

2003年基準地価格データリポート

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

【2003年基準地価格データ概要】……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

業務案内……17

本レポートは、財団法人土地情報センター「都道府県地価調査時系列データ(平成15年版)」に基づき作成されています。



2003年基準地データ概要

～全国～(P3)

基準地価格の水準

バブルピークであった11年前(1992年)の基準地価格の水準に比べ、住宅地で54.2%、商業地で20.4%、工業地で50.8%、全用途平均では30.9%の水準にあります。

変動率

住宅地で 4.8%(前年 4.3%)、商業地で 7.4%(前年 7.2%)、工業地で 6.8%(前年 5.3%)、全用途平均では 5.6%(前年 5.0%)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)

基準地価格の水準

バブルピークであった11年前(1992年)の基準地価格の水準に比べ、住宅地で48.9%、商業地で17.3%、工業地で37.6%、全用途平均では26.5%の水準にあります。

変動率

住宅地で 6.6%(前年 6.8%)、商業地で 7.3%(前年 8.2%)、工業地で 10.4%(前年 9.3%)、全用途平均では 7.0%(前年 7.3%)です。工業地を除く、他の用途において、前年より下落幅が縮小したのが特徴です。

～東京圏～(P5)

基準地価格の水準

バブルピークであった11年前(1992年)の基準地価格の水準に比べ、住宅地で47.8%、商業地で18.4%、工業地で35.6%、全用途平均では26.1%の水準にあります。

変動率

住宅地で 5.6%(前年 6.1%)、商業地で 5.8%(前年 6.9%)、工業地で 10.3%(前年 10.0%)、全用途平均では 6.0%(前年 6.6%)です。工業地を除く、他の用途において、前年より下落幅が縮小したのが特徴です。

2003年基準地データ概要

～東京都～(P6～P10)

基準地価格の水準

バブルピークであった11年前(1992年)の基準地価格の水準に比べ、住宅地で44.3%、商業地で19.2%、工業地で30.9%、全用途平均では23.7%の水準にあります。

変動率

住宅地で 4.1%(前年 4.7%)、商業地で 3.9%(前年 4.9%)、工業地で 4.6%(前年 4.8%)、全用途平均では 4.1%(前年 4.8%)です。全ての用途において、下落幅が縮小したのが特徴です。

～神奈川県～(P11～P12)

基準地価格の水準

バブルピークであった11年前(1992年)の基準地価格の水準に比べ、住宅地で60.1%、商業地で21.3%、工業地で43.5%、全用途平均では38.5%の水準にあります。

変動率

住宅地で 5.5%(前年 5.6%)、商業地で 7.7%(前年 9.0%)、工業地で 10.3%(前年 11.0%)、全用途平均では 6.3%(前年 6.7%)と、全ての用途において、下落幅が縮小したのが特徴です。

～千葉県～(P13～P14)

基準地価格の水準

バブルピークであった11年前(1992年)の基準地価格の水準に比べ、住宅地で37.7%、商業地で13.5%、工業地で19.1%、全用途平均では25.6%の水準にあります。

変動率

住宅地で 9.5%(前年 10.4%)、商業地で 11.8%(前年 13.4%)、工業地で 15.9%(前年 14.1%)、全用途平均では 10.2%(前年 11.1%)です。工業地を除き、他は前年より下落幅が縮小したのが特徴です。

～埼玉県～(P15～P16)

基準地価格の水準

バブルピークであった11年前(1992年)の基準地価格の水準に比べ、住宅地で52.5%、商業地で21.6%、工業地で41.9%、全用途平均では39.8%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 7.3%(前年 7.3%)、工業地で 9.4%(前年 8.9%)、全用途平均では 6.5%(前年 6.3%)です。工業地で下落幅が拡大しましたが、他は概ね前年並みの下落幅です。

全国

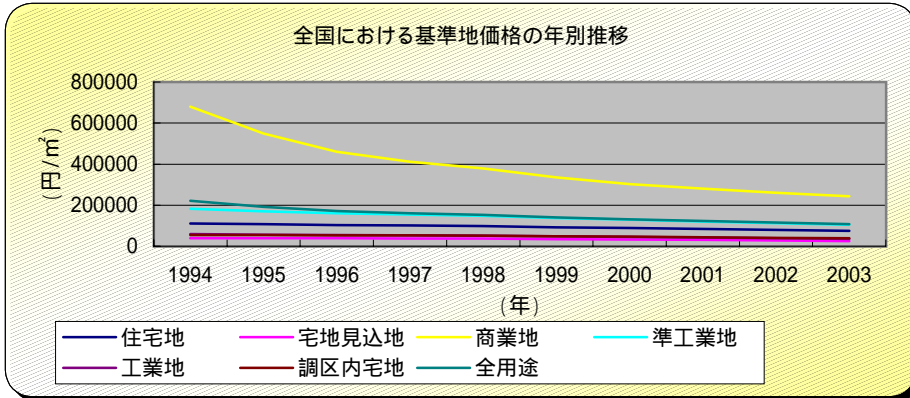


表1. 全国における基準地価格の年別推移 (円/㎡)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1994	110900	39700	680200	182500	59200	54500	221700
1995	107300	39300	549200	170400	56700	54300	192400
1996	103300	38600	459300	160600	54700	53300	171500
1997	101200	38200	411900	154500	52800	52700	161300
1998	98500	37000	378500	148900	51200	51600	152600
1999	92400	34800	335200	136900	48100	47900	140400
2000	88200	33000	303300	128800	45200	46100	130700
2001	84200	30700	280600	120800	42400	43800	122800
2002	79500	28300	259800	112700	39300	41000	114800
2003	75100	25700	243000	104900	36000	38400	107800

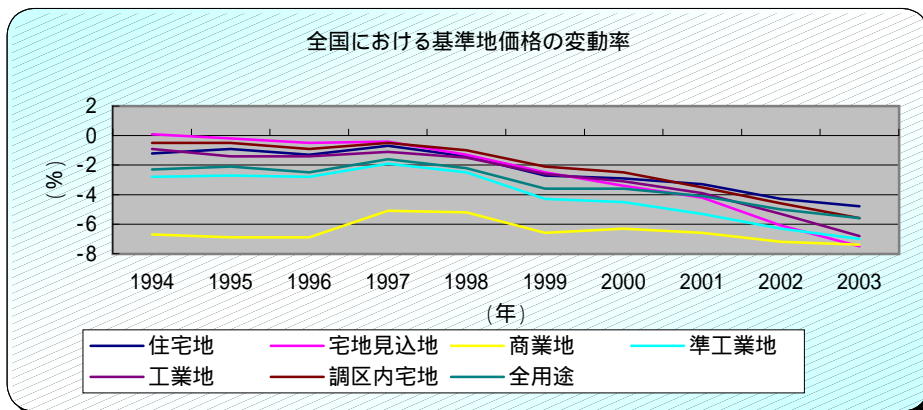


表2. 全国における基準地価格の変動率 (%)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1994	-1.2	0.1	-6.7	-2.8	-0.9	-0.5	-2.3
1995	-0.9	-0.2	-6.9	-2.7	-1.4	-0.5	-2.1
1996	-1.3	-0.5	-6.9	-2.8	-1.4	-0.9	-2.5
1997	-0.7	-0.4	-5.1	-1.9	-1.1	-0.5	-1.6
1998	-1.4	-1.3	-5.2	-2.5	-1.5	-1	-2.2
1999	-2.7	-2.5	-6.6	-4.3	-2.6	-2.1	-3.6
2000	-2.9	-3.4	-6.3	-4.5	-3.1	-2.5	-3.6
2001	-3.3	-4.2	-6.6	-5.3	-3.9	-3.5	-4.1
2002	-4.3	-6.1	-7.2	-6.3	-5.3	-4.6	-5
2003	-4.8	-7.5	-7.4	-7	-6.8	-5.6	-5.6

三大圏

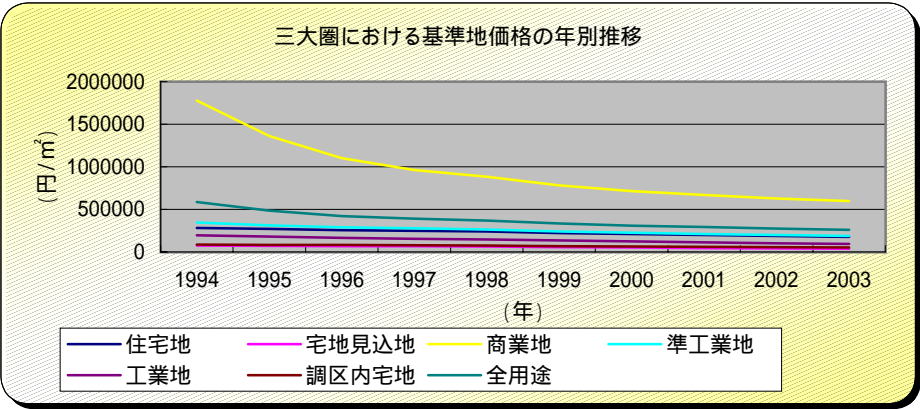


表3. 三大圏における基準地価格の年別推移 (円/㎡)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1994	282600	75700	1776800	344100	194700	85100	584900
1995	269700	72800	1360200	312100	178900	83600	486200
1996	255100	69000	1101900	288600	166300	80900	420200
1997	248100	66800	963200	276400	154800	79100	390100
1998	239100	62300	884400	264600	146600	76500	367300
1999	221800	55700	782700	241700	134900	68900	334900
2000	209800	50900	713400	227000	123200	65500	310100
2001	198800	46300	668300	212200	112900	60900	292000
2002	187000	41300	626300	199000	102500	55900	273900
2003	176800	37100	596700	187100	92300	51600	260000

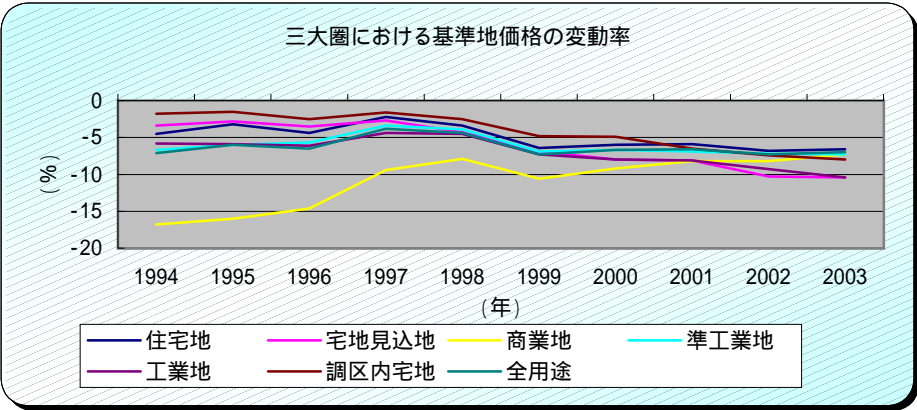


表4. 三大圏における基準地価格の変動率 (%)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1994	-4.5	-3.4	-16.8	-6.7	-5.8	-1.8	-7.1
1995	-3.2	-2.8	-16	-6	-5.9	-1.5	-6
1996	-4.4	-3.5	-14.6	-5.7	-6.1	-2.5	-6.5
1997	-2.2	-2.7	-9.4	-3.4	-4.4	-1.6	-3.8
1998	-3.4	-4.3	-7.9	-3.9	-4.5	-2.5	-4.4
1999	-6.4	-6.9	-10.6	-6.9	-7.3	-4.8	-7.3
2000	-6	-8	-9.2	-6.7	-8	-4.9	-6.7
2001	-5.9	-8.1	-8.2	-6.9	-8.1	-6.5	-6.6
2002	-6.8	-10.3	-8.2	-7.2	-9.3	-7.4	-7.3
2003	-6.6	-10.4	-7.3	-7.3	-10.4	-8	-7

東京圏

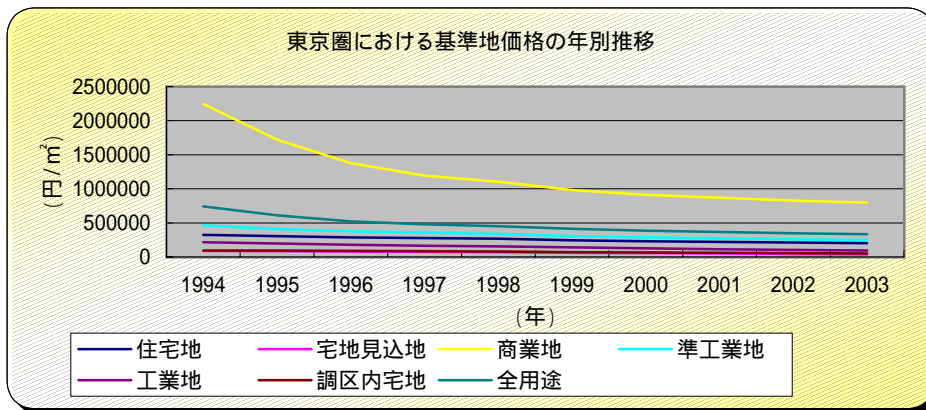


表5. 東京圏における基準地価格の年別推移 (円/㎡)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1994	322800	88700	2245500	463800	216100	94800	741100
1995	306600	85800	1717700	411000	195300	92600	610000
1996	288600	79800	1374800	374900	179700	89100	519500
1997	279400	76500	1192200	354800	165100	86300	479500
1998	267600	72000	1103900	336900	155700	82000	450700
1999	245900	62700	983800	304500	140000	72200	412700
2000	232400	55800	911800	287000	125700	67800	383800
2001	221800	50200	869000	271300	114800	62800	365700
2002	211200	44100	827000	258700	104900	57100	347900
2003	202400	38900	797700	248600	95800	52600	334900

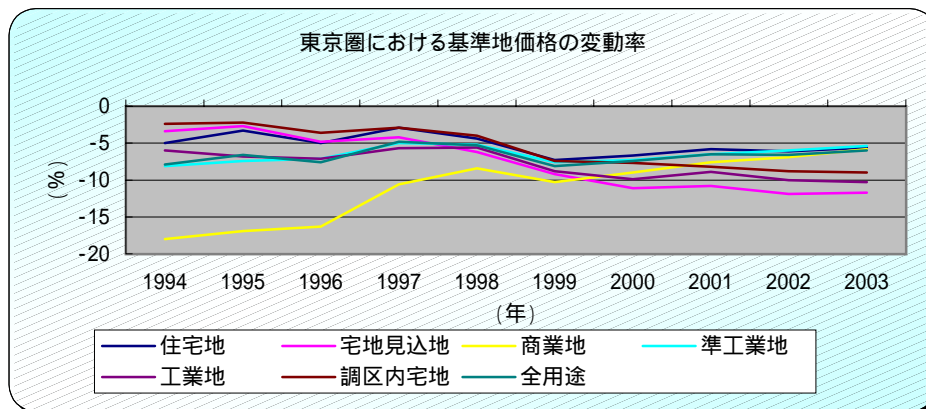


表6. 東京圏における基準地価格の変動率 (%)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1994	-5	-3.4	-18	-8.1	-6	-2.4	-7.9
1995	-3.3	-2.7	-16.9	-7.4	-6.8	-2.2	-6.6
1996	-5	-4.8	-16.3	-7.1	-7.1	-3.6	-7.6
1997	-2.9	-4.2	-10.6	-5	-5.7	-2.9	-4.8
1998	-4.4	-6.2	-8.4	-5.2	-5.6	-4	-5.3
1999	-7.3	-9.2	-10.3	-7.6	-8.8	-7.4	-8.1
2000	-6.7	-11.1	-9	-7.3	-9.9	-7.7	-7.4
2001	-5.8	-10.8	-7.6	-6.5	-8.9	-8.2	-6.5
2002	-6.1	-11.9	-6.9	-6	-10	-8.8	-6.6
2003	-5.6	-11.7	-5.8	-5.4	-10.3	-9	-6

東京都

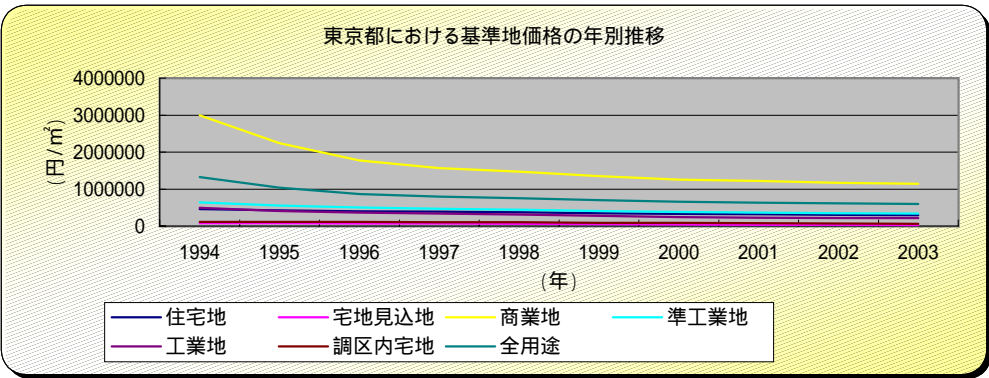


表7. 東京都における基準地価格の年別推移 (円/㎡)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1994	459100	77900	2995000	640100	491700	113200	1322300
1995	426400	74900	2239100	553000	403700	112100	1041200
1996	399200	71500	1778100	498000	360600	109600	865600
1997	386100	68800	1568200	466400	334600	107700	795900
1998	372200	63600	1471800	442500	313500	104100	752000
1999	344900	49800	1354400	403500	275000	87700	702600
2000	329000	40800	1258200	380900	242100	82800	655700
2001	318500	35400	1218700	361600	228600	75800	634500
2002	307200	30400	1172000	348500	219700	68200	610600
2003	298300	25900	1145500	338500	212700	60900	595500

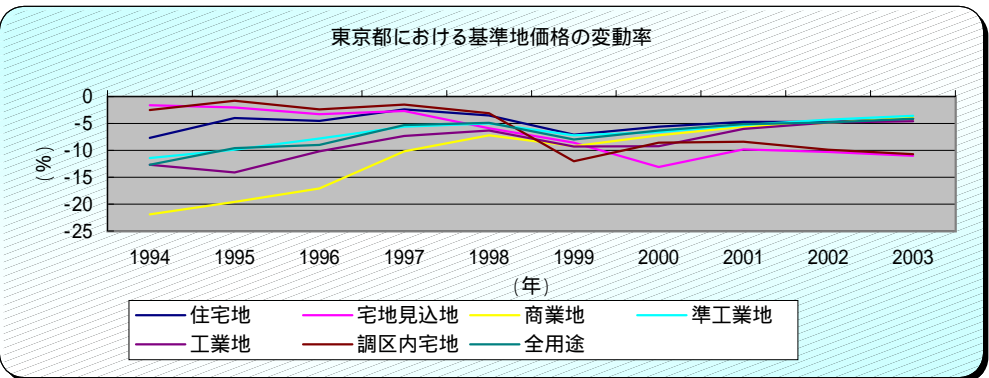


表8. 東京都における基準地価格の変動率 (%)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1994	-7.7	-1.6	-21.9	-11.4	-12.7	-2.5	-12.7
1995	-4	-2	-19.6	-9.9	-14.1	-0.8	-9.6
1996	-4.5	-3.3	-17.1	-7.8	-10.2	-2.4	-9
1997	-2.4	-2.7	-10.2	-5.6	-7.3	-1.5	-5.3
1998	-3.5	-5.9	-7.2	-5	-6.3	-3.1	-4.9
1999	-7.1	-8.6	-9.2	-7.2	-9.3	-12	-8
2000	-5.6	-13.1	-7.2	-6.6	-9.2	-8.6	-6.3
2001	-4.7	-9.8	-5.6	-5.3	-6	-8.4	-5.1
2002	-4.7	-10.3	-4.9	-4.3	-4.8	-9.9	-4.8
2003	-4.1	-11	-3.9	-3.6	-4.6	-10.7	-4.1

都内23区

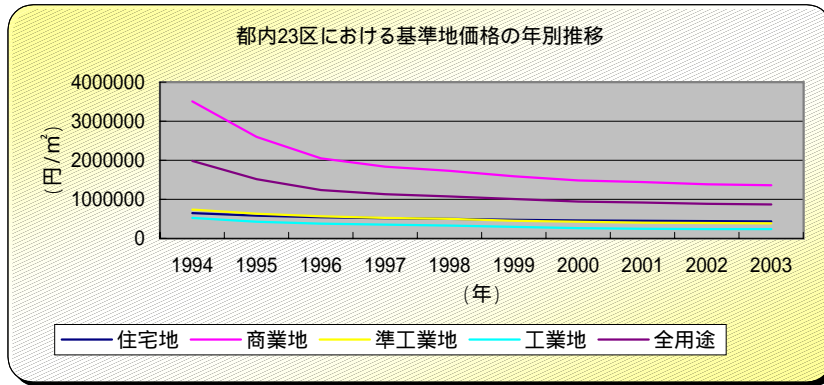


表9. 都内23区における基準地価格の年別推移 (円/㎡)

年	住宅地	商業地	準工業地	工業地	全用途
1994	648100	3512000	741600	521000	1982400
1995	585000	2595300	631300	424700	1519200
1996	538200	2048600	562800	377600	1238800
1997	518000	1834800	522400	351200	1131700
1998	502000	1731600	498300	328900	1074300
1999	478600	1587500	451200	297000	1011900
2000	461100	1486200	425400	260700	946200
2001	451200	1440200	405300	246800	917500
2002	441900	1385900	392700	239300	886500
2003	435600	1358900	383800	234300	870000

バブルピークの11年前(1992年)に比べ、住宅地で44.4%、商業地で19.4%、工業地で31.8%、全用途で23.0%の水準です。

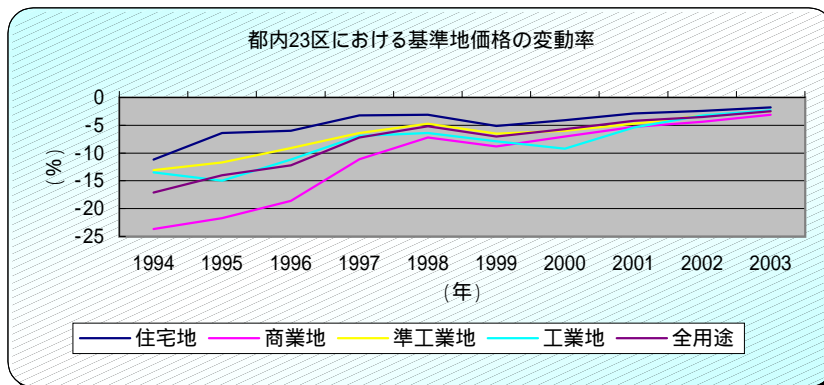


表10. 都内23区における基準地価格の変動率 (%)

年	住宅地	商業地	準工業地	工業地	全用途
1994	-11.2	-23.7	-13.1	-13.5	-17.1
1995	-6.4	-21.7	-11.7	-15	-14
1996	-6	-18.6	-9.1	-11.2	-12.2
1997	-3.2	-11.1	-6.4	-6.9	-7.2
1998	-3.1	-7.2	-4.7	-6.4	-5.2
1999	-5.1	-8.8	-6.5	-7.9	-7
2000	-4.1	-7	-6	-9.2	-5.7
2001	-2.9	-5.3	-4.7	-5.4	-4.2
2002	-2.4	-4.4	-3.3	-3.2	-3.5
2003	-1.8	-3.1	-2.5	-2.3	-2.5

2003年における住宅地の基準地価格の変動率は 1.8%(前年2.4%)、商業地は 3.1%(前年4.4%)、工業地は 2.3%(前年3.2%)、全用途では 2.5%(前年3.5%)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)

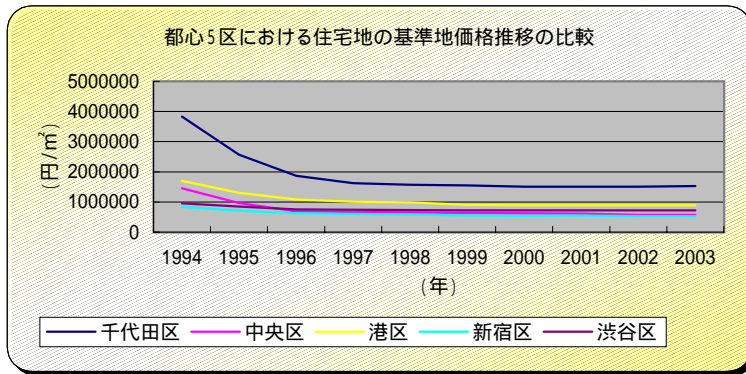


表11. 都心5区における住宅地の基準地価格推移の比較(円/㎡)

年	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
1994	3830000	1450000	1696000	839600	959200
1995	2566000	965000	1310700	713400	848600
1996	1864000	689500	1080000	627800	750000
1997	1624000	672500	1010400	602700	740800
1998	1572000	660000	988200	588900	731900
1999	1547500	635000	905500	546800	722300
2000	1510000	630000	890000	542300	717900
2001	1510000	615000	896900	548300	719100
2002	1510000	575000	896900	534400	719100
2003	1525000	572500	896900	526900	722600

千代田区、港区、渋谷区は、下表の変動率から、地価安定化の傾向が読み取れます。バブルピークであった11年前(1992年)の基準地価格の水準と比べ、23区平均が44.4%であったのに対し、千代田区で21.4%、中央区で18.5%、港区で24.5%、新宿区で36.8%、渋谷区で39.1%の地価水準にあります。

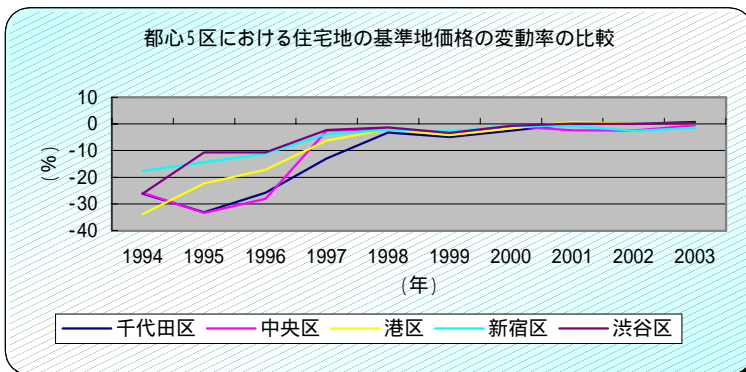


表12. 都心5区における住宅地の基準地価格の変動率の比較(%)

年	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
1994	-26.2	-25.8	-33.9	-17.7	-26.2
1995	-33.1	-33.4	-22.3	-14.4	-10.7
1996	-25.8	-28.1	-17.2	-11.2	-10.7
1997	-12.9	-2.5	-6.2	-3.8	-2.2
1998	-3.2	-1.9	-2	-2.1	-1.3
1999	-4.9	-3.8	-4.2	-2.7	-3.3
2000	-2.5	-0.8	-1.7	-0.8	-0.7
2001	0	-2.4	0.7	-0.7	0.2
2002	0	-2.5	0	-2.6	0
2003	0.7	-0.5	0	-1.4	0.2

2003年における千代田区の基準地価格の変動率は+0.7%(前年±0%)、中央区は0.5%(前年±2.5%)、港区は±0%(前年±0%)、新宿区は1.4%(前年±2.6%)、渋谷区では+0.2%(前年±0%)となっています。主に高級住宅地を抱える港、渋谷で安定化傾向が見られるほか、千代田においては、地価の下げ止まりから上昇への動きが見られます。

都心5区(商業)

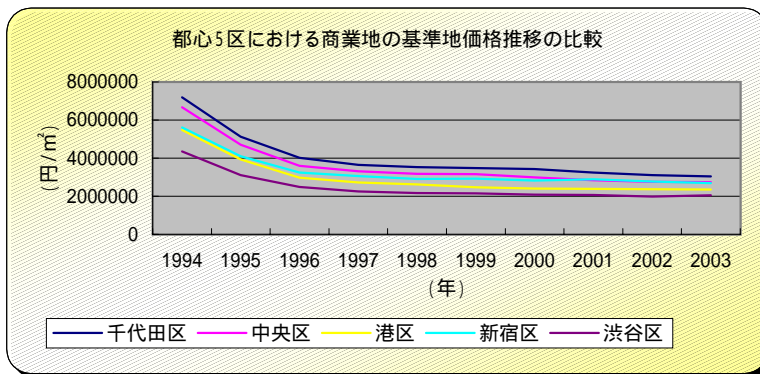


表13. 都心5区における商業地の基準地価格推移の比較 (円/㎡)

年	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
1994	7194800	6673800	5480000	5618400	4348000
1995	5126300	4699300	3928900	4102900	3105000
1996	4012500	3591800	2976700	3244700	2487500
1997	3651500	3306300	2725600	3053200	2254000
1998	3527000	3183300	2621000	2908600	2171200
1999	3474000	3152500	2467200	2923300	2143200
2000	3425400	2998600	2404300	2815700	2078100
2001	3243800	2844800	2378800	2896900	2059500
2002	3112800	2753800	2363300	2771000	1989800
2003	3050300	2731700	2347100	2684600	2054200

バブルピークであった11年前(1992年)の基準地価格の水準と比べ、23区平均が19.4%であったのに対し、千代田区で22.0%、中央区で20.4%、港区で18.5%、新宿区で23.4%、渋谷区で22.1%の水準にあります。

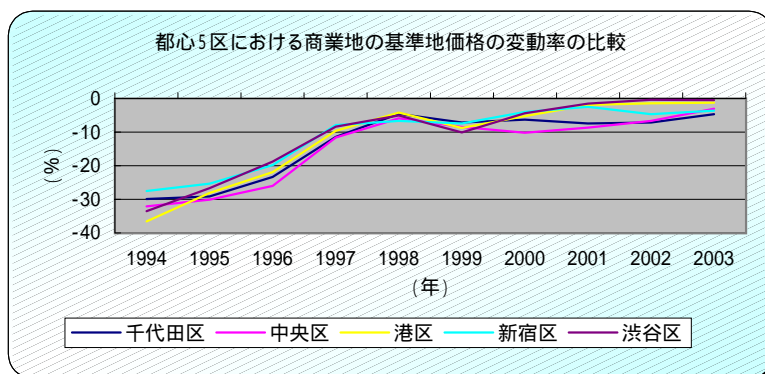


表14. 都心5区における商業地の基準地価格の変動率の比較 (%)

年	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
1994	-29.9	-32.1	-36.6	-27.5	-33.5
1995	-29.1	-30.1	-28.1	-25.3	-26.7
1996	-23.3	-26	-21.9	-19.8	-18.8
1997	-11.4	-11.6	-9.6	-7.9	-8.4
1998	-4.6	-5.9	-4.2	-6.7	-5
1999	-7.1	-8.5	-8.8	-7.4	-10.1
2000	-6.3	-10.2	-5.2	-4	-4.4
2001	-7.4	-8.7	-1.9	-2.5	-1.5
2002	-7.1	-6.7	-1.4	-4.7	-0.4
2003	-4.7	-3	-1.2	-3.6	-0.5

2003年における千代田区の基準地価格の変動率は 4.7%(前年 7.1%)、中央区は 3.0%(前年 6.7%)、港区は 1.2%(前年 1.4%)、新宿区は 3.6%(前年 4.7%)、渋谷区では 0.5%(前年 0.4%)となっています。渋谷区、港区はほぼ横ばいで推移しているのに対し、その他は、下落幅が縮小しました。

都心5区(全用途)

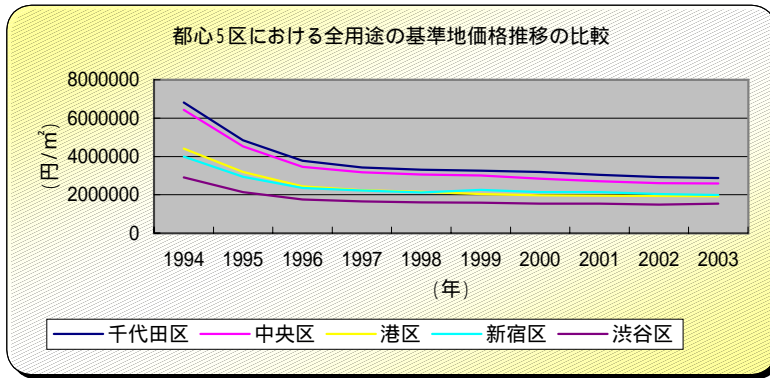


表15. 都心5区における全用途の基準地価格推移の比較(円/㎡)

年	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
1994	6820900	6425000	4406400	3991800	2904800
1995	4841800	4521400	3187300	2945500	2145700
1996	3773800	3453500	2441600	2348300	1749700
1997	3426200	3180800	2240900	2214200	1653300
1998	3309800	3063100	2159600	2114300	1599100
1999	3253900	3000000	2043900	2255200	1585000
2000	3193200	2845800	1969600	2132000	1543700
2001	3033600	2701000	1949800	2133900	1532900
2002	2918500	2613200	1937600	2044600	1490600
2003	2865500	2592400	1925000	1983900	1531100

バブルピークであった11年前(1992年)の基準地価格の水準と比べ、23区平均が23.0%であったのに対し、千代田区で21.6%、中央区で20.1%、港区で19.0%、新宿区で24.7%、渋谷区で25.1%の水準にあります。

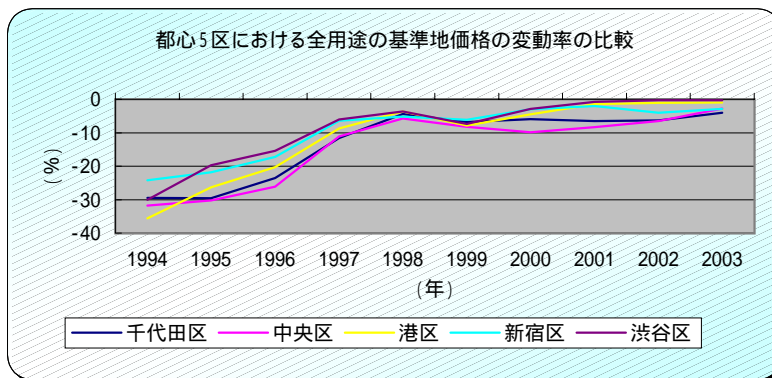


表16. 都心5区における全用途の基準地価格の変動率の比較(%)

年	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
1994	-29.5	-31.8	-35.6	-24.2	-30
1995	-29.6	-30.2	-26.3	-21.8	-19.7
1996	-23.5	-26.1	-20.3	-17.2	-15.4
1997	-11.6	-11.1	-8.7	-6.4	-6
1998	-4.4	-5.7	-3.6	-5.2	-3.6
1999	-6.8	-8.2	-7.8	-6.1	-7.4
2000	-5.9	-9.9	-4.5	-3	-2.9
2001	-6.5	-8.3	-1.4	-2	-0.8
2002	-6.3	-6.5	-1.1	-4	-0.3
2003	-4	-2.8	-1	-2.9	-0.3

2003年における千代田区の基準地価格の変動率は4.0%(前年6.3%)、中央区は2.8%(前年6.5%)、港区は1.0%(前年1.1%)、新宿区は2.9%(前年4.0%)、渋谷区では0.3%(前年0.3%)となっています。全体を通して、横ばい又は下落幅の縮小が見られました。

神奈川県

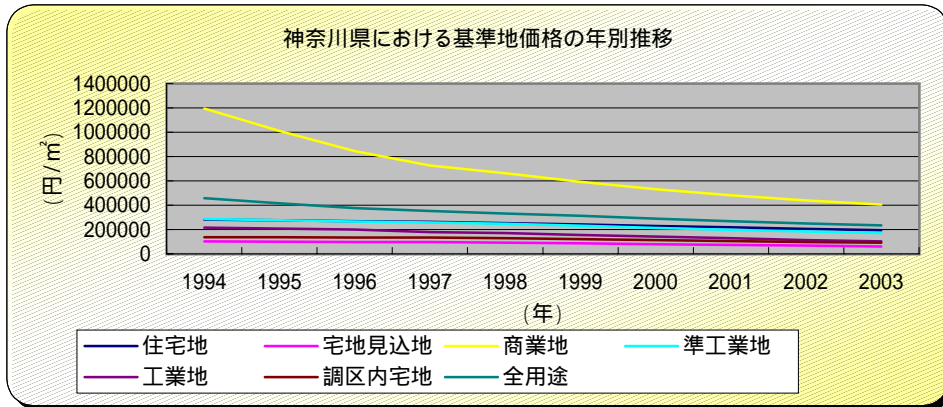


表17. 神奈川県における基準地価格の年別推移 (円/㎡)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1994	280800	101600	1195900	287500	215300	135800	457800
1995	277400	100500	1009600	276200	209000	135800	416900
1996	267600	98400	844600	264600	199400	133900	375900
1997	262700	96500	726200	257900	178600	132900	352500
1998	253900	92800	662000	247300	170100	129600	332500
1999	242900	86300	592300	230900	156500	121200	313500
2000	229300	79200	530400	212900	142700	113500	288500
2001	218100	72800	481500	198500	127900	106100	268700
2002	206400	67300	440000	183500	114200	98300	250300
2003	195200	60600	405300	170700	102200	91600	233900

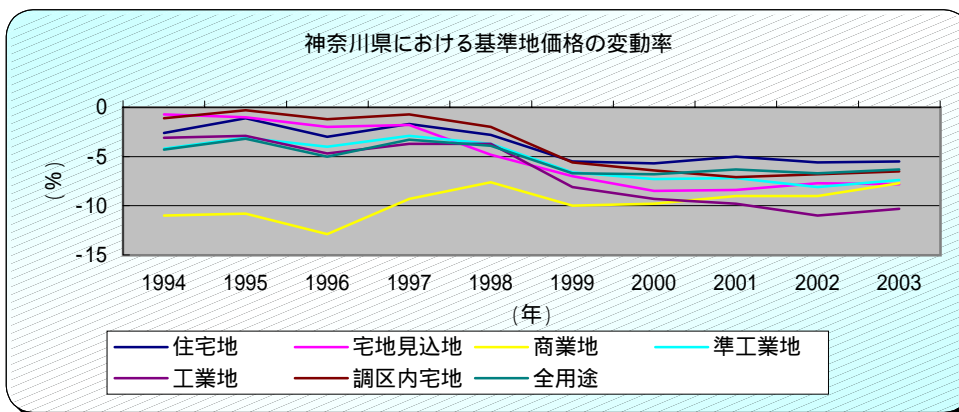


表18. 神奈川県における基準地価格の変動率 (%)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1994	-2.6	-0.7	-11	-4.2	-3.1	-1.1	-4.3
1995	-1.1	-1	-10.8	-3.1	-2.9	-0.3	-3.2
1996	-3	-2	-12.9	-4	-4.7	-1.2	-5
1997	-1.7	-1.8	-9.3	-2.9	-3.7	-0.7	-3.3
1998	-2.8	-4.8	-7.6	-3.7	-3.7	-2	-3.9
1999	-5.5	-7	-10	-6.6	-8.1	-5.6	-6.7
2000	-5.7	-8.5	-9.8	-7.3	-9.3	-6.4	-6.8
2001	-5	-8.4	-9	-7.2	-9.8	-7.1	-6.3
2002	-5.6	-7.7	-9	-8.1	-11	-6.8	-6.7
2003	-5.5	-7.8	-7.7	-7.4	-10.3	-6.5	-6.3

神奈川県 神奈川5市

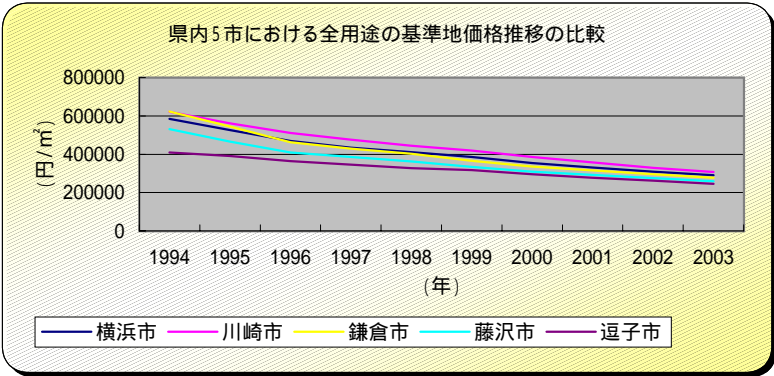


表19. 県内5市における全用途の基準地価格推移の比較(円/㎡)

年	横浜市	川崎市	鎌倉市	藤沢市	逗子市
1994	585200	621600	623700	530500	409100
1995	526700	560400	543800	465600	391300
1996	469500	510300	462500	410000	363400
1997	434300	476300	428800	385200	346500
1998	410300	444000	402200	361900	328000
1999	385100	419100	365800	333500	317600
2000	354000	385200	336000	309600	295700
2001	330900	357200	315700	291800	277300
2002	309700	329100	296300	275000	261600
2003	290600	306800	277800	258600	245100

バブルピークであった11年前の基準地価格の水準と比べ、神奈川県全用途平均が38.5%の水準にあるのに対し、横浜市で36.3%、川崎市で41.2%、鎌倉市で38.4%、藤沢市で31.7%、逗子市で49.5%の水準にあります。

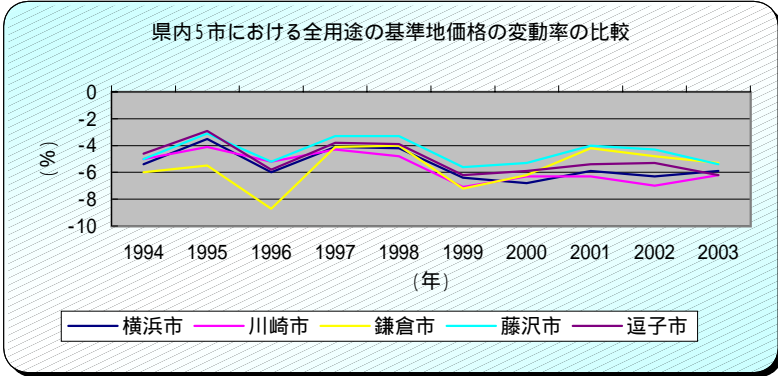


表20. 県内5市における全用途の基準地価格の変動率の比較(%)

年	横浜市	川崎市	鎌倉市	藤沢市	逗子市
1994	-5.4	-5	-6	-5	-4.6
1995	-3.5	-4.1	-5.5	-3.1	-2.9
1996	-6	-5.2	-8.7	-5.2	-5.8
1997	-4.1	-4.3	-4.1	-3.3	-3.8
1998	-4.2	-4.8	-4	-3.3	-3.9
1999	-6.4	-7.1	-7.2	-5.6	-6.2
2000	-6.8	-6.3	-6.2	-5.3	-5.9
2001	-5.9	-6.3	-4.2	-4	-5.4
2002	-6.3	-7	-4.8	-4.3	-5.3
2003	-5.9	-6.2	-5.3	-5.4	-6.2

2003年における横浜市の基準地価格の変動率は 5.9%(前年6.3%)、川崎市は 6.2%(前年7.0%)、鎌倉市は 5.3%(前年4.8%)、藤沢市は 5.4%(前年4.3%)、逗子市では 6.2%(前年5.3%)となっています。横浜市、川崎市でやや下落幅が縮小し、湘南方面では下落幅の拡大が見られます。

千葉県

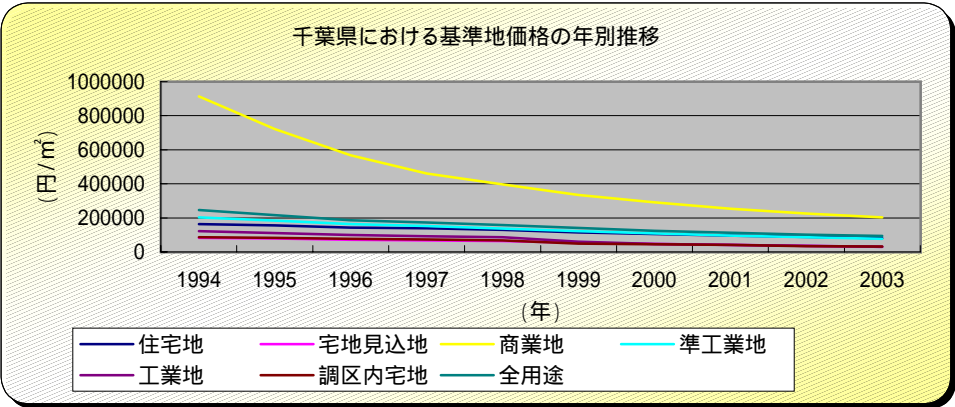


表21. 千葉県における基準地価格の年別推移 (円/㎡)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1994	163900	83000	913800	202800	123000	86600	245500
1995	155700	79500	722300	185000	110700	82800	215500
1996	143700	72100	567300	163200	99000	78000	186900
1997	138300	67800	461300	151700	92600	73600	172800
1998	129000	63100	397100	137900	85900	67600	157800
1999	115600	53600	334600	121700	60100	48900	141200
2000	104400	47000	290800	108600	47300	45000	124600
2001	95900	41700	253000	96400	41400	40700	112300
2002	87700	35100	224800	85800	35500	34700	101500
2003	81200	30300	203600	76200	29500	31300	93500

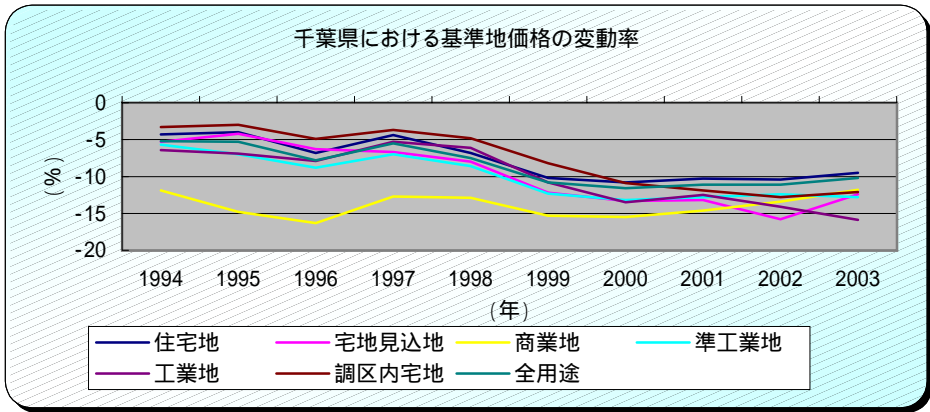


表22. 千葉県における基準地価格の変動率 (%)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1994	-4.3	-5.3	-11.9	-5.7	-6.4	-3.3	-5.2
1995	-4	-4.2	-14.8	-7	-6.9	-3	-5.3
1996	-6.8	-6.3	-16.3	-8.8	-7.9	-4.9	-7.8
1997	-4.4	-6.7	-12.7	-7	-5.3	-3.7	-5.5
1998	-6.8	-8	-12.9	-8.6	-6.1	-4.8	-7.5
1999	-10.2	-12.2	-15.3	-12.3	-10.8	-8.2	-10.8
2000	-10.8	-13.3	-15.5	-13.2	-13.5	-10.9	-11.6
2001	-10.3	-13.2	-14.6	-12.8	-12.5	-11.9	-11.1
2002	-10.4	-15.8	-13.4	-12.4	-14.1	-12.8	-11.1
2003	-9.5	-12.4	-11.8	-12.8	-15.9	-12.1	-10.2

千葉5市

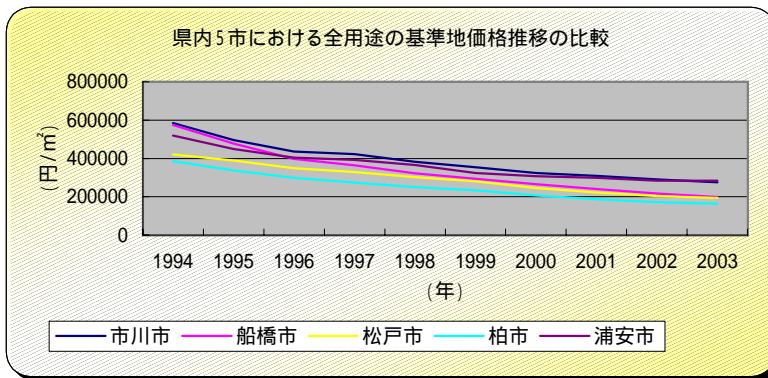


表23. 県内5市における全用途の基準地価格推移の比較 (円/㎡)

年	市川市	船橋市	松戸市	柏市	浦安市
1994	585100	574200	421700	386200	518800
1995	495300	477900	388500	338000	449100
1996	436500	397600	348500	298800	404400
1997	422900	363500	328800	273400	393300
1998	382200	322500	302500	250100	365100
1999	354400	293200	280800	233300	323800
2000	324600	266100	245100	206500	307400
2001	309600	240300	221400	186600	299600
2002	291300	217000	203300	171300	284700
2003	275900	199100	193100	163200	284400

バブルピークであった11年前(1992年)の基準地価格の水準と比べ、千葉県全用途平均が25.6%の水準にあるのに対し、市川市で33.1%、船橋市で22.8%、松戸市で32.8%、柏市で30.6%、浦安市で36.2%の水準にあります。

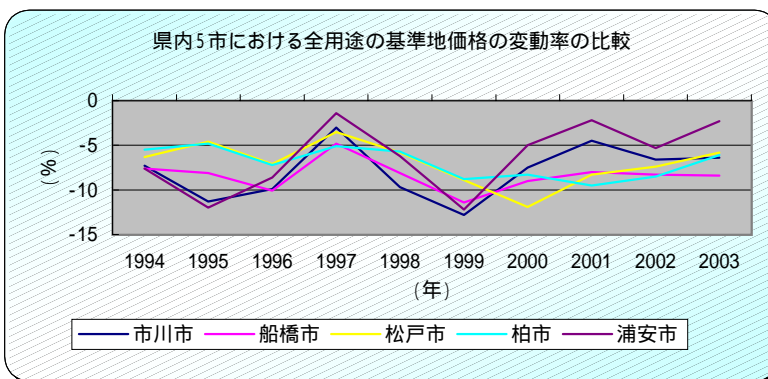


表24. 県内5市における全用途の基準地価格の変動率の比較 (%)

年	市川市	船橋市	松戸市	柏市	浦安市
1994	-7.3	-7.6	-6.3	-5.5	-7.6
1995	-11.3	-8.1	-4.6	-4.8	-12
1996	-9.9	-10.1	-7.1	-7.2	-8.6
1997	-3	-4.8	-3.5	-5.1	-1.4
1998	-9.7	-8.1	-5.8	-5.7	-6.2
1999	-12.8	-11.4	-8.9	-8.8	-12.2
2000	-7.5	-9	-11.9	-8.3	-5
2001	-4.5	-8	-8.3	-9.5	-2.2
2002	-6.6	-8.3	-7.4	-8.5	-5.3
2003	-6.4	-8.4	-5.8	-6.1	-2.3

2003年における市川市の基準地価格の変動率は6.4%(前年6.6%)、船橋市は8.4%(前年8.3%)、松戸市は5.8%(前年7.4%)、柏市は6.1%(前年8.5%)、浦安市では2.3%(前年5.3%)となっています。全体を通して、概ね横ばい又は下落幅の縮小がみられます。

埼玉県

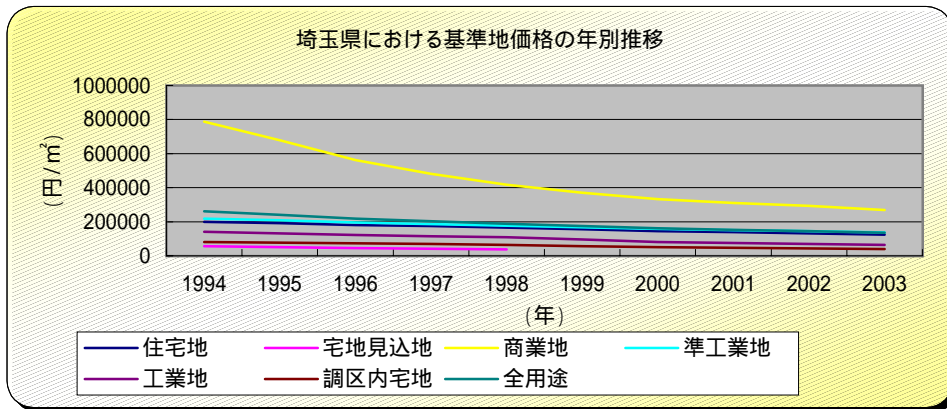


表25. 埼玉県における基準地価格の年別推移(円/㎡)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1994	198900	57300	787400	218000	141400	81400	260900
1995	190800	50200	678500	208400	131500	76700	240500
1996	180400	45000	562200	194900	122200	72500	217600
1997	174400	41100	481400	186900	114600	68800	203600
1998	165100	38500	417200	177200	108800	64100	188400
1999	155200		369900	167300	95100	56100	174900
2000	145300		332700	157900	80500	51600	161600
2001	138200		310300	151300	74900	47900	152800
2002	131000		294100	143800	68800	43900	144700
2003	124400		268400	137200	63000	39600	135800

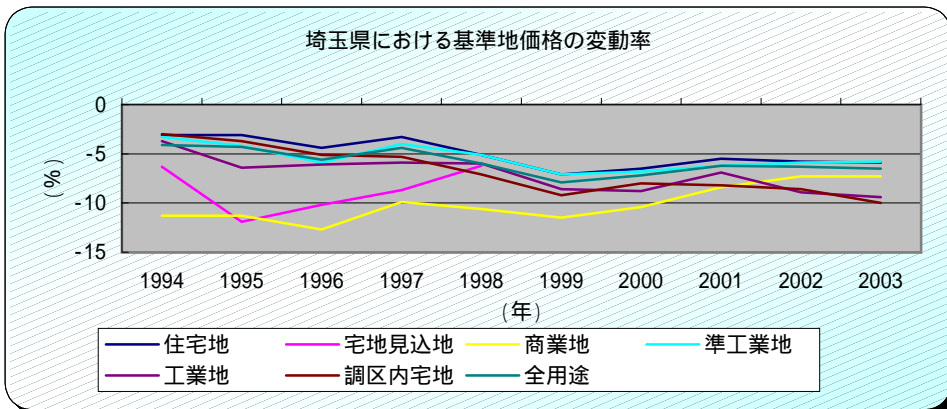


表26. 埼玉県における基準地価格の変動率(%)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
1994	-3.1	-6.3	-11.3	-3.3	-3.7	-3	-4.1
1995	-3.1	-11.9	-11.3	-4.2	-6.4	-3.7	-4.3
1996	-4.4	-10.2	-12.7	-5.9	-6.1	-5.1	-5.6
1997	-3.3	-8.7	-9.9	-4	-5.9	-5.3	-4.4
1998	-5.1	-6.2	-10.6	-5.1	-6	-7.1	-6
1999	-7.1		-11.5	-7.1	-8.6	-9.2	-7.9
2000	-6.5		-10.4	-6.8	-8.8	-8	-7.2
2001	-5.5		-8.4	-6.2	-6.9	-8.2	-6.2
2002	-5.8		-7.3	-5.9	-8.9	-8.6	-6.3
2003	-5.9		-7.3	-5.8	-9.4	-10	-6.5

埼玉5市

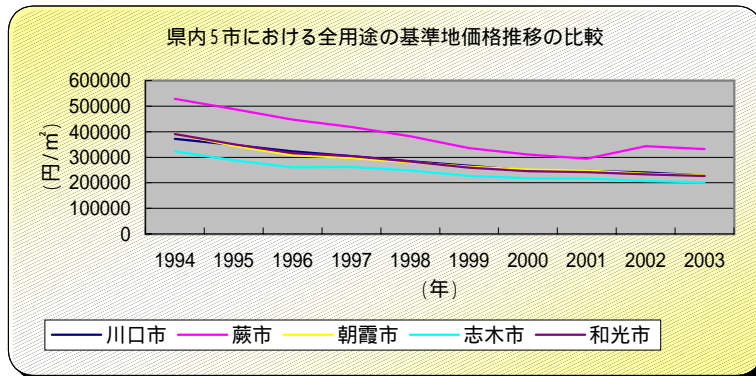


表27. 県内5市における全用途の基準地価格推移の比較 (円/㎡)

年	川口市	蕨市	朝霞市	志木市	和光市
1994	372000	528300	391800	323600	390400
1995	347700	489000	344300	288700	350600
1996	323700	447300	308300	261100	315900
1997	304300	418000	297400	261300	303800
1998	284500	382500	280000	248000	283100
1999	267100	335500	263600	227300	259700
2000	248100	310300	251900	218100	245900
2001	246700	294800	247600	216700	241900
2002	239900	343000	234900	206400	232700
2003	227900	331800	229600	201100	226400

バブルピークであった11年前(1992年)の基準地価格の水準と比べ、埼玉県全用途平均が39.8%の水準にあるのに対し、川口市で46.4%、蕨市で49.9%、朝霞市で47.3%、志木市で50.0%、和光市で57.4%の水準にあります。

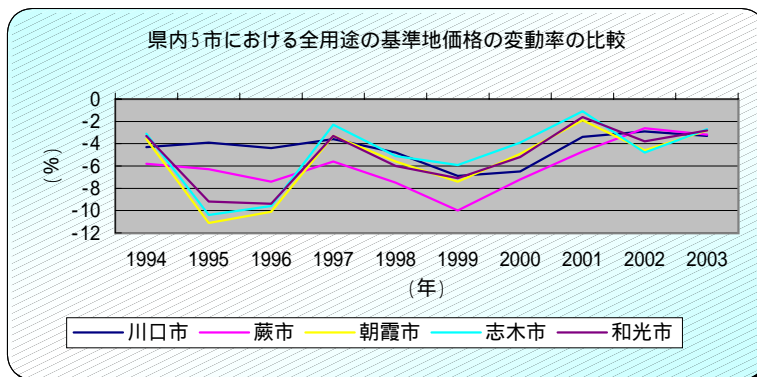


表28. 県内5市における全用途の基準地価格の変動率の比較 (%)

年	川口市	蕨市	朝霞市	志木市	和光市
1994	-4.3	-5.8	-3.6	-3.1	-3.3
1995	-3.9	-6.3	-11.1	-10.4	-9.2
1996	-4.4	-7.4	-10.1	-9.6	-9.4
1997	-3.6	-5.6	-3.3	-2.3	-3.3
1998	-4.8	-7.5	-5.6	-5.1	-6
1999	-6.9	-10	-7.4	-5.9	-7.1
2000	-6.5	-7.2	-4.9	-3.9	-5.2
2001	-3.4	-4.7	-1.9	-1.1	-1.6
2002	-2.9	-2.6	-4.6	-4.8	-3.8
2003	-3.3	-3.2	-2.8	-2.7	-2.8

2003年における川口市の基準地価格の変動率は3.3%(前年2.9%)、蕨市は3.2%(前年2.6%)、朝霞市は2.8%(前年4.6%)、志木市は2.7%(前年4.8%)、和光市では2.8%(前年3.8%)となっています。川口市及び蕨市では、下落幅が前年並みから拡大しています。しかし、朝霞市、志木市、和光市では、下落幅の縮小が見られます。