

2002年地価公示データリポート

社団法人日本不動産鑑定協会会員
株式会社不動産市場科学研究所

〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目2番1号

TEL 03-5218-5540 FAX 03-5219-9988

目次

【2002年地価公示データ概要】……1,2

【全国】……3

【三大圏】……4

【東京圏】……5

【東京都】……6

【都内23区】……7

【都心5区(住宅)】……8

【都心5区(商業)】……9

【都心5区(全用途)】……10

【神奈川県】……11

【神奈川5市】……12

【千葉県】……13

【千葉5市】……14

【埼玉県】……15

【埼玉5市】……16

本レポートは、財団法人土地情報センター「地価公示時系列データ(平成14年版)」に基づき作成されています。



2002年地価公示データ概要

～全国～(P3)

地価の水準

バブルピークの10年前の地価水準に比べ、住宅地で58%、商業地で26%、工業地で61%、全用途平均では41%の水準にあります。

変動率

住宅地で 5.2%(前年 4.2%)、商業地で 8.3%(前年 7.5%)、工業地で 7.4%(前年 5.5%)、全用途平均では 5.9%(前年 4.9%)と、全ての用途において、前年より下落幅が拡大しています。

～三大圏～(P4)

地価の水準

バブルピークの10年前の地価水準に比べ、住宅地で60%、商業地で29%、工業地で53%、全用途平均では43%の水準にあります。

変動率

住宅地で 6.5%(前年 5.6%)、商業地で 8.5%(前年 8.3%)、工業地で 9.2%(前年 7.5%)、全用途平均では 6.9%(前年 6.1%)と、全ての用途において、前年より下落幅が拡大しています。

～東京圏～(P5)

地価の水準

バブルピークの10年前の地価水準に比べ、住宅地で59%、商業地で29%、工業地で52%、全用途平均では44%の水準にあります。

変動率

住宅地で 5.9%(前年 5.8%)、商業地で 7.4%(前年 8.0%)、工業地で 9.9%(前年 9.0%)、全用途平均では 6.4%(前年 6.4%)です。商業地の下落幅が縮小したのが特徴です。

2002年地価公示データ概要

～東京都～(P6～P10)

地価の水準

バブルピークの10年前の地価水準に比べ、住宅地で56%、商業地で29%、工業地で54%、全用途平均では41%の水準にあります。

変動率

住宅地で 4.6%(前年 4.7%)、商業地で 5.3%(前年 6.2%)、工業地で 6.7%(前年 7.1%)、全用途平均では 4.8%(前年 5.1%)です。商業地と工業地の下落幅が縮小したのが特徴です。

～神奈川県～(P11～P12)

地価の水準

バブルピークの10年前の地価水準に比べ、住宅地で69%、商業地で25%、工業地で59%、全用途平均では49%の水準にあります。

変動率

住宅地で 5.5%(前年 5.0%)、商業地で 9.4%(前年 9.0%)、工業地で 10.5%(前年 7.9%)、全用途平均では 6.3%(前年 5.8%)と、全ての用途において、前年より下落幅が拡大しています。

～千葉県～(P13～P14)

地価の水準

バブルピークの10年前の地価水準に比べ、住宅地で49%、商業地で18%、工業地で38%、全用途平均では37%の水準にあります。

変動率

住宅地で 9.1%(前年 9.2%)、商業地で 13.3%(前年 14.2%)、工業地で 12.9%(前年 12.2%)、全用途平均では 10.0%(前年 10.1%)です。商業地で下落幅が縮小しましたが、他は概ね前年並みの下落率です。

～埼玉県～(P15～P16)

地価の水準

バブルピークの10年前の地価水準に比べ、住宅地で61%、商業地で27%、工業地で51%、全用途平均では49%の水準にあります。

変動率

住宅地で 5.7%(前年 5.9%)、商業地で 7.5%(前年 8.4%)、工業地で 7.3%(前年 7.9%)、全用途平均では 6.1%(前年 6.4%)です。全体を通じ、前年より下落幅がやや縮小しています。

全国

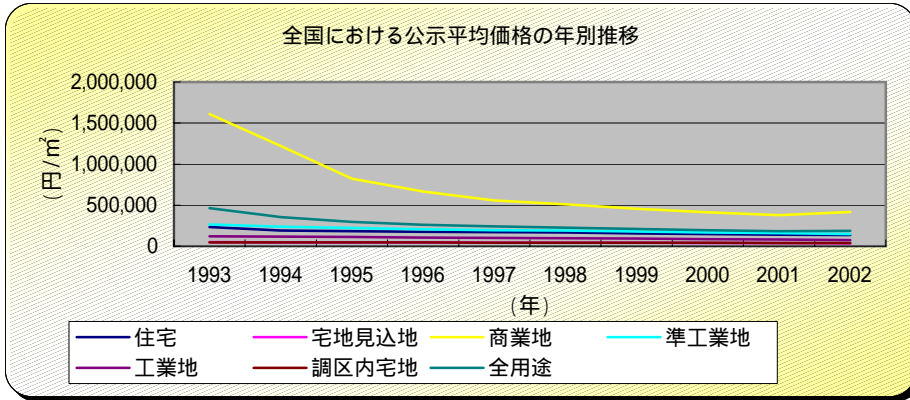


表1. 全国における公示平均価格の年別推移(円/㎡)

年	住宅	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1993	234,000	49,100	1,610,500	263,900	122,600	46,000	463,600
1994	192,400	48,700	1,218,800	239,100	117,400	45,500	354,900
1995	185,000	48,600	821,400	220,500	113,900	45,600	298,000
1996	176,200	45,300	666,600	206,100	107,000	45,000	261,700
1997	170,500	44,400	558,400	196,500	102,400	44,700	240,500
1998	165,700	44,200	509,900	190,100	98,900	44,200	227,300
1999	157,100	42,500	456,500	179,000	93,200	43,100	210,700
2000	148,700	40,900	412,500	167,900	87,000	41,900	195,100
2001	141,800	38,300	379,400	157,900	81,000	40,400	183,100
2002	134,900	35,800	418,300	149,900	74,400	38,200	188,400

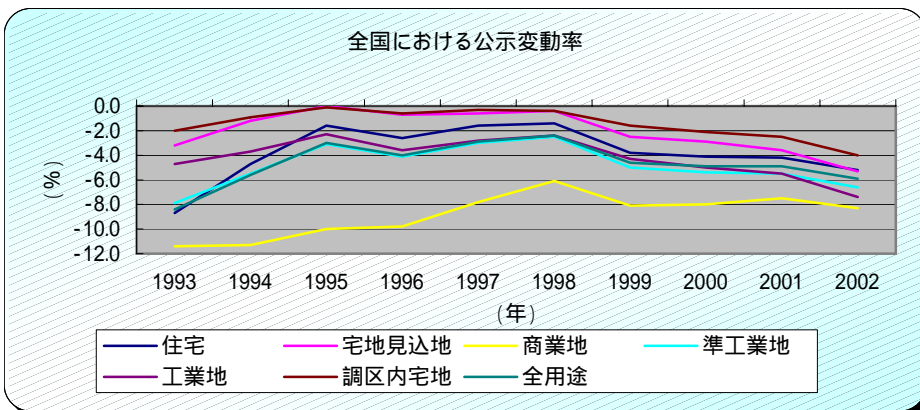


表2. 全国における公示変動率(%)

年	住宅	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1993	-8.7	-3.2	-11.4	-7.9	-4.7	-2.0	-8.4
1994	-4.7	-1.2	-11.3	-5.5	-3.7	-0.9	-5.6
1995	-1.6	0.0	-10.0	-3.1	-2.3	-0.1	-3.0
1996	-2.6	-0.7	-9.8	-4.1	-3.6	-0.6	-4.0
1997	-1.6	-0.6	-7.8	-3.0	-2.8	-0.3	-2.9
1998	-1.4	-0.4	-6.1	-2.5	-2.4	-0.4	-2.4
1999	-3.8	-2.5	-8.1	-5.0	-4.3	-1.6	-4.6
2000	-4.1	-2.9	-8.0	-5.4	-5.0	-2.1	-4.9
2001	-4.2	-3.6	-7.5	-5.5	-5.5	-2.5	-4.9
2002	-5.2	-5.3	-8.3	-6.6	-7.4	-4.0	-5.9

三大圏

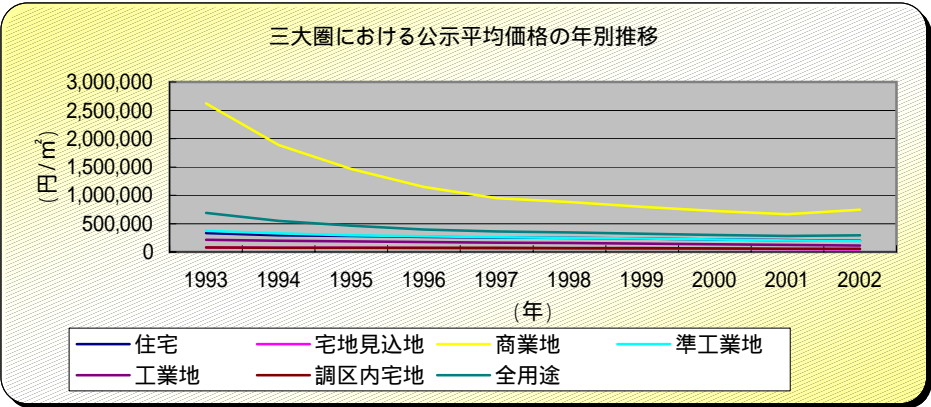


表3. 三大圏における公示平均価格の年別推移 (円/m²)

年	住宅	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1993	331,300	76,600	2,622,300	373,000	212,400	77,500	689,700
1994	294,900	74,900	1,889,600	328,900	198,700	75,700	550,800
1995	281,200	73,400	1,462,900	296,200	188,400	74,900	460,800
1996	265,200	65,200	1,148,700	274,100	174,400	72,200	397,500
1997	255,500	62,700	950,600	259,900	164,900	70,700	363,700
1998	249,600	62,200	879,500	251,000	158,100	69,100	346,900
1999	235,100	58,500	794,400	235,200	146,900	65,800	321,500
2000	221,700	55,600	720,700	219,200	135,400	62,600	298,100
2001	210,500	51,000	668,000	205,600	125,000	59,200	280,000
2002	199,900	46,400	747,400	194,900	113,500	54,700	296,300

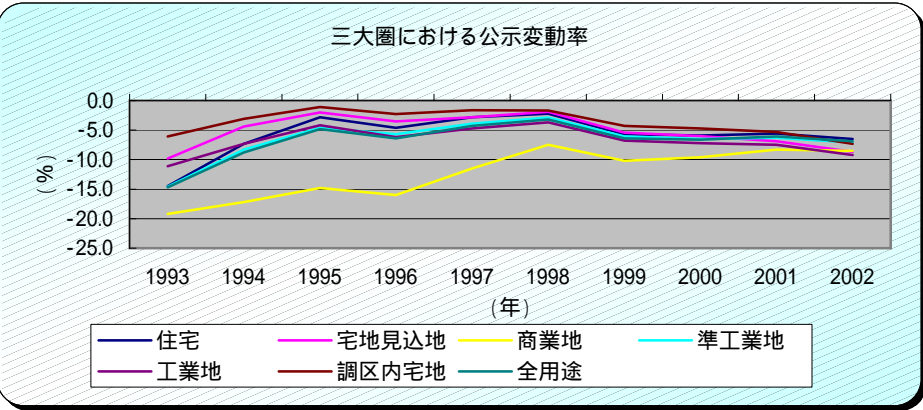


表4. 三大圏における公示変動率 (%)

年	住宅	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1993	-14.5	-9.8	-19.2	-14.6	-11.1	-6.1	-14.7
1994	-7.3	-4.4	-17.2	-8.3	-7.3	-3.1	-8.8
1995	-2.8	-2.0	-14.8	-4.6	-4.2	-1.1	-4.8
1996	-4.6	-3.5	-16.0	-5.7	-6.2	-2.3	-6.4
1997	-2.8	-2.8	-11.5	-3.9	-4.7	-1.6	-4.3
1998	-2.2	-1.9	-7.5	-2.9	-3.7	-1.7	-3.2
1999	-5.7	-5.4	-10.2	-6.1	-6.8	-4.3	-6.4
2000	-5.9	-6.0	-9.6	-6.5	-7.2	-4.7	-6.6
2001	-5.6	-6.9	-8.3	-6.3	-7.5	-5.3	-6.1
2002	-6.5	-8.7	-8.5	-7.1	-9.2	-7.3	-6.9

東京圏

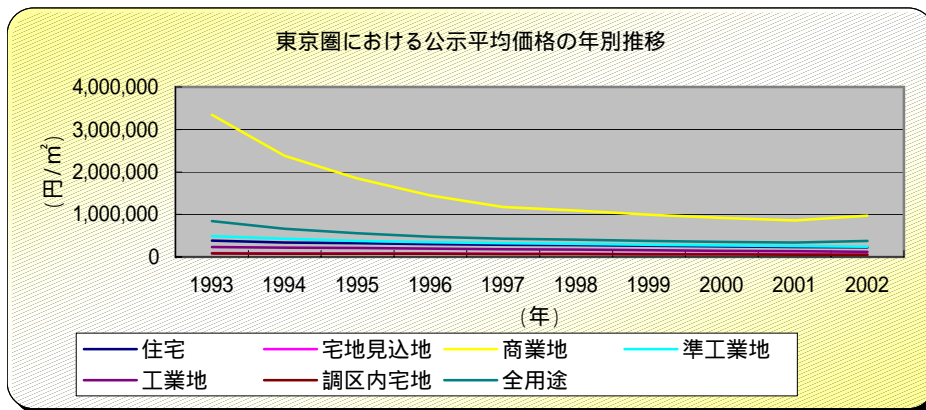


表5. 東京圏における公示平均価格の年別推移(円/㎡)

年	住宅	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1993	385,600	89,200	3,343,300	489,500	234,700	79,500	846,700
1994	339,200	86,400	2,377,200	426,000	216,400	78,600	665,100
1995	322,000	84,500	1,847,200	377,300	208,400	77,600	555,100
1996	302,400	80,000	1,442,900	345,600	192,900	73,600	474,900
1997	289,600	76,800	1,172,600	323,900	181,600	71,200	430,600
1998	281,800	75,000	1,089,900	310,500	172,800	68,300	410,300
1999	264,400	70,100	991,600	289,900	159,300	63,700	380,300
2000	248,900	66,300	915,700	269,900	145,500	59,100	354,700
2001	237,100	59,700	862,500	254,800	134,200	55,000	336,100
2002	228,000	53,700	974,000	243,500	122,300	50,600	373,900

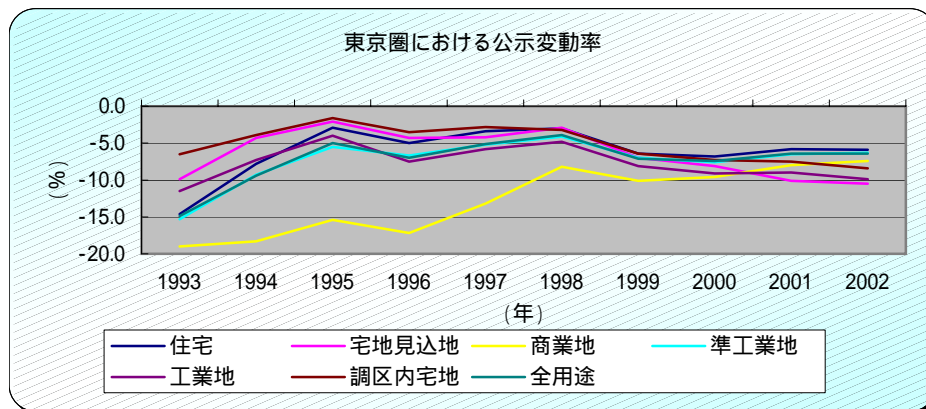


表6. 東京圏における公示変動率(%)

年	住宅	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1993	-14.6	-9.9	-19.0	-15.3	-11.5	-6.5	-14.9
1994	-7.8	-4.3	-18.3	-9.3	-7.3	-3.9	-9.4
1995	-2.9	-2.1	-15.4	-5.5	-4.0	-1.6	-5.0
1996	-5.0	-4.3	-17.2	-6.7	-7.5	-3.5	-7.0
1997	-3.4	-4.2	-13.2	-5.2	-5.8	-2.8	-5.1
1998	-3.0	-2.9	-8.2	-4.1	-4.8	-3.2	-3.9
1999	-6.4	-7.0	-10.1	-7.0	-8.1	-6.4	-7.1
2000	-6.8	-8.1	-9.6	-7.6	-9.1	-7.3	-7.4
2001	-5.8	-10.1	-8.0	-6.5	-9.0	-7.5	-6.4
2002	-5.9	-10.5	-7.4	-6.3	-9.9	-8.4	-6.4

東京都

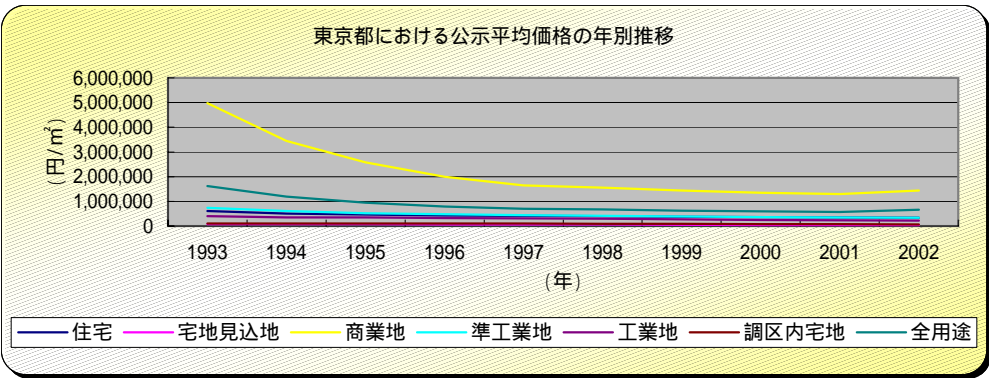


表7. 東京都における公示平均価格の年別推移 (円/㎡)

年	住宅	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1993	604,200	75,500	4,979,200	732,600	398,400	108,400	1,616,900
1994	500,700	73,300	3,444,700	608,700	356,200	106,600	1,197,500
1995	462,000	72,200	2,584,900	524,200	344,700	105,000	946,100
1996	429,900	71,000	1,990,800	473,500	326,600	102,300	785,100
1997	409,300	61,000	1,650,700	439,600	308,400	100,900	703,500
1998	398,700	60,000	1,556,000	420,200	293,700	95,500	672,100
1999	376,700	51,500	1,441,100	392,800	270,500	87,900	627,800
2000	357,000	43,500	1,350,500	367,200	246,400	82,800	590,400
2001	344,100	37,500	1,293,900	348,800	229,800	77,200	566,800
2002	336,400	32,500	1,432,000	338,400	215,900	70,300	664,400

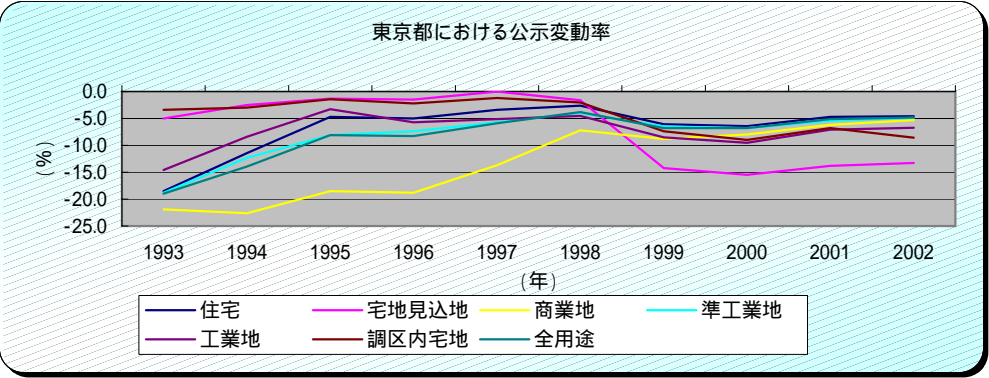


表8. 東京都における公示変動率 (%)

年	住宅	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1993	-18.5	-5.0	-21.9	-18.8	-14.6	-3.4	-19.0
1994	-11.4	-2.5	-22.6	-12.3	-8.4	-3.0	-13.9
1995	-4.7	-1.3	-18.5	-8.1	-3.3	-1.4	-8.1
1996	-5.0	-1.5	-18.8	-7.4	-5.7	-2.2	-8.3
1997	-3.4	0.0	-13.7	-5.7	-5.1	-1.2	-5.9
1998	-2.6	-1.6	-7.2	-4.0	-4.5	-2.0	-3.8
1999	-6.1	-14.2	-8.8	-6.5	-8.5	-7.4	-6.8
2000	-6.4	-15.5	-8.0	-6.8	-9.5	-9.0	-6.8
2001	-4.7	-13.8	-6.2	-5.4	-7.1	-6.8	-5.1
2002	-4.6	-13.3	-5.3	-4.9	-6.7	-8.6	-4.8

都内23区

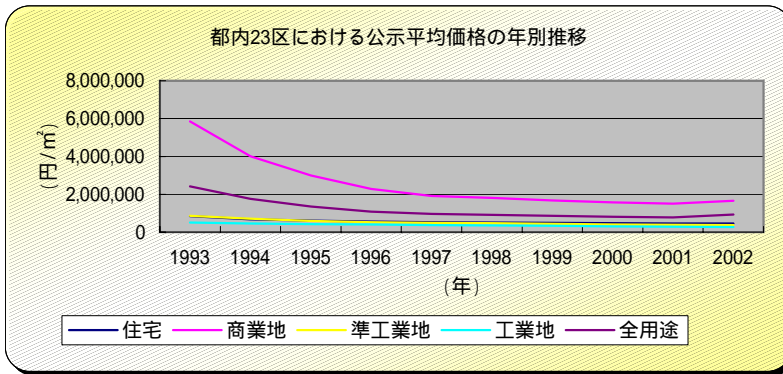


表9. 都内23区における公示平均価格の年別推移 (円/m²)

年	住宅	商業地	準工業地	工業地	全用途
1993	839,400	5,846,200	869,300	514,900	2,416,600
1994	677,100	4,012,100	705,900	449,500	1,754,400
1995	610,500	3,000,200	594,400	428,100	1,345,100
1996	557,900	2,290,600	530,600	408,100	1,088,900
1997	525,400	1,913,200	488,700	378,700	961,500
1998	511,200	1,806,300	466,200	358,200	916,800
1999	487,400	1,680,500	436,900	336,900	860,100
2000	467,700	1,578,600	409,700	309,800	812,500
2001	454,000	1,513,000	389,400	291,200	781,800
2002	450,300	1,650,800	379,700	278,300	924,200

2002年度は、昨今の不動産投資状況を的確に反映するため、地価水準の高い大通り沿いを中心に、標準地点を大幅に増設しました。結果として、商業地における平均価格は大きく上昇しましたが、これは上記理由に起因するものです。パブルピークの10年前に比べ、住宅地で54%、商業地で28%、工業地で54%、全用途で38%の地価水準です。

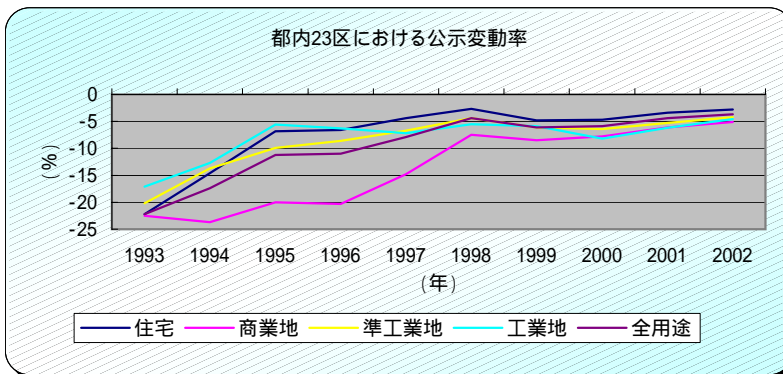


表10. 都内23区における公示変動率 (%)

年	住宅	商業地	準工業地	工業地	全用途
1993	-22.2	-22.5	-20.2	-17.1	-22.2
1994	-14.6	-23.7	-13.7	-12.7	-17.4
1995	-6.8	-20	-9.9	-5.6	-11.2
1996	-6.6	-20.3	-8.6	-6.3	-11
1997	-4.4	-14.8	-6.7	-7.2	-7.9
1998	-2.7	-7.5	-4.4	-5.5	-4.4
1999	-4.8	-8.5	-6.1	-5.9	-6.1
2000	-4.7	-7.8	-6.4	-8.2	-5.9
2001	-3.4	-6.1	-5.3	-6.2	-4.4
2002	-2.8	-5.1	-4.2	-4.6	-3.7

2002年の住宅地の公示変動率は 2.8%(前年 3.4%)、商業地は 5.1%(前年 6.1%)、工業地は 4.6%(前年 6.2%)、全用途では 3.7%(前年 4.4%)となっています。全用途を通じ、下落幅が縮小しました。

都心5区(住宅)

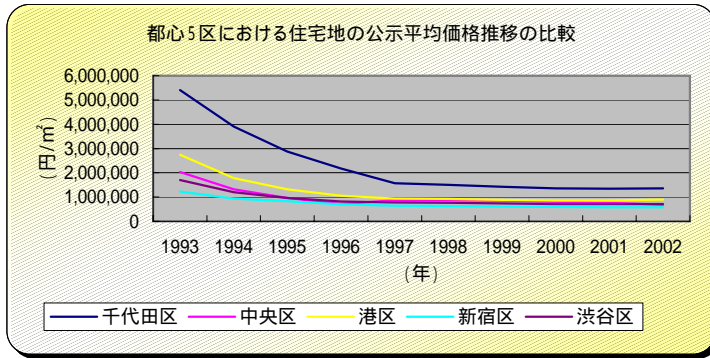


表11. 都心5区における住宅地の公示平均価格推移の比較 (円/㎡)

年	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
1993	5,412,500	2,025,000	2,737,000	1,225,000	1,696,000
1994	3,906,300	1,325,000	1,784,200	932,600	1,193,600
1995	2,877,800	965,000	1,317,300	835,500	962,600
1996	2,174,400	710,000	1,060,300	699,800	823,300
1997	1,573,100	876,700	941,100	648,500	774,500
1998	1,503,800	866,700	923,600	629,000	767,800
1999	1,424,400	853,300	883,000	606,000	733,800
2000	1,355,600	807,500	853,500	590,400	711,600
2001	1,338,900	765,800	855,600	582,300	710,600
2002	1,363,000	683,900	893,800	579,800	709,100

千代田の平均価格の上昇は、新規標準地点の設定による影響と思われます。これに対し、港の上昇は、下表の変動率からも読み取れるとおり、地価安定化の結果であると考えられます。バブルピークの10年前の地価水準と比べ、23区平均が54%であったのに対し、千代田区で25%、中央区で34%、港区で33%、新宿区で47%、渋谷区で42%の地価水準にあります。

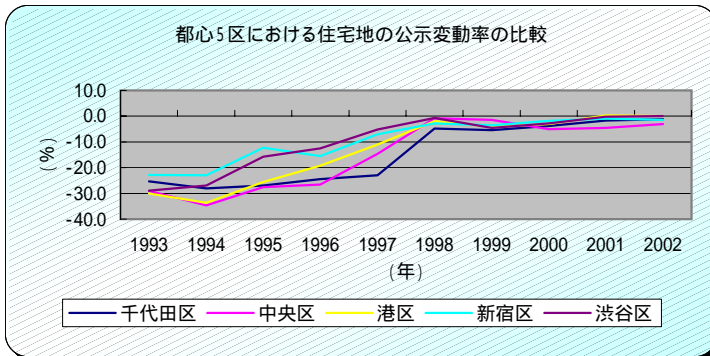


表12. 都心5区における住宅地の公示変動率の比較 (%)

年	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
1993	-25.3	-29.0	-30.0	-22.8	-28.9
1994	-28.0	-34.6	-33.6	-23.0	-26.9
1995	-27.0	-27.5	-25.6	-12.3	-15.7
1996	-24.5	-26.6	-19.2	-15.5	-12.5
1997	-22.9	-14.6	-11.0	-7.0	-5.2
1998	-4.8	-0.8	-1.9	-2.8	-0.7
1999	-5.4	-1.5	-4.1	-3.5	-4.5
2000	-3.8	-5.1	-3.1	-1.8	-2.8
2001	-1.7	-4.6	0.3	-1.0	-0.2
2002	-1.2	-3.1	0.1	-1.5	0.0

2002年の千代田区の公示変動率は1.2%(前年1.7%)、中央区は3.1%(前年4.6%)、港区は+0.1%(前年+0.3%)、新宿区は1.5%(前年1.0%)、渋谷区では±0%(前年0.2%)となっています。高級住宅地を抱える港、渋谷の地価安定化傾向が見られます。

都心5区(商業)

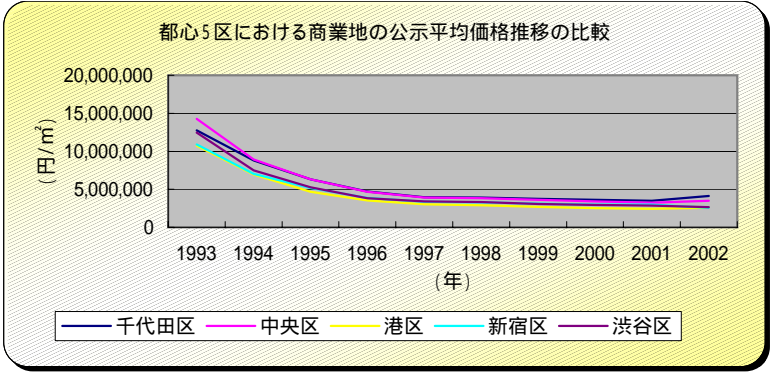


表13. 都心5区における商業地の公示平均価格推移の比較(円/㎡)

年	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
1993	12,742,900	14,293,100	10,735,400	10,902,500	12,446,500
1994	8,797,100	8,937,100	6,957,600	7,015,300	7,515,500
1995	6,335,600	6,300,800	4,689,000	5,172,200	5,262,900
1996	4,716,200	4,663,300	3,544,800	3,880,700	3,844,800
1997	3,943,000	3,907,300	3,044,200	3,382,800	3,390,100
1998	3,923,800	3,821,500	2,898,400	3,284,200	3,325,200
1999	3,754,000	3,621,900	2,692,400	3,118,100	3,056,200
2000	3,622,300	3,409,500	2,522,300	3,006,600	2,926,600
2001	3,485,300	3,238,600	2,434,800	3,006,600	2,882,800
2002	4,108,000	3,498,700	2,565,000	2,561,500	2,636,200

千代田区、中央区、港区の平均価格が上昇していますが、これは、新規標準地点の設定による影響が大きいと思われます。バブルピークの10年前の地価水準と比べ、23区平均が28%であったのに対し、千代田区で32%、中央区で24%、港区で24%、新宿区で23%、渋谷区で21%の地価水準にあります。

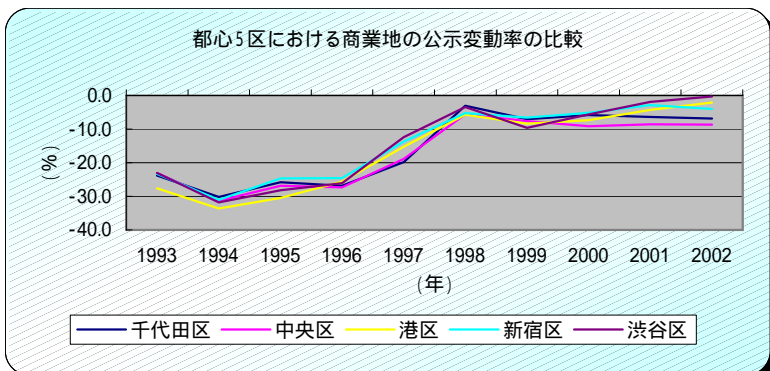


表14. 都心5区における商業地の公示変動率の比較(%)

年	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
1993	-23.8	-23.0	-27.6	-23.3	-23.0
1994	-30.2	-31.3	-33.6	-31.0	-31.8
1995	-25.8	-26.9	-30.5	-24.7	-28.2
1996	-26.9	-27.3	-25.6	-24.6	-26.1
1997	-19.8	-18.9	-15.2	-13.7	-12.4
1998	-3.0	-5.6	-5.7	-5.2	-3.4
1999	-7.0	-7.6	-8.4	-6.6	-9.6
2000	-5.8	-9.1	-7.3	-5.1	-5.6
2001	-6.4	-8.6	-4.3	-2.9	-1.9
2002	-6.9	-8.7	-2.1	-4.0	-0.3

2002年の千代田区の公示変動率は 6.9%(前年 6.4%)、中央区は 8.7%(前年 8.6%)、港区は 2.1%(前年 4.3%)、新宿区は 4.0%(前年 2.9%)、渋谷区では 0.3%(前年 1.9%)となっています。港区と渋谷区の下落率が小さくなっているのに対し、新宿区の下落率は拡大しました。その他は、概ね昨年同様です。

都心5区(全用途)

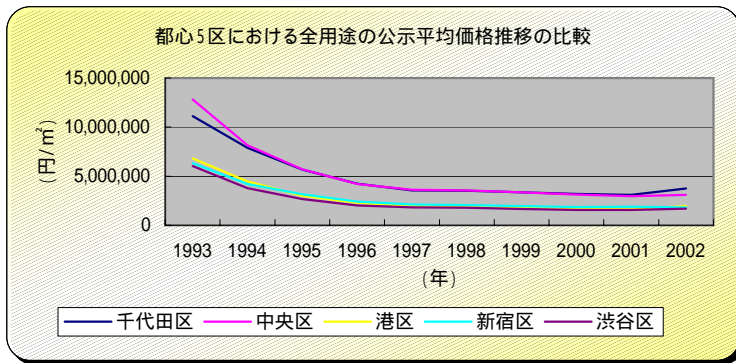


表15. 都心5区における全用途の公示平均価格推移の比較(円/㎡)

年	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
1993	11,113,900	12,808,800	6,829,600	6,337,700	6,047,400
1994	7,887,200	8,156,200	4,481,400	4,215,300	3,774,000
1995	5,687,300	5,696,800	2,996,100	3,161,000	2,666,500
1996	4,239,600	4,217,000	2,293,000	2,405,500	2,020,500
1997	3,548,000	3,629,300	1,983,000	2,114,700	1,810,900
1998	3,520,400	3,551,100	1,899,800	2,052,800	1,781,100
1999	3,365,700	3,368,300	1,774,800	1,953,000	1,654,000
2000	3,205,900	3,118,700	1,661,700	1,867,500	1,573,000
2001	3,091,000	2,962,800	1,618,700	1,879,800	1,555,400
2002	3,744,200	3,096,800	1,960,900	1,833,500	1,699,400

千代田区、中央区、港区の平均価格が上昇していますが、これは、新規標準地点の設定による影響が大きいと思われます。バブルピークの10年前の地価水準と比べ、23区平均が38%であったのに対し、千代田区で34%、中央区で24%、港区で29%、新宿区で29%、渋谷区で28%の地価水準にあります。

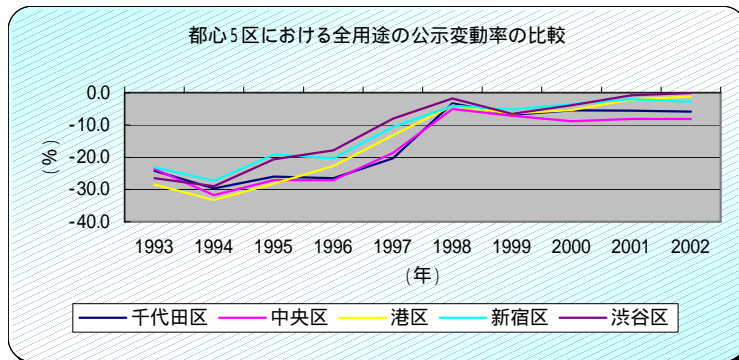


表16. 都心5区における全用途の公示変動率の比較(%)

年	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
1993	-24.2	-23.6	-28.5	-23.1	-26.5
1994	-29.7	-31.8	-33.3	-27.3	-29.0
1995	-26.0	-27.1	-28.2	-19.2	-20.6
1996	-26.5	-27.1	-22.7	-20.3	-17.9
1997	-20.3	-18.7	-13.2	-10.6	-8.0
1998	-3.3	-5.1	-4.0	-4.1	-1.8
1999	-6.8	-7.1	-6.5	-5.2	-6.6
2000	-5.5	-8.8	-5.4	-3.6	-3.9
2001	-5.6	-8.1	-2.1	-2.0	-0.8
2002	-5.9	-8.1	-1.2	-2.8	-0.1

2002年の千代田区の公示変動率は5.9%(前年5.6%)、中央区は8.1%(前年8.1%)、港区は1.2%(前年2.1%)、新宿区は2.8%(前年2.0%)、渋谷区では0.1%(前年0.8%)となっています。港区と渋谷区の下落率が縮小し、新宿区の下落率は拡大しています。その他は、概ね昨年同様の下落を示しました。

神奈川県

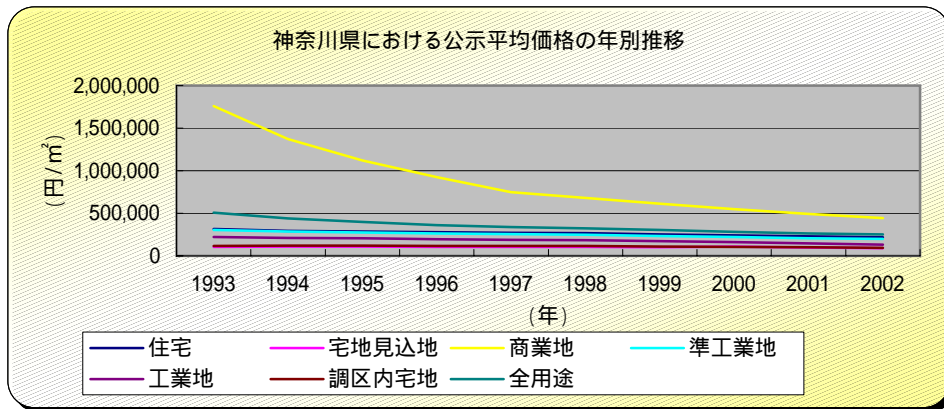


表17. 神奈川県における公示平均価格の年別推移(円/㎡)

年	住宅	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1993	314,200	105,200	1,760,800	303,100	222,400	117,000	508,900
1994	292,000	109,300	1,371,100	287,200	209,300	119,900	439,300
1995	287,300	109,100	1,119,400	274,900	206,400	119,900	397,500
1996	277,600	106,300	924,100	263,900	196,800	118,400	362,100
1997	271,200	105,100	748,100	255,800	188,700	117,200	338,200
1998	266,700	104,300	682,300	248,500	183,000	115,900	325,000
1999	253,700	101,100	611,400	234,900	172,300	110,900	304,400
2000	240,300	107,200	548,200	220,700	160,200	105,400	283,300
2001	228,600	99,000	491,900	206,700	147,900	99,700	264,600
2002	216,600	89,600	444,900	198,600	131,400	92,500	251,100

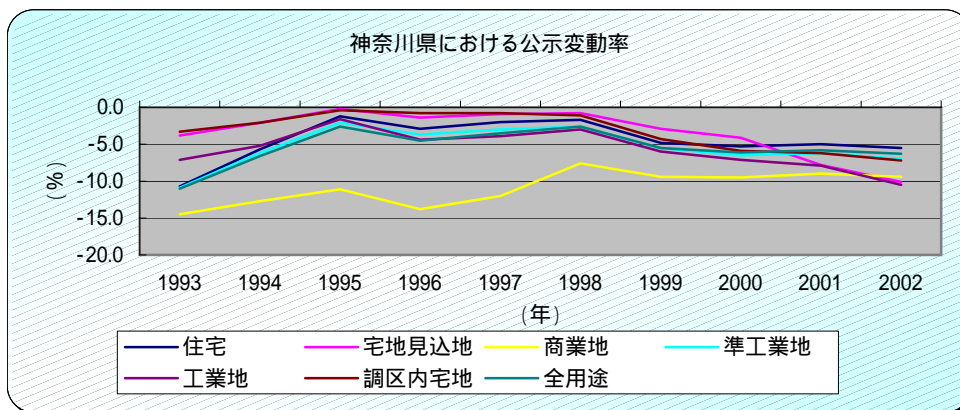


表18. 神奈川県における公示変動率(%)

年	住宅	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1993	-10.7	-3.8	-14.5	-10.9	-7.1	-3.3	-11.0
1994	-5.7	-2.1	-12.7	-6.2	-5.2	-2.1	-6.6
1995	-1.2	-0.2	-11.1	-2.1	-1.6	-0.4	-2.6
1996	-2.9	-1.4	-13.8	-3.7	-4.4	-0.8	-4.5
1997	-2.0	-0.9	-12.0	-3.0	-3.9	-0.8	-3.5
1998	-1.7	-0.8	-7.6	-2.6	-3.0	-1.1	-2.6
1999	-4.8	-2.9	-9.4	-5.5	-6.0	-4.3	-5.5
2000	-5.3	-4.1	-9.5	-6.5	-7.1	-5.9	-6.1
2001	-5.0	-7.8	-9.0	-6.2	-7.9	-6.2	-5.8
2002	-5.5	-10.1	-9.4	-7.0	-10.5	-7.2	-6.3

神奈川県 神奈川5市

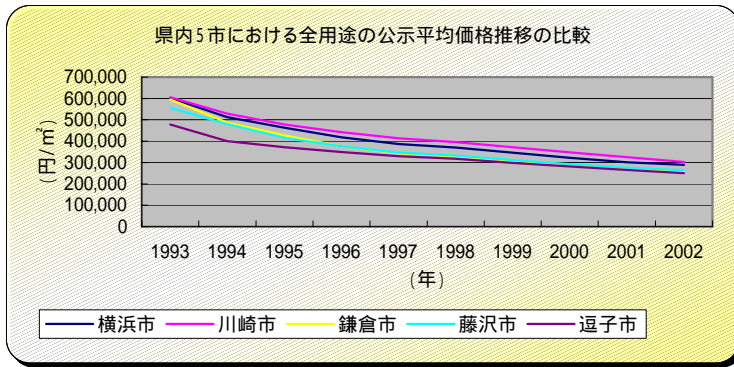


表19. 県内5市における全用途の公示平均価格推移の比較 (円/m²)

年	横浜市	川崎市	鎌倉市	藤沢市	逗子市
1993	602,500	604,900	595,800	555,800	478,800
1994	512,800	528,900	486,500	480,300	400,700
1995	463,700	478,400	427,800	415,300	371,400
1996	418,200	441,900	375,600	375,700	349,000
1997	386,700	413,000	343,000	346,900	329,200
1998	369,600	396,100	329,900	332,600	317,700
1999	346,700	371,200	308,500	312,500	298,900
2000	322,300	347,100	286,900	292,300	281,700
2001	300,900	326,000	269,400	275,100	265,500
2002	289,500	302,900	258,700	263,400	250,700

バブルピークの10年前の地価水準と比べ、神奈川県全用途平均が49%の水準にあるのに対し、横浜市で48%、川崎市で50%、鎌倉市で43%、藤沢市で47%、逗子市で52%の地価水準にあります。

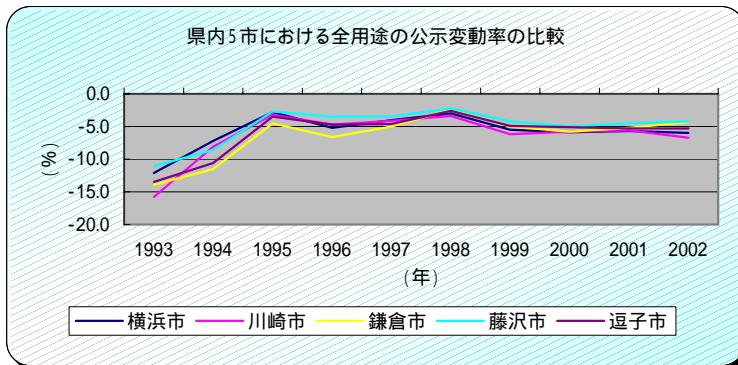


表20. 県内5市における全用途の公示変動率の比較 (%)

年	横浜市	川崎市	鎌倉市	藤沢市	逗子市
1993	-12.1	-15.8	-13.9	-11.1	-13.5
1994	-7.2	-8.1	-11.5	-8.6	-10.6
1995	-2.8	-3.2	-4.5	-2.7	-3.5
1996	-5.2	-4.7	-6.6	-3.5	-4.7
1997	-4.0	-4.1	-5.0	-3.5	-4.6
1998	-3.0	-3.4	-2.4	-2.2	-2.6
1999	-5.5	-6.2	-5.0	-4.2	-4.9
2000	-5.9	-5.8	-5.8	-5.0	-5.1
2001	-5.7	-5.6	-5.2	-4.5	-5.3
2002	-6.0	-6.7	-4.3	-4.2	-5.3

2002年の横浜市の公示変動率は6.0%(前年5.7%)、川崎市は6.7%(前年5.6%)、鎌倉市は4.3%(前年5.2%)、藤沢市は4.2%(前年4.5%)、逗子市では5.3%(前年5.3%)となっています。横浜市、川崎市でやや下落幅が拡大し、湘南方面では下落幅の縮小が見られます。

千葉県

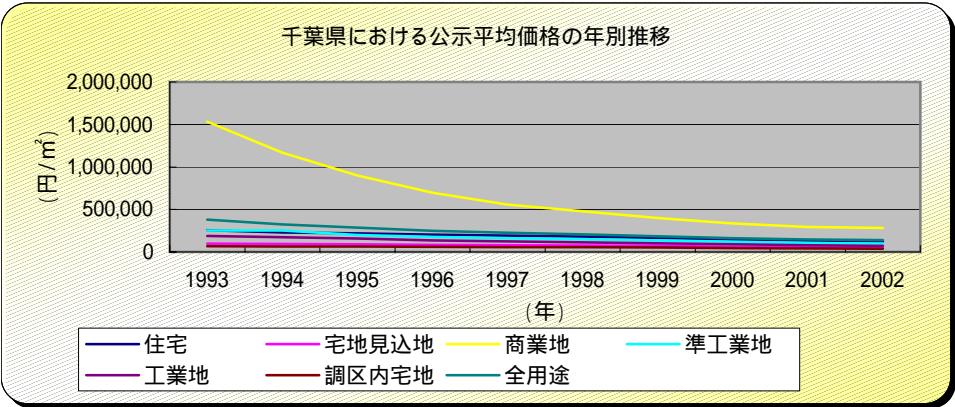


表21. 千葉県における公示平均価格の年別推移 (円/m²)

年	住宅	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1993	254,400	99,700	1,532,500	251,900	186,800	68,800	380,300
1994	229,700	93,500	1,168,300	253,500	171,600	64,700	323,200
1995	220,100	90,100	899,500	199,900	157,800	63,300	287,800
1996	201,600	84,300	698,300	177,500	135,200	59,800	248,700
1997	192,300	78,900	558,800	163,400	122,900	57,400	226,700
1998	182,200	76,400	476,900	152,500	114,100	55,400	208,500
1999	164,300	70,200	400,900	135,500	101,700	50,900	184,000
2000	148,700	61,900	336,800	119,700	90,100	45,400	163,400
2001	136,900	54,000	292,800	106,900	79,400	40,800	148,000
2002	125,300	48,000	281,300	96,700	71,400	36,300	139,700

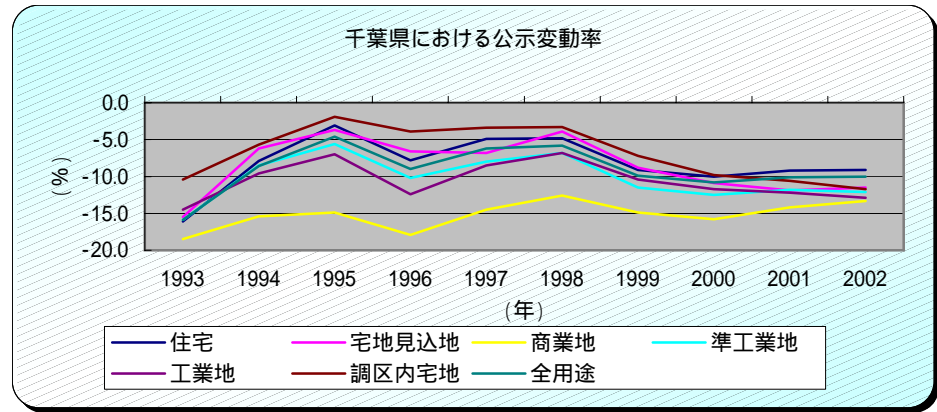


表22. 千葉県における公示変動率 (%)

年	住宅	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1993	-16.1	-15.5	-18.5	-15.9	-14.5	-10.4	-15.9
1994	-7.9	-6.2	-15.4	-8.5	-9.6	-5.7	-8.6
1995	-3.1	-3.7	-14.9	-5.6	-7.0	-1.9	-4.6
1996	-7.8	-6.6	-17.9	-10.2	-12.4	-3.9	-9.0
1997	-4.9	-6.8	-14.5	-8.0	-8.5	-3.4	-6.2
1998	-4.8	-3.9	-12.6	-6.8	-6.8	-3.3	-5.8
1999	-9.1	-8.8	-14.9	-11.5	-10.4	-7.2	-9.9
2000	-10.0	-10.9	-15.8	-12.5	-11.7	-9.8	-10.8
2001	-9.2	-11.9	-14.2	-11.8	-12.2	-10.6	-10.1
2002	-9.1	-11.5	-13.3	-12.1	-12.9	-11.7	-10.0

千葉5市

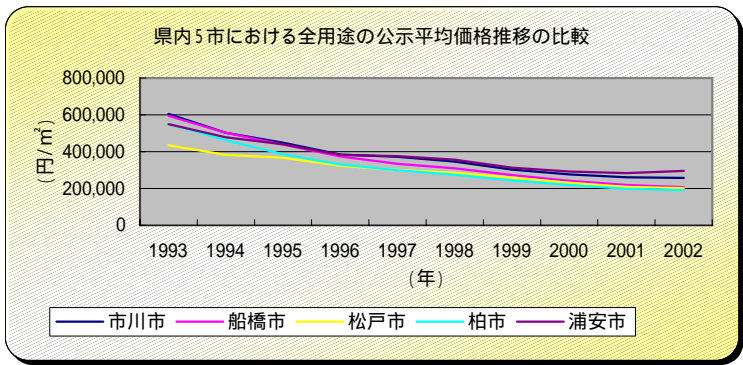


表23. 県内5市における全用途の公示平均価格推移の比較(円/㎡)

年	市川市	船橋市	松戸市	柏市	浦安市
1993	604,800	594,300	435,600	550,900	550,100
1994	502,300	502,500	381,800	463,400	478,400
1995	449,300	439,000	366,600	385,500	439,300
1996	384,400	373,400	323,300	330,300	382,800
1997	373,000	334,000	301,100	299,900	374,900
1998	346,400	308,800	284,400	274,600	356,700
1999	302,600	273,700	258,500	243,400	312,700
2000	276,000	242,600	231,100	218,800	292,300
2001	261,300	220,000	208,900	198,000	283,600
2002	257,300	207,700	201,300	191,400	294,900

パブルピークの10年前の地価水準と比べ、千葉県全用途平均が37%の水準にあるのに対し、市川市で43%、船橋市で35%、松戸市で46%、柏市で35%、浦安市で54%の地価水準にあります。

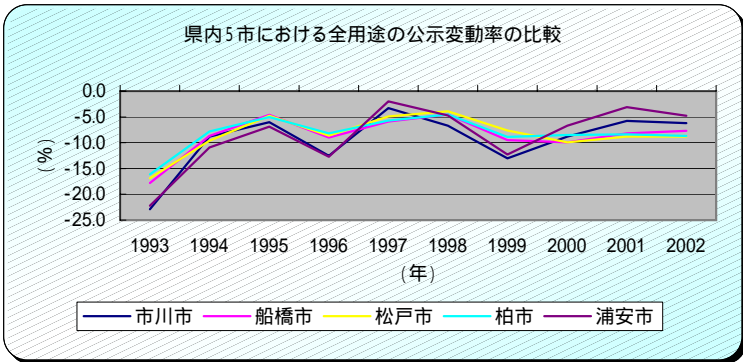


表24. 県内5市における全用途の公示変動率の比較(%)

年	市川市	船橋市	松戸市	柏市	浦安市
1993	-22.9	-17.8	-16.9	-16.1	-22.2
1994	-8.8	-8.7	-9.6	-7.8	-10.9
1995	-6.0	-4.6	-4.8	-5.0	-6.9
1996	-12.5	-9.0	-8.6	-8.2	-12.7
1997	-3.3	-5.9	-4.9	-5.7	-2.0
1998	-6.7	-4.5	-3.9	-4.5	-4.7
1999	-13.0	-9.5	-7.6	-8.9	-12.3
2000	-8.8	-9.9	-9.9	-8.5	-6.7
2001	-5.8	-8.2	-8.8	-8.4	-3.1
2002	-6.2	-7.7	-8.8	-8.7	-4.8

2002年の市川市の公示変動率は6.2%(前年5.8%)、船橋市は7.7%(前年8.2%)、松戸市は8.8%(前年8.8%)、柏市は8.7%(前年8.4%)、浦安市では4.8%(前年3.1%)となっています。船橋市と松戸市で下落幅が昨年並みから縮小したのに対し、その他は下落幅がやや拡大しています。

埼玉県

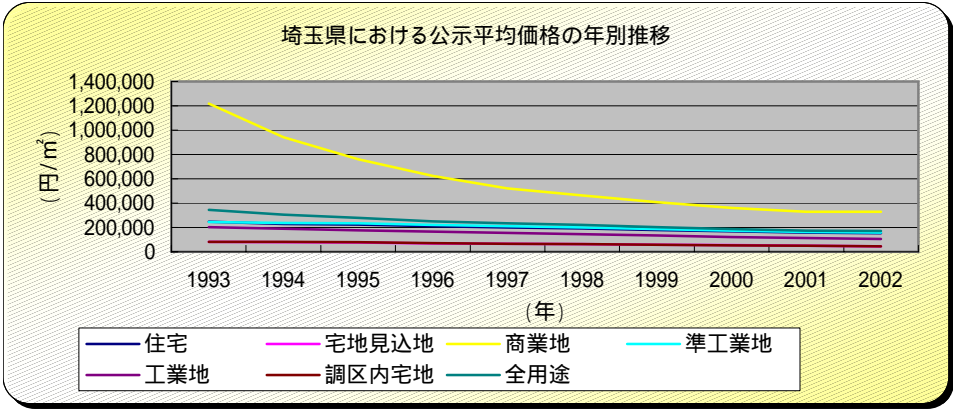


表25. 埼玉県における公示平均価格の年別推移 (円/m²)

年	住宅	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1993	247,100	82,300	1,219,200	245,600	202,900	82,500	345,200
1994	230,000	78,100	941,900	237,500	188,700	80,300	304,600
1995	223,100	76,000	760,600	234,900	177,600	78,300	279,400
1996	209,400	67,200	624,000	220,500	164,600	70,800	251,300
1997	201,200	64,800	521,200	209,600	154,800	67,000	234,600
1998	193,200	62,400	463,400	200,500	145,400	62,700	220,300
1999	179,900	58,200	406,700	186,900	133,200	57,100	201,900
2000	167,800	54,700	359,700	172,700	121,600	52,700	185,600
2001	158,900	49,000	329,700	163,200	111,900	48,900	174,300
2002	151,500	44,500	330,200	157,000	104,100	45,200	170,300

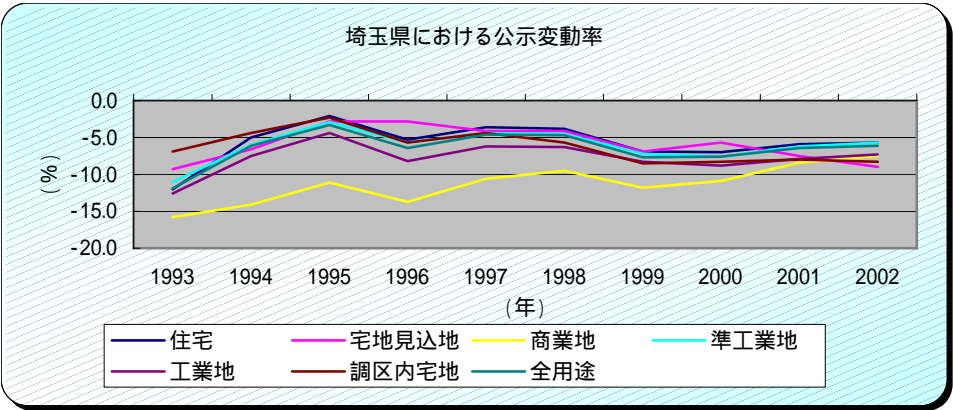


表26. 埼玉県における公示変動率 (%)

年	住宅	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1993	-12.0	-9.3	-15.8	-11.0	-12.6	-6.9	-11.9
1994	-5.0	-6.6	-14.1	-6.0	-7.5	-4.4	-6.1
1995	-2.1	-2.8	-11.1	-2.9	-4.4	-2.3	-3.3
1996	-5.3	-2.8	-13.7	-5.7	-8.2	-5.7	-6.4
1997	-3.6	-4.1	-10.6	-4.4	-6.2	-4.4	-4.6
1998	-3.8	-4.1	-9.5	-4.5	-6.3	-5.7	-4.7
1999	-6.9	-6.9	-11.8	-7.2	-8.3	-8.5	-7.7
2000	-7.0	-5.7	-10.9	-7.6	-8.8	-8.3	-7.6
2001	-5.9	-7.5	-8.4	-6.2	-7.9	-8.0	-6.4
2002	-5.7	-9.0	-7.5	-5.7	-7.3	-8.3	-6.1

埼玉5市

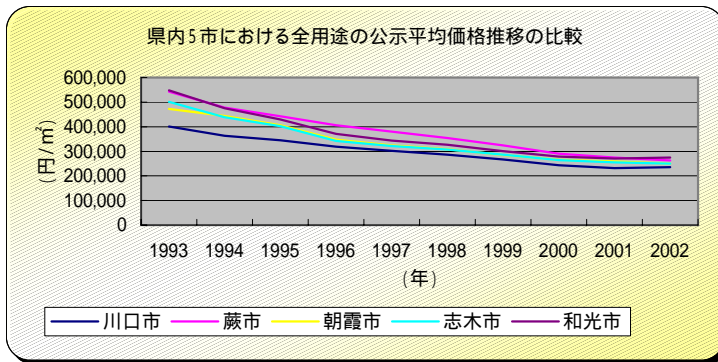


表27. 県内5市における全用途の公示平均価格推移の比較 (円/㎡)

年	川口市	蕨市	朝霞市	志木市	和光市
1993	401,500	542,600	471,900	500,500	548,300
1994	362,700	477,300	444,300	438,300	474,600
1995	344,700	443,000	406,100	402,300	429,500
1996	318,700	406,000	347,600	342,500	370,400
1997	301,700	379,800	324,000	321,200	343,700
1998	286,800	353,800	307,900	307,700	326,700
1999	267,300	324,100	285,200	285,800	301,000
2000	243,700	290,200	265,800	263,900	278,100
2001	231,800	274,600	259,600	255,600	271,300
2002	235,700	263,300	250,400	249,300	275,200

バブルピークの10年前の地価水準と比べ、埼玉県全用途平均が49%の水準にあるのに対し、川口市で59%、蕨市で49%、朝霞市で53%、志木市で50%、和光市で50%の地価水準にあります。

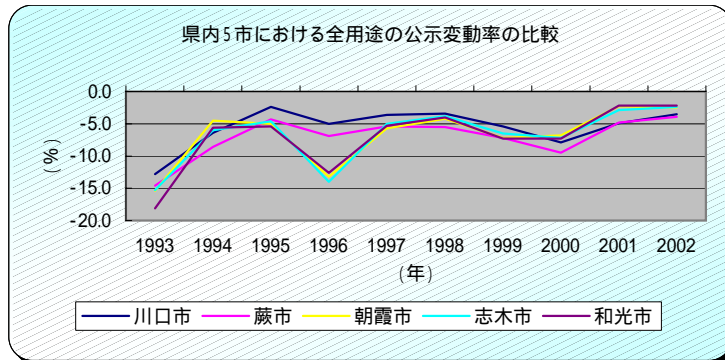


表28. 県内5市における全用途の公示変動率の比較 (%)

年	川口市	蕨市	朝霞市	志木市	和光市
1993	-12.8	-14.6	-15.4	-15.3	-18.1
1994	-6.4	-8.6	-4.5	-6.0	-5.6
1995	-2.4	-4.3	-5.0	-4.6	-5.4
1996	-5.0	-6.9	-13.2	-14.0	-12.6
1997	-3.6	-5.4	-5.7	-5.0	-5.3
1998	-3.4	-5.5	-4.2	-3.8	-4.0
1999	-5.4	-7.2	-7.2	-6.5	-7.3
2000	-7.9	-9.5	-6.8	-7.2	-7.3
2001	-4.9	-4.8	-2.3	-2.9	-2.2
2002	-3.5	-3.9	-2.5	-2.4	-2.2

2002年の川口市の公示変動率は3.5%(前年4.9%)、蕨市は3.9%(前年4.8%)、朝霞市は2.5%(前年2.3%)、志木市は2.4%(前年2.9%)、和光市では2.2%(前年2.2%)となっています。全体を通じ、下落幅がほぼ昨年並みから縮小しています。