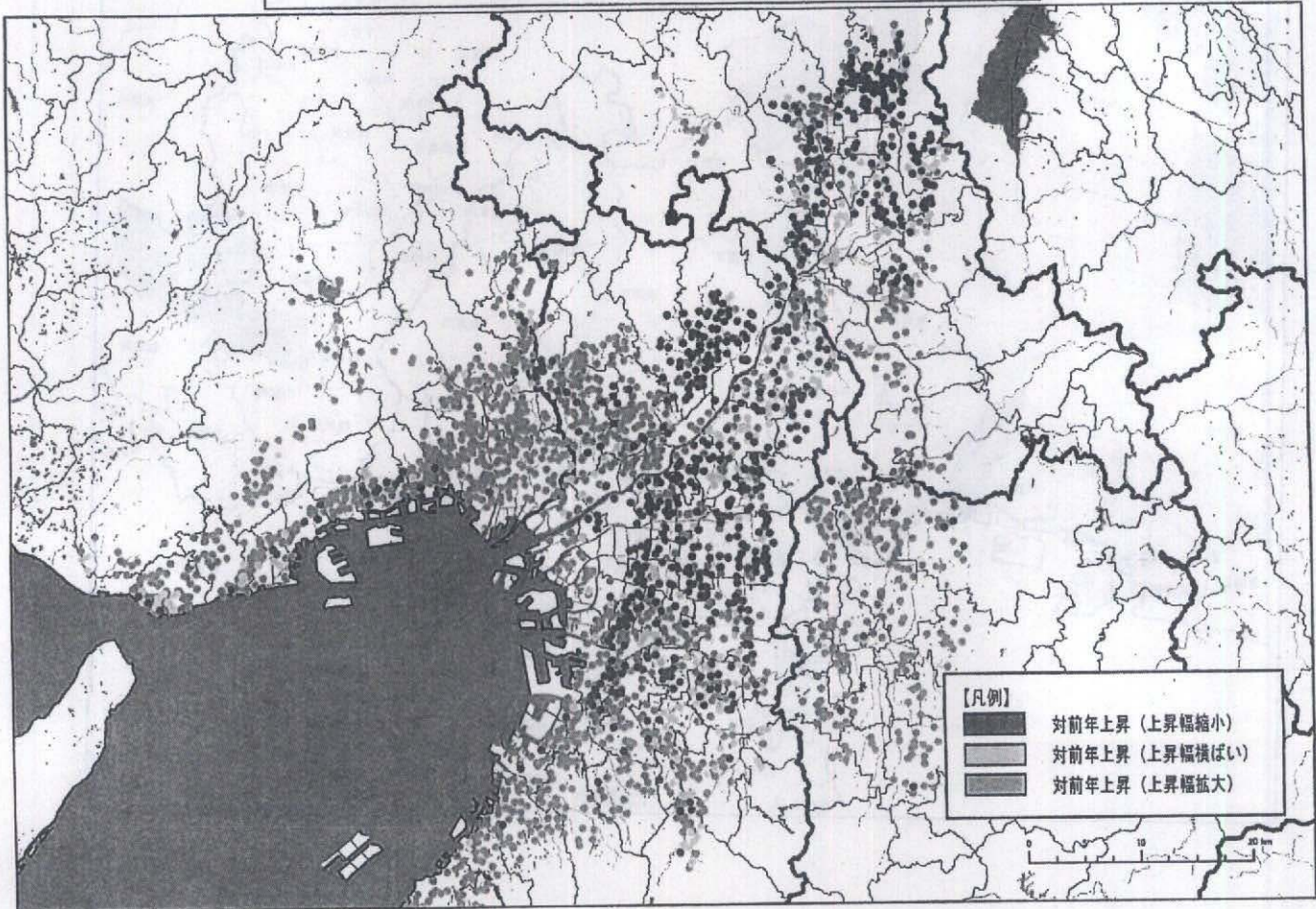
大阪市周辺における市区町村別平均変動率の分布(住宅地)  
【平成20年地価公示】



大阪市周辺における市区町村別平均変動率の分布(住宅地)  
【平成19年地価公示】



大阪圏における標準地の変動率の変動傾向の分布（住宅地）  
【平成20年地価公示】



大阪圏における標準地の平均変動率の変動傾向の分布（住宅地）  
【平成20年地価公示】

