



# 社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

NO.133 H19.4.13

発行人/川口 貢 編集/組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13  
TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

## 知 識 情 報

### 平成 19 年公示価格概要

#### 標準地について

標準地は特殊な土地でなくその地域の代表性、中庸性、安定性、確定性を持った土地である。標準地は更地として評価される。標準地は全国 30,000 点を選定している。

平均価格は標準地の価格合計(1㎡)を標準地数で除したもの。標準地は2,754人の不動産鑑定士が鑑定した。1つの標準地に2名が鑑定。

都府県名	市区名	平均価格(円/㎡)
東京都	千代田区	1,827,000
	中央区	788,200
	港区	1,435,100
	新宿区	626,200
	文京区	721,500
	台東区	605,400
	墨田区	314,000
	江東区	362,000
	品川区	657,800
	目黒区	746,700
	大田区	485,700
	世田谷区	563,000
	渋谷区	1,025,300
	中野区	494,600
	杉並区	469,600
	豊島区	468,300
	北区	375,100
	荒川区	424,500
	板橋区	374,800
	練馬区	355,100
	足立区	263,000
	葛飾区	283,500
	江戸川区	324,600
	八王子市	117,500
	立川市	225,900
	武蔵野市	464,800
	三鷹市	355,600
	府中市	275,000
	町田市	154,400
	国立市	314,100

都府県名	市区名	平均価格(円/㎡)
神奈川県	横浜市	214,400
	川崎市	242,100
	横須賀市	136,900
	平塚市	159,600
	鎌倉市	198,500
	藤沢市	189,500
	小田原市	130,700
	茅ヶ崎市	191,900
	逗子市	180,700
	相模原市	159,800
	秦野市	109,100
	厚木市	128,000
	大和市	179,100
千葉県	千葉市	122,600
	市川市	231,800
	船橋市	151,100
	木更津市	28,900
	松戸市	148,700
	成田市	50,100
	習志野市	148,300
	柏市	123,300
	市原市	51,500
	流山市	133,300
	八千代市	112,400
	我孫子市	95,500
	鎌ヶ谷市	99,500
	君津市	29,000
	富津市	18,900
	浦安市	321,800
	四街道市	71,800

都府県名	市区名	平均価格(円/㎡)
埼玉県	さいたま市	187,800
	川越市	150,300
	熊谷市	72,000
	川口市	181,700
	行田市	51,200
	所沢市	168,800
	飯能市	107,700
	加須市	56,700
	東松山市	72,400
	春日部市	101,500
	狭山市	126,700
	羽生市	45,700
	鴻巣市	80,100
	上尾市	117,200
	草加市	141,100
	越谷市	145,400
	蕨市	233,600
	戸田市	214,100
	入間市	120,600
	鳩ヶ谷市	164,800
	朝霞市	218,400
	志木市	221,400
	和光市	225,600
	新座市	193,500
	八潮市	138,100
	富士見市	185,900
	三郷市	128,500
	鶴ヶ島市	111,300
	吉川市	120,800
	ふじみ野市	177,500

上昇率	東京都	東京圏	大阪圏	名古屋圏	地方圏
住宅地	8.0%	3.6%	1.8%	1.7%	▲2.7%
商業地	14.0%	9.4%	8.3%	7.8%	▲2.8%

#### 商業地高額上位 5 位

1 位銀座山野楽器 坪 1 億 115 万、2 位丸の内ビルディング 9751 万、3 位銀座小松ビル 8727 万、4 位銀座ソニービル 8528 万、5 位三井住友大手町本部ビル 7536 万

#### 高率上昇地点

	(商業地)	(住宅地)
1 位	渋谷区神宮前 45.5%	港区南青山 5 丁目 45.5%
2 位	名古屋駅前 45.1%	港区南青山 4 丁目 42.3%
3 位	博多駅前 44.1%	渋谷区神宮前 4 丁目 41.7%

#### 各県の最高価格

東京 1 億 115 万、千葉市 661 万、横浜市 1685 万、さいたま市 714 万

#### 株や過去の土地価格との水準対比

都心住宅地は 84 年並み、都心商業地は 80 年並み。土地資産額・04 年 1244 兆円 90 年 2452 兆。株は 07 年 3 月は 560 兆円でピーク(606 兆円)にほぼ戻している。一方土地は 1000 兆円以上下落しておりどこか計算がおかしいのではないのか。以前の計算が高すぎたのではないのか。

#### ◆サブプライムローン

米国の住宅ローンだが通常より信用力のない人向けに貸し出す。直近の延滞率は 13% と高い。今年はこの住宅ローンを出している会社が 100 社以上破綻するとの観測も新聞では書いている。

02 年から 05 年にかけて不動産バブルと高騰で甘いローンのつけが回ってきている。米国の債券市場は住宅抵当証券市場の方が米国債市場より大きい(6.5 兆対 4.3 兆)ので住宅価格の低下は経済に与える影響が大きい。

#### ◆大手不動産会社の株価は買われすぎではないか

東証 1 部の平均 PER は 21~22 倍。この間不動産会社の株は高騰。三菱地所の PER は 63 倍。三井不動産は 43 倍。住友不動産は 44 倍。同社株に投資して回収に 43 年~63 年も要するのは長すぎるのではないのか。確かに三菱地所の 4 月開業の新丸ビルの賃料は坪 6 万でも満室とのことだったり、その敷地が公示価格で 1 億円近いが、それらは所有するビルのほんの 1 部であり、所有する全部が 1 等地ではないし、賃料の値上げは日本では難しいはず。リートの高騰と不動産会社株の高騰はリンクするものが見られている。

#### ◆まるで代理戦争の日本買い、不二家の銀座本社ビル

同ビルは入札で売却したが何と入札の 7~8 割は外資。米国シティグループが落札。135.5 億円。世界的過剰流動性は日本にも向かっているが何時まで続くかは疑問。円高になれば一斉に逃げて行くかも。

#### TRAからのお知らせ

#### ◆平成 19 年定時(平成 18 年度決算)総会のお知らせ

平成 19 年定時決算総会を 5 月 29 日(火)(於:グランドアーク半蔵門)にて開催いたします。

※ TRA FAXNEWS 送付の中止希望、また、FAX 番号の変更につきましては、お手数ですが事務局までご連絡をお願い致します。事務局電話: 03(3222)3808