



報道関係者各位

東急不動産株式会社

## 「平成19年 首都圏地価分布図」について

■平成18年の地価動向（全体動向・価格帯別動向）

■資料「サラリーマンが年収の5倍以内で購入可能な地域」

東急不動産株式会社(本社:東京都渋谷区 社長:植木 正威)では、この度「首都圏地価分布図」を作成致しましたのでお知らせいたします。

当社では、昭和37年(1963年)以来毎年1回定期的に、1月現在の住宅地の地価調査を行い、その結果をまとめ「首都圏地価分布図」として公表しており、今年で45回目となりました。

当分布図は、東京駅を中心とした概ね半径50km 圏内における地価の面的広がりをマクロ的に捉えているものです(別添図面参照)。作成の元となる地価調査は、実際の取引事例と東急リバブル㈱の各営業所と地元協力業者へのアンケートを中心としており、さらに鑑定評価等当社の日常の営業活動を通じて得られたデータを加えて作成しています。

### ◆「平成19年 首都圏地価分布図」の特徴 ※詳細は次ページ以降をご参照下さい。

- ①昨年に引き続き、都内の高価格帯(600千円/㎡以上)の地域及び都心への交通条件の良好な郊外の300千円/㎡以上の地域の分布範囲が、地価上昇により拡大している。
- ②一部の低価格帯(90千円/㎡未満)の地域では依然として地価下落が続いている。
- ③都心80分圏内における年収5倍で購入可能な地域が、地価上昇により昨年に比べて59km<sup>2</sup>縮小し、本年1月には約1,763km<sup>2</sup>となった。平成3年以降最大であった平成17年の1,823km<sup>2</sup>から、3.3%縮小したことになる。

「平成19年首都圏地価分布図」の調査結果の概要は以下の通りです。また、本件に関する概要については、ホームページ『<http://www.tokyu-land.co.jp/map/chikabunpu/>』でも提供しています。

### 地価分布図の見方について

この地価分布図は、地価を11段階の価格帯に分類表示していますが、この分布図を見る場合、下記の点にご留意下さい。

1. 調査の時点が1月であり、その後に価格水準が変動している場合もあること。
2. 価格水準をある幅(価格帯)で以って表現しており、たとえば 300 千円/㎡～450 千円/㎡の価格帯の中には、300 千円/㎡程度の価格水準の地域から 450 千円/㎡に近い価格水準の地域まで幅広く含まれていること。
3. 住宅地の価格を対象としたもので、原則として商業地の価格は表示していないこと。
4. 外縁部等については住宅地というより、宅地見込地の価格水準を示している場合が多いこと。
5. その地域の標準的な土地の価格水準を表現したものであり、個々の画地の個別的要因は考慮して

おらず、またミニ開発による住宅地等の局地的な価格については表現していないこと。

## ◆ 地価動向について(コメント)

### 1. 全体的な動向

昨年日本経済は、企業の設備投資、輸出等が順調に増加し、年間のGDPは5年連続でプラス成長を遂げ、また雇用情勢も改善し、完全失業率は3年連続で低下しました。

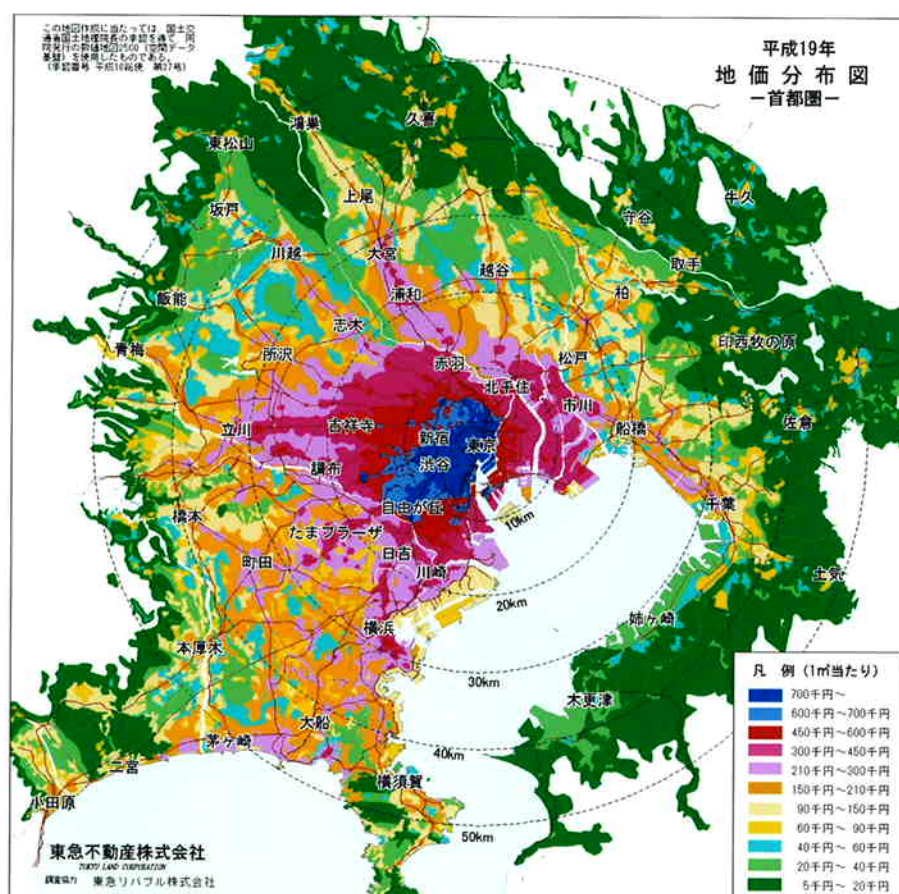
このような経済情勢の下で、日銀はゼロ金利政策を解除したものの低金利状態は続き、一方で金利上昇懸念も出てきたため、投資需要を含めて土地需要が増大し、これによって首都圏住宅地の地価は、全般的に前年よりも上昇傾向が拡大し、あるいは下落率の縮小傾向が顕著になりました。具体的な不動産流通市場の動向としては、(財)東日本不動産流通機構の統計によると、首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)における面積 100 m<sup>2</sup>～200 m<sup>2</sup>の土地の取引件数は前年に比べてやや減少しましたが、平均成約価格は単価、総額ともに前年に比べて上昇しています。また、戸建住宅の取引件数は前年に比べて増加し、平均成約価格も上昇しています。

地域別の動向としては、東京都区部及びこれに近接していること等により都心部への交通利便性が良好な地域(東京都の多摩地域、横浜市、川崎市、埼玉県南部、千葉県西部等)では、需要の多さに比べて供給が少ないため、地価の上昇率が前年より拡大するとともに、上昇地域がより郊外部へと拡大しています。一方、都心部への交通接近条件が劣る茨城県(つくばエクスプレス沿線地域を除く)や千葉県、埼玉県の遠隔地域等では、まだ需要が回復せず地価が下落している地域が見られますが、このような地域の範囲は前年よりかなり狭くなっています。また、上昇地域と下落地域の中に位置する圏域では、地価はほぼ横ばいの状態となっています。

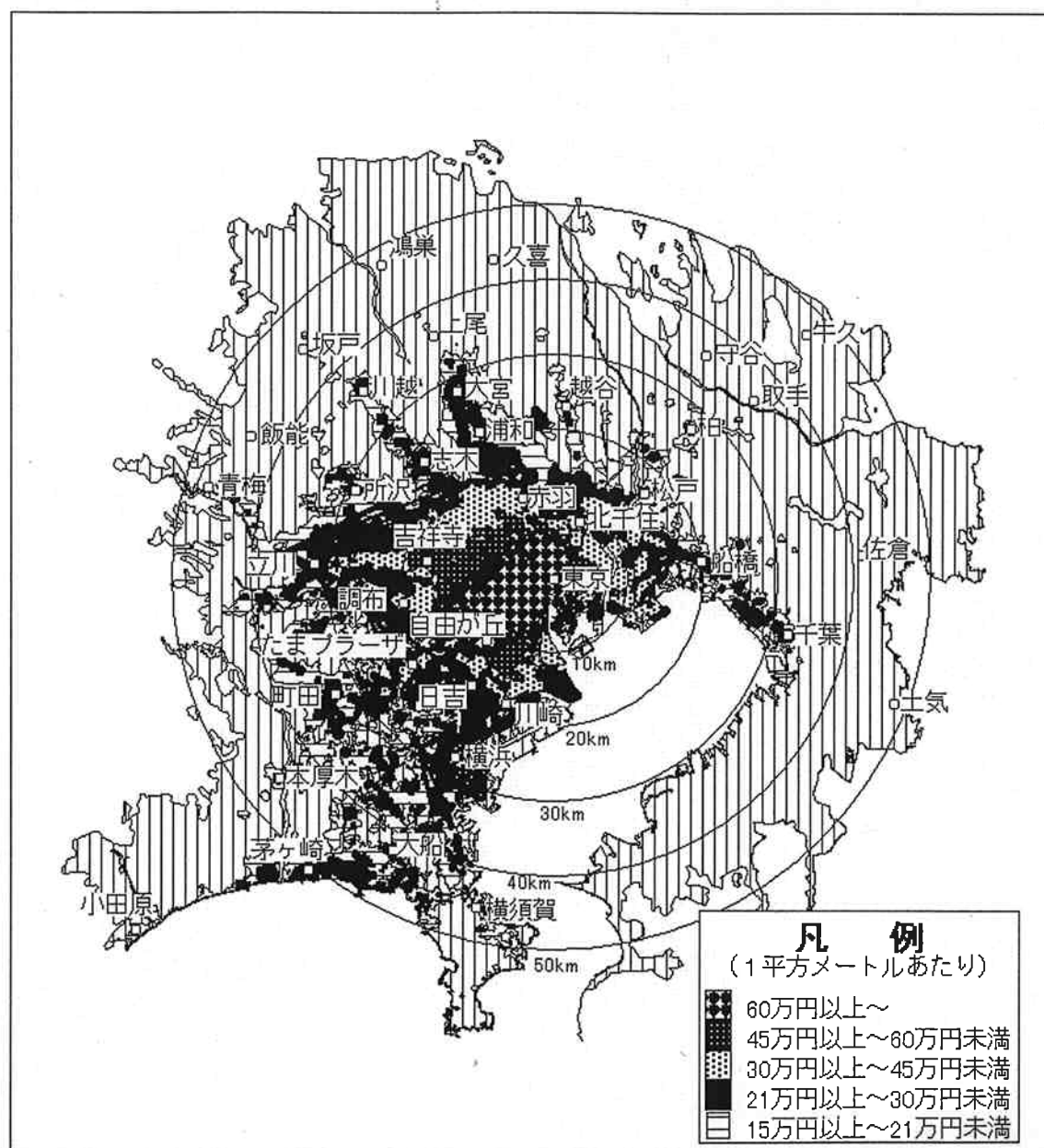
### 2. 主な価格帯別の動向

- ・ 700 千円/m<sup>2</sup>以上の地域は、主に千代田・中央・港・渋谷・新宿・文京・台東各区等の東京都心部と目黒区の東横線沿線等に分布しています。この価格帯のほとんどの地域では地価が大幅に上昇しましたが、前年と比べて文京区の本駒込・向丘・千駄木、東横線中目黒～田園調布駅間の沿線地域、大井町線九品仏～等々力駅間の沿線地域等で分布範囲が拡大しています。
- ・ 600 千円/m<sup>2</sup>以上の地域は、上記の各区のほか豊島区、世田谷区の東部地域等に分布しており、前年と比べて小田急線北沢～祖師谷大蔵駅間、田園都市線池尻大橋～二子玉川駅間、世田谷線三軒茶屋～宮の坂駅間の各沿線地域等の世田谷区の中央部及び東部地域、目黒線不動前～奥沢駅間の沿線地域等で分布範囲の拡大が顕著です。
- ・ 450 千円/m<sup>2</sup>以上の地域は、主に東京都区内で南・西部は都心から概ね 15km圏内、北・東部は概ね 5kmから 10km圏内に分布していますが、前年と比べて都営浅草線馬込駅・西馬込駅の周辺地域、小田急線千歳船橋～成城学園前駅と京王線八幡山～千歳烏山駅の間の地域、井の頭線永福町～浜田山駅と東京メトロ丸ノ内線東高円寺～南阿佐谷駅の間の地域等で大きく拡大しています。
- ・ 300 千円/m<sup>2</sup>以上の地域は、東京都区内、中央線・京王線沿線等の多摩地域、横浜市、川崎市のほか、鎌倉駅や大宮駅等の周辺にまで分布していますが、前年と比較すると都営新宿線瑞江・篠崎駅の周辺地域、東京メトロ東西線浦安駅の南側の地域、東京メトロ千代田線北綾瀬駅の周辺地域、中央線立川駅の北側の地域、田園都市線鷺沼駅の南側及び市が尾駅の南東側の地域等で拡大が見られます。

- ・ 210 千円／㎡以上の地域は、神奈川県では小田原市まで、東京都では羽村市まで、埼玉県では川越市やさいたま市の北部まで、千葉県では柏市や千葉市の中央部まで広く分布しています。前年と比べると足立区の西部、川崎市多摩区の北西部（小田急線と南武線の間の地域）、京葉線検見川浜駅の周辺地域等で比較的大きく拡大しています。
- ・ 150 千円／㎡以上の地域は、210 千円／㎡以上の地域より約 5～10km 程度遠い地域にまで分布しています。前年と比べて分布範囲にあまり変動はありませんが、青梅線拝島駅の南西方の地域、武蔵野線船橋法典駅の西方の地域等で拡大し、反対に東海道線平塚駅の北西方の地域、小田急線愛甲石田駅の南側の地域等でやや縮小しています。
- ・ その他の価格帯の分布地域の変動状況を見ると、90 千円／㎡以上の地域は、一昨年つくばエクスプレスが開通した守谷駅及びこれに隣接する関東鉄道南守谷駅・新守谷駅の周辺地域で拡大し、逆に常磐線取手駅の西方の地域等で縮小しています。また 60 千円／㎡以上の地域は、常磐線牛久駅の周辺地域、埼玉県菖蒲町等で縮小し、40 千円／㎡以上の地域は、茨城県の竜ヶ崎ニュータウン等で縮小しています。



平成19年 地価分布図 ～首都圏住宅地～



#### ◆ 「サラリーマンが年収の5倍以内で購入可能な地域」

総務省実施の家計調査によれば、平成18年の関東大都市圏の勤労者世帯の平均年収は約778万円であり、その5倍とは約3,890万円となりますが、当社の地価分布図では300千円/㎡以下の価格帯の地域が、3,890万円以内の一戸建て住宅が存する圏域と考えられます。その根拠としては、中古と新築の一戸建て住宅それぞれについて、以下のような試算が可能だからです。

地価水準 300 千円/㎡の地域では、

|      |                                      |
|------|--------------------------------------|
| 土 地  | 3,000 万円 (300 千円/㎡ × 100 ㎡)          |
| 中古建物 | 850 万円 (85 千円/㎡ × 100 ㎡) (築後 10 年程度) |
| 計    | 3,850 万円                             |

地価水準 150 千円/㎡の地域では、

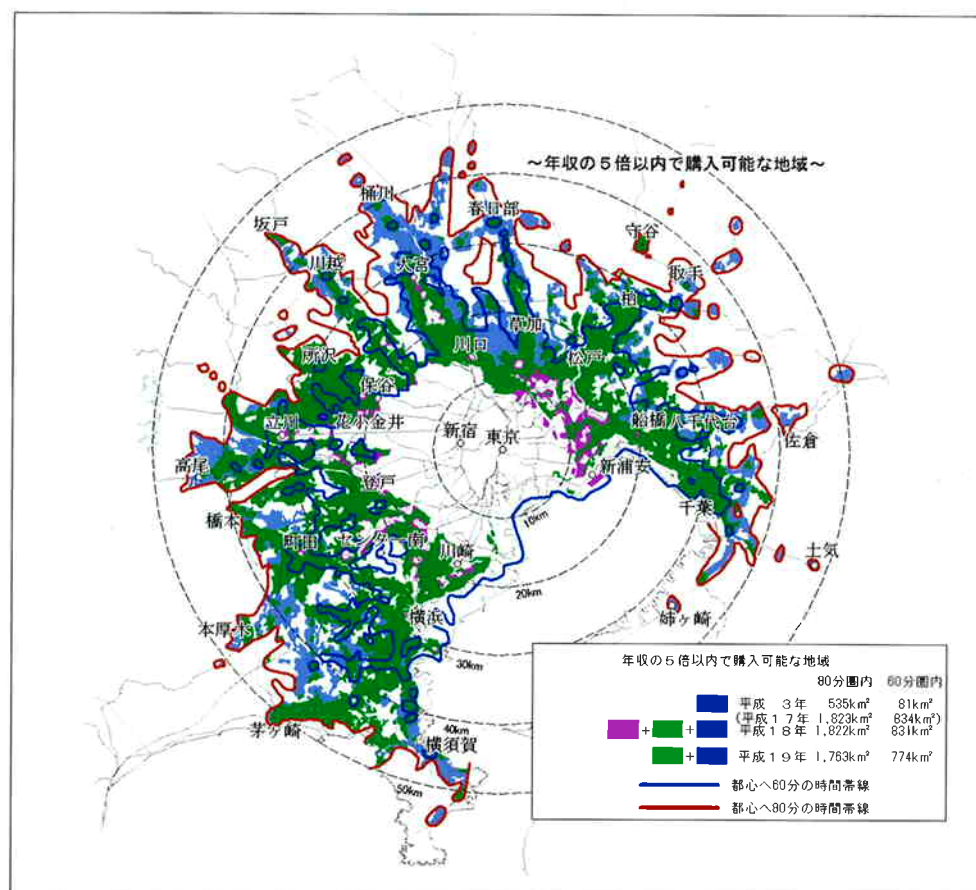
|      |                             |
|------|-----------------------------|
| 土 地  | 2,100 万円 (150 千円/㎡ × 140 ㎡) |
| 新築建物 | 1,700 万円 (170 千円/㎡ × 100 ㎡) |
| 計    | 3,800 万円                    |

このように価格水準が 300 千円/㎡程度の地域では中古住宅が購入対象となりますが、価格水準がより低い地域では新築住宅も購入可能と言えます。

都心へ 80 分圏内におけるこの価格水準の地域の面積は、地価がほぼピークであった平成3年1月には約 535km<sup>2</sup>でしたが、14 年間の地価下落によって平成 17 年までに約 3.4 倍に拡大しました。しかし、その後は地価上昇により 300 千円/㎡未満の地域が縮小したため、この1年間ではその面積は約 59km<sup>2</sup>縮小し、本年 1 月には約 1,763 km<sup>2</sup>となっています。

また都心へ 60 分圏内における面積の推移を見ますと、平成3年 1 月から平成 17 年 1 月までの間に 10 倍以上に拡大しましたが、その後は縮小に転じてこの1年間では約 57km<sup>2</sup>縮小し、本年 1 月には約 774km<sup>2</sup>となっています。縮小した主な地域は、千葉県浦安市・市川市の東京メトロ東西線の沿線地域、東京都江戸川区の都営新宿線の沿線地域、総武線新小岩駅と小岩駅間の地域、足立区のつくばエクスプレス青井駅の周辺地域等で、都心から 10km 圏前後の北・東部での縮小が目立ちます。

「サラリーマンが年収の5倍以内で購入可能な地域」 ※データでのご提供が可能です



以上

＜本件に関するお問合せ先＞

東急不動産株式会社 経営企画部広報グループ 内田・佐藤 TEL03-5458-0620

東急不動産株式会社 資産活用事業本部鑑定部 浅野<sup>そとべ</sup>・外部 TEL03-5458-0661

(参考)本資料は本日付で、国土交通記者会・国土交通省建設専門紙記者会にお届けしております。