

地価公示の動向と 相談業務への活用法

おきあい事務所代表
不動産鑑定士・CFP® 置鮎謙治

図表1 平成27年地価公示 圏域別・用途別対前年平均変動率

圏域別・地域別	住宅地			商業地			工業地		
	公示 変動率	平成27年		平成26年 変動率	平成27年		平成26年 変動率	平成27年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
東京圏	0.7	0.5	4,202	1.7	2.0	1,427	0.6	0.9	194
大阪圏	△0.1	0.0	2,143	1.4	1.5	626	△0.5	△0.2	166
名古屋圏	1.1	0.8	1,109	1.8	1.4	422	△0.6	△0.2	89
三大都市圏平均	0.5	0.4	7,454	1.6	1.8	2,475	0.0	0.2	449
地方中枢都市	1.4	1.5	845	2.0	2.7	351	0.6	1.1	40
その他	△1.8	△1.3	7,979	△2.6	△1.8	3,025	△2.4	△1.7	425
地方平均	△1.5	△1.1	8,824	△2.1	△1.4	3,376	△2.2	△1.5	465
全国平均	△0.6	△0.4	16,278	△0.5	0.0	5,851	△1.1	△0.6	914

(注1) 市町村合併が発生した市区の平成26年変動率は、合併前の旧市町村の平成26年公示の地点から再集計したものである。(注2) 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。(注3) 地方中枢都市とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市をいう。(注4) その他とは、三大都市圏および地方中枢都市を除いた市町村の区域をいう。(注5) 地点数は、継続標準地の数である。

3 月18日に、平成27年地価公示が発表された。地価公示制度は、国の機関である土地鑑定委員会が、毎年1月1日時点の標準地の価格(公示価格)を3月に発表するものである。平成27年は、標準地全2万3380地点のうち、原発事故に伴う避難指示区域内において調査を休止した17地点を除く2万3363地点において調査が実施された。

地価公示は、一般の土地の取引に際しての指標となり、それによって適正な地価が形成されることを目的として、国が実施している。同様の調査に、やはり毎年1回、7月1日時点の土地の価格を9月下旬に発表する都道府県地価調査があり、こちらは各都道府県が実施している。本稿では、Part1で今回の調査結果について概観し、続いてPart2で、ホームページなどからの地価公示情報の取得方法と、類似する他の公的

地価の指標である都道府県地価調査、相続税路線価、固定資産税評価額等との関係について説明する。最後にPart3で、

Part 1 平成27年地価公示の概要

平成27年地価公示の結果を相談業務にどのように活用していくのかについて、見ていくこととしたい。

平成27年地価公示では、住宅地の全国平均が前年比0.4%の下落となったのに対し、商業地においては0.0%と横ばいとなり、7年ぶりにマイナスイクを脱することとなった(全用途では0.3%の下落)。住宅地においても下落幅は縮小しており、全国的に見ても地価が回復傾向であることは確かである。

① 圏域ごとの地価の動き

図表1は、今回の地価公示における地価の圏域別・用途別対前年平均変動率を示している。これを見ると、それぞれの圏域ごとに地価の動きが異なっていることがわかる。

まず、大都市圏と地方圏の地価が異なる動きをしている。三

大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇が続いているのに対し、地方圏平均では、住宅地、商業地ともに下落率は縮小しているが、下落は続いている。上昇地点数の割合も、三大都市圏では、住宅地の5割弱の地点、商業地の7割弱の地点が上昇しているのに対し、地方圏では住宅地、商業地ともに上昇地点および横ばい地点は増加しているが、依然として7割弱の地点が下落している。

ただし、地方圏でも、地方中枢都市(札幌、仙台、広島、福岡)とその他(の地方圏)では地価の動きは大きく異なる。地方中枢都市においては、住宅地、商業地いずれにおいても地価の

上昇が続いており、その動向は、その他の地方圏よりもむしろ三大都市圏に近い。

などでは、店舗については消費動向が堅調であること、オフィスについても空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られることなどから、投資用不動産等への需要の増加が指摘されている。

ことは確かであろう。また、いわきについては、原発事故で避難してきている多くの住民の住宅需要によって価格が大幅に上昇している。今回の地価公示において住宅地の価格上昇率上位10地点はすべていわき市の標準地であった。

② 地価の変動要因

住宅地や商業地の価格の変動要因については、どのように分析されているだろうか。「平成27年地価公示結果の概要」において、住宅地については、低金利および住宅ローン減税等の施策による住宅需要の低下や、株価上昇による資産効果、相続対策による共同住宅等への需要等により、地価の回復がもたらされたと分析されている。

これは、地価の上昇傾向により、金融機関が不動産投資への融資に対してより積極的な姿勢に転じていることも影響していると考えられる。

また、地価の絶対額での順位となると、やはり上位は東京都内の標準地が占めている。商業地で最も高かったのは中央区銀座の商業地(中央5-22)で、1㎡当たり3380万円。一方、住宅地で最も高かったのは、千代田区六番町の標準地(千代田1-3)で、1㎡当たり315万円であった。商業地、住宅地それぞれの最高価格標準地間では、なんと10倍もの価格差が生じているのである。

一方、商業地については、低金利等による資金調達環境が良好なことや緩やかな景気回復基調の継続、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きなどが、地価回復の要因とみなされている。

平成27年地価公示結果について、特徴的な点を紹介したい。まず、今回地価の上昇率が最も高かったのは金沢の商業地(金沢5-13)といわきの住宅地(いわき51)で、いずれも17.1%であった。

④ 今後の着目点
今後の地価動向を見ていくにあたって注意したいのは、やはり地価の動きの「二極化」であろう。大都市圏では地価が上昇

また、主要都市の中心部

金沢については、北陸新幹線が3月に開業し、再開発が進んでいることが大きな要因である

また、主要都市の中心部