



平成 26 年

都道府県地価調査の概要

平成 26 年 都道府県地価調査の概要

都道府県地価調査とは

先日、今年度の都道府県地価調査が発表されました。^{※1}

都道府県地価調査は、国土利用計画法施行令第9条にもとづき、都道府県知事が毎年7月1日における標準価格を判定するものです。都道府県地価調査は、毎年発表される1月1日時点の価格である公示価格と合せて土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としています。

土地の「一物四価」

土地には①時価、②公示価格・地価調査、③固定資産税評価額、④路線価と異なる4つの価格が存在し、これを土地の「一物四価」といいます。このように一つの資産に複数の価格が存在するのは、国、売買当事者、マーケット、地方自治体等がそれぞれの意図、目的に従って独自の基準で土地の価格を評価するため、この4つの価格はそれぞれ価格水準が異なります。

時価を除く3つの公的価格(地価公示、固定資産税、路線価)のうち最も基本となるのが地価公示(及び地価調査)です。地価公示法において、土地取引に当たっては公示価格を指標として取引を行うよう努めなければならないとされています。公示価格を100とした場合、固定資産税評価額は70、路線価は80の水準に設定してあります。(図表-1)

図表-1 土地の一物四価



平成 26 年度都道府県地価調査の概要

平成 25 年 7 月 1 日から平成 26 年 7 月 1 日までの地価変動率は、東京圏の住宅地で+0.6%、商業地で+1.9%上昇するなど、都市部での上昇が目立ち、三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)平均では住宅地、商業地ともに前回の下落から住宅地で+0.5%、商業地で+1.7%の上昇に改善しました。一方、地方圏では依然として下落傾向にありますが、その下落率は住宅地・商業地とも縮小傾向がみられました。(図表-2)

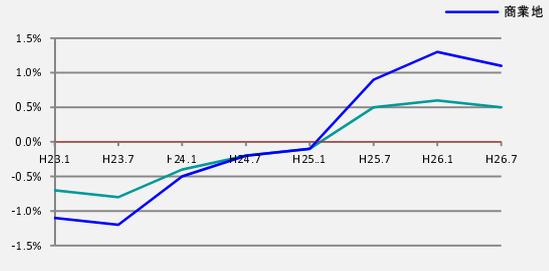
図表-2 圏域別用途別変動率

	住宅地		商業地	
	H25	H26	H25	H26
全国平均	-1.8%	-1.2%	-2.1%	-1.1%
東京圏	-0.1%	0.6%	0.6%	1.9%
大阪圏	-0.4%	0.1%	0.4%	1.5%
名古屋圏	0.7%	0.9%	0.7%	1.5%
三大都市圏	-0.1%	0.5%	0.6%	1.7%
地方圏	-2.5%	-1.8%	-2.1%	-1.1%

半年毎の地価変動率(三大都市圏)

1月1日時点の価格である「地価公示」と7月1日時点の価格である「地価調査」の共通ポイント(代表標準地)によって三大都市圏の半年毎の地価変動率の推移を見ると、リーマンショック以降下落を続けていた地価は、下落幅が年々縮小傾向で推移し、平成25年7月の地価調査で上昇に転じました。今回、平成26年7月の地価調査では、引き続き商業地、住宅地とも上昇となりましたが、いずれも上昇率は鈍化しました。(図表-3)

図表-3 半年毎の地価変動率(三大都市圏)



※1 個別地点の価格は国土交通省 HP「土地総合情報ライブラリー」にて閲覧可能。 <http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-chousa>

東京圏の地価動向

【住宅地】

東京 23 区全体で 1.9%上昇しました。景況感の回復等から住宅地への需要が回復し下落を示す地点はなくなり、全ての区が上昇となりました。また、生活利便性が良好な住宅地では希少性が一段と高まり上昇基調を強めました。特に、千代田区、中央区、港区と中心区では高級住宅地への需要が強く 5%を超える上昇となりました。なお、オリンピック・パラリンピック開催決定に伴うインフラ整備への期待等から中央区、江東区では湾岸部でのマンション素地需要が堅調となりました。

神奈川県横浜市及び川崎市は、いずれも都心への交通利便性が良好であり、住宅地への需要は堅調で全ての区で上昇となりました。

千葉県千葉市はJR沿線の優良住宅地で需要の回復が見られ、若葉区、美浜区を除く各区で上昇となりました。

【商業地】

東京 23 区全体で 3.2%上昇しました。再開発等の進展、消費動向の回復に加え、好調なマンション素地需要等を反映し、全ての区が上昇となりました。千代田区は、丸の内、大手町のオフィスで、事務所拡張需要が顕在化し、空室率の改善が進んでおり、賃料に

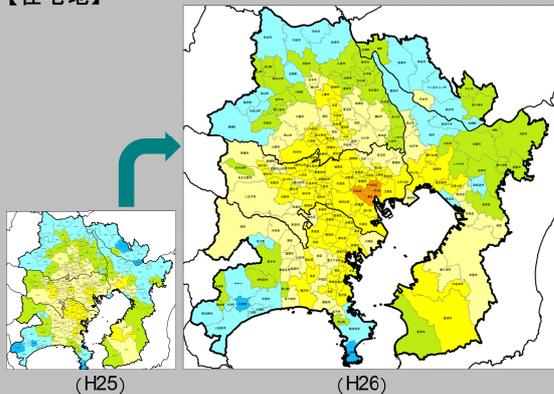
底入れ感が見られるなど上昇基調を強めています。店舗では、消費動向の回復から店舗需要が堅調で、また、外国人観光客の回復が見られ、中央区、港区、新宿区、渋谷区で上昇基調を強めました。特に、銀座、表参道等の競争力が強く商業集積の高い地域は、店舗賃料に底入れ感が見られる中、再開発計画も予定されるなど繁華性の向上が見込まれています。

神奈川県横浜市は、再開発の進展や根強いマンション素地需要から全ての区で上昇となりました。西区は、横浜駅西口は、繁華性に優れ空き店舗も少ないことや駅前再開発事業から更に発展が期待され上昇基調が続いています。また、その他の地域でもマンション素地等の需要が強く上昇基調が続いています。川崎市は、繁華性を維持する商業地では強い店舗需要に加え、再開発等の進展、マンション素地需要を反映し、全ての区が上昇となりました。

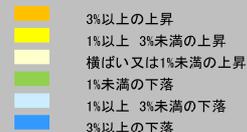
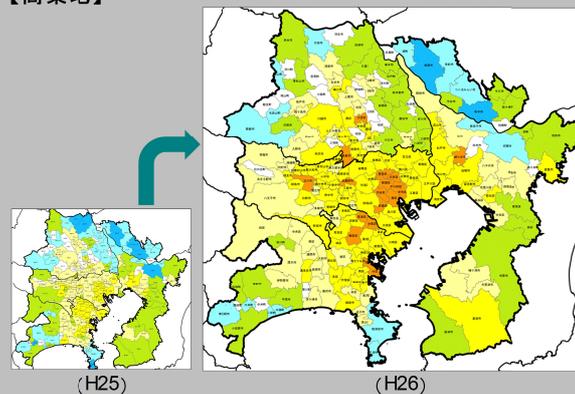
中原区は、再開発事業の進展から武蔵小杉駅周辺において商業集積が見られ、繁華性・収益性の向上から上昇基調が続いています。(図表-4)

図表-4 東京圏地図

【住宅地】



【商業地】



上昇率順位表(全国、東京圏)

全国及び東京圏の地価上昇率順位表は(図-5)の通りです。

「金沢 5-21」:平成 27 年春に予定される北陸新幹線開業(長野駅～金沢駅)を見据えて商業地への需要は堅調となっています。

「新宿 5-10」:昨年 3 月に東急東横線と東京メトロ副都心線が相互乗り入れし直通運転になったことから、「新宿3丁目」駅の乗降客が急増、百貨店を核とした商業施設の商圏が一段と拡大し、新規ブ

ランド店舗出店の動きが見られました。

「流山-5」:区画整理事業による道路整備により最寄駅までの利便性が向上し地価が上昇しました。

「中央-2」:五輪新設会場周辺部の高層分譲マンションの進捗東京オリンピック・パラリンピック会場至近の立地としてマンション素地等の需要が高まり、地価の上昇が見られました。

図表-5 用途別上昇率順位表(全国・東京圏)

商業地/全国

1	金沢5-21	石川県金沢市広岡1-1-18	+15.8 %
2	中原5-3	神奈川県川崎市中原区新丸子東2丁目907番14	+13.3 %
3	宮城野5-1	宮城県仙台市宮城野区榴岡1-2-1	+12.2 %
4	中央5-14	東京都中央区銀座6-8-3	+12.1 %
5	港5-14	東京都港区南青山5-1-27	+11.9 %
6	北5-11	大阪府北区大淀南1-10-9	+11.9 %
6	北5-9	大阪府北区同心2-13-4	+11.9 %
8	宮城野5-8	仙台市宮城野区榴岡4-4-13	+11.1 %
9	福島5-3	大阪府福島区福島6-20-2	+11.1 %
10	阿倍野5-2	大阪府阿倍野区昭和町2-1-1	+10.9 %

商業地/東京圏

1	中原5-3	神奈川県川崎市中原区新丸子東2丁目907番14	+13.3 %
2	中央5-14	東京都中央区銀座6-8-3	+12.1 %
3	港5-14	東京都港区南青山5-1-27	+11.9 %
4	中央5-13	東京都中央区銀座2-6-7	+10.8 %
5	中央5-24	東京都中央区晴海3-3-3	+10.6 %
6	中央5-2	東京都中央区月島3-10-4	+10.0 %
7	中央5-15	東京都中央区銀座3-2-9	+9.9 %
8	新宿5-10	東京都新宿区新宿3-5-4	+9.7 %
9	中央5-18	東京都中央区八重洲2-10-5	+9.4 %
10	新宿5-2	東京都新宿区新宿3-18-5	+9.3 %

住宅地/全国

1	石巻-19	宮城県石巻市鹿又字用水向118番17	+16.7 %
2	いわき-12	福島県いわき市平下荒川字久世原37番32外	+15.0 %
3	いわき-9	福島県いわき市明治団地17番22	+12.3 %
4	いわき-6	福島県いわき市平上荒川字桜町50番3内	+12.0 %
5	利府-1	宮城県宮城郡利府町神谷沢字金沢12番24	+12.0 %
6	いわき-30	福島県いわき市泉町5丁目14番13	+11.8 %
7	いわき-8	福島県いわき市平字作町3丁目1番16	+11.5 %
8	釜石-3	岩手県釜石市大字平田第1地割16番5	+11.2 %
9	中央-2	東京都中央区月島3-25-3	+10.8 %
10	田辺-7	和歌山県田辺市南新万2-6	+10.7 %

住宅地/東京圏

1	中央-2	東京都中央区月島3-25-3	+10.8 %
2	流山-5	千葉県流山市駒木1086番35	+9.8 %
3	木更津-17	千葉県木更津市牛込字宮塚1011	+8.0 %
4	港-6	東京都港区六本木5-13-1	+7.3 %
5	鎌ヶ谷-10	千葉県鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷2-16-5	+6.9 %
6	千代田-1	東京都千代田区六番町6番1	+6.6 %
7	木更津-4	千葉県木更津市港南台2丁目10番13	+6.3 %
8	千代田-3	東京都千代田区二番町12番10	+6.1 %
9	千代田-2	東京都千代田区三番町9番4	+6.1 %
10	港-3	東京都港区西麻布3-15-8	+6.0 %

※本リーフレットは平成 26 年都道府県地価調査を参考に作成しました。

東洋プロパティ株式会社

本社 鑑定部

TEL 03-3504-2238

FAX 03-3504-2344