



平成 27 年

地価公示の概要

平成 27 年 地価公示の概要

平成 27 年地価公示の概要

平成 26 年 1 月 1 日から平成 27 年 1 月 1 日までの地価変動率は、全国平均で商業地の変動率が 7 年ぶりに下げ止まりを見せ地価の回復が鮮明となりました。

東京圏は住宅地+0.5%、商業地+2.0%、三大都市圏平均は住宅地+0.4%、商業地+1.8%と都市部はいずれも上昇しました。平成 26 年度の変動率と比べると住宅地の上昇率はやや緩やかになり地価上昇に一段感が見られますが、一方商業地はさらに上昇率が増加しています。

地方圏では依然として下落傾向にあります。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-1)

図表-1 圏域別・用途別の対前年変動率

	住宅地		商業地	
	H26	H27	H26	H27
東京圏	0.7%	0.5%	1.7%	2.0%
大阪圏	-0.1%	0.0%	1.4%	1.5%
名古屋圏	1.1%	0.8%	1.8%	1.4%
三大都市圏	0.5%	0.4%	1.6%	1.8%
地方圏	-1.5%	-1.1%	-2.1%	-1.4%
全国平均	-0.6%	-0.4%	-0.5%	0.0%

地価公示とは

地価公示は、地価公示法に基づき、毎年 1 月 1 日時点の土地の正常な価格を公示するものです。土地鑑定委員会が、毎年 1 回、2 人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って標準地の正常な価格を判定し、公示します。

不動産売買におい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おり、不動産鑑定評価においては公示価格を規準として評価しなければならないとされています。

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、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 の水準になります。(図表-2)

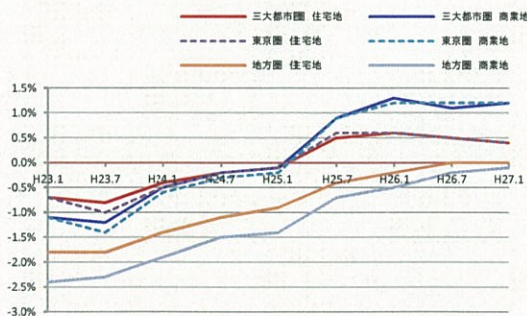
図表-2 土地の一物四価



半年ごとの地価変動率

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)によって半年毎の地価変動率の推移を見ると、東京圏及び三大都市圏の地価は下落幅が年々縮小傾向で推移し、平成 25 年 7 月に上昇に転じました。今回、平成 27 年 1 月の地価公示では、引き続き商業地、住宅地とも上昇となりましたが、住宅地の上昇率はやや緩やかになりました。商業地は引き続き上昇しています。地方圏については住宅地は±0%のまま横ばいで推移、商業地は下落幅は減少しています。(図表-3)

図表-3 代表標準地による半年ごとの地価変動率

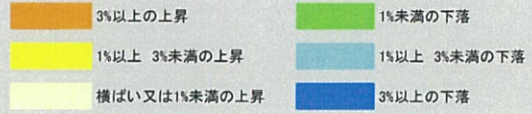


※1 個別地点の価格は国土交通省 HP「土地総合情報ライブラリー」にて閲覧可能。 <http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-chousa>

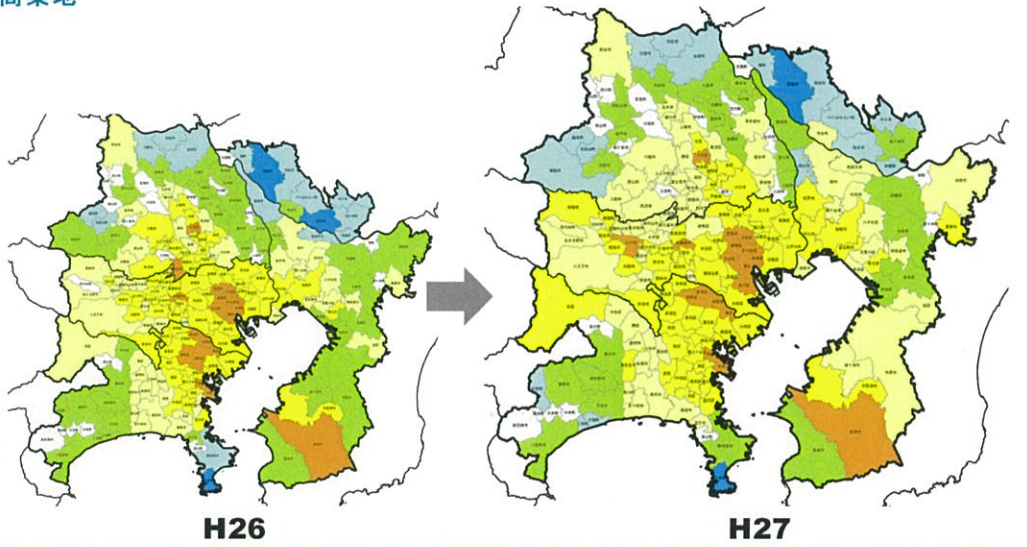
東京圏の地価動向

図表-4 東京圏の対前年度変動率(地図)

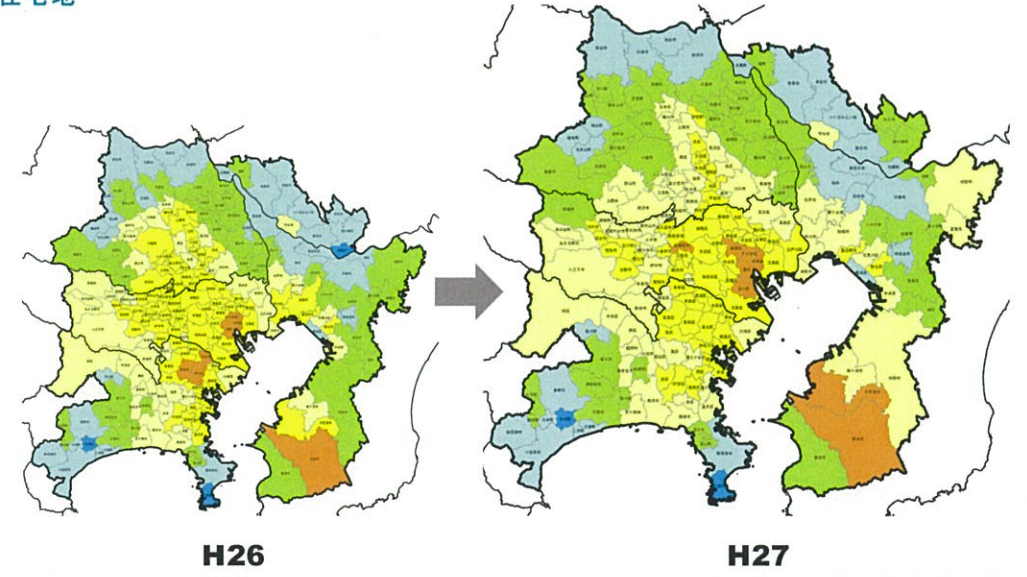
対前年度地価変動率別に色分けされた東京圏の地図。上段は商業地、下段は住宅地を表す。



商業地



住宅地



※出所: 土地総合情報ライブラリー

地価上昇ポイント(全国圏、東京圏)

全国及び東京圏において地価が上昇したポイントのうち上位 10 位は(図表-5)の通りです。

「金沢 5-13」平成 27 年 3 月 14 日に開業した北陸新幹線を見据えて商業地への需要は堅調となりました。ホテル・分譲マンション・商業施設等の建設が進められ、金沢駅金沢港口(西口)は大きく変わりつつあり、地価は上昇しています。

「広島中 5-2」八丁堀交差点周辺に商業施設の集積が進み、回遊性が上昇しました。

「名古屋中村 5-11」リニア中央新幹線事業の着工等により、今後の発展が期待されており、地価は上昇しています。

「広島東 5-1」広島駅前(新幹線口)の土地区画整理地内の大型商業施設等の開業により生活利便性が高まり、また、ビジネス街化も進み、住宅地、商業地ともに地価は上昇しています。

「中央 5-22 ほか多数」銀座エリアは軒並み 10%以上の上昇をみせました。

「港 5-10」品川・田町間に山手線新駅の開設が決定したことにより今後の発展が期待されます。

「新宿 5-24」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。

「いわき-51 ほか多数」東日本大震災の影響で依然として高台の住宅地は高騰しています。

「木更津-14」木更津市街地南東部に位置する区画整理地内の住宅地。地域の熟成に伴い需要が増加し、高値の取引が見られるようになりました。木更津市は良好な住宅地の供給が極端に少なくなったこと、相対的に価格水準が低くなったことから、地価はこれまで以上に上昇傾向が顕著になりました。

「中央-6,3」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 地価上昇率の上位ポイント(用途別/全国・東京圏)

商業地/全国

1	金沢5-13	石川県	金沢市広岡1-1-18(伊藤忠金沢ビル)	+17.1%
2	名古屋中村5-11	愛知県	名古屋市中村区椿町15-2(ミタニビル)	+16.8%
3	中央5-22	東京都	中央区銀座4-5-6(山野楽器銀座本店)	+14.2%
4	中央5-23	東京都	中央区銀座7-9-19(ZARA)	+13.6%
5	広島中5-2	広島県	広島市中区堀川町6-14(aquagirl)	+13.2%
6	中央5-29	東京都	中央区銀座2-6-7(明治屋銀座ビル)	+13.0%
6	中央5-2	東京都	中央区銀座6-8-3(銀座尾張町TOWER)	+12.9%
8	中央5-41	東京都	中央区銀座5-3-1(銀座ソニービル)	+12.6%
9	広島東5-1	広島県	広島市東区光町2-8-30(フタバビル)	+12.5%
10	名古屋中村5-1	愛知県	名古屋市中村区名駅4-6-23(第三堀内ビル)	+12.4%

商業地/東京圏

1	中央5-22	東京都	中央区銀座4-5-6	+14.2%
2	中央5-23	東京都	中央区銀座7-9-19	+13.6%
3	中央5-29	東京都	中央区銀座2-6-7	+13.0%
4	中央5-2	東京都	中央区銀座6-8-3	+12.9%
5	中央5-41	東京都	中央区銀座5-3-1	+12.6%
6	中央5-18	東京都	中央区銀座4-2-15	+11.8%
7	中央5-4	東京都	中央区銀座3-7-1	+11.1%
8	港5-10	東京都	港区高輪2-19-19	+11.0%
9	新宿5-24	東京都	新宿区新宿3-30-11	+10.6%
10	中央5-27	東京都	中央区銀座2-3-18	+10.4%

住宅地/全国

1	いわき-51	福島県	いわき市泉もえぎ台1丁目25番8	+17.1%
2	いわき-1	福島県	いわき市草木台2丁目10番3	+14.0%
3	いわき-55	福島県	いわき市泉ヶ丘1丁目19番16	+13.3%
4	いわき-27	福島県	いわき市中央台鹿島1丁目5番3	+13.3%
5	いわき-19	福島県	いわき市平下平窪3丁目4番5	+12.1%
6	いわき-54	福島県	いわき市中央台飯野1丁目23番12	+12.0%
7	いわき-35	福島県	いわき市泉町2丁目5番8	+11.7%
8	いわき-62	福島県	いわき市洋向台2丁目3番13	+11.6%
9	いわき-28	福島県	いわき市小島町2丁目10番11	+11.4%
10	いわき-26	福島県	いわき市佐藤町2丁目9番11	+11.3%

住宅地/東京圏

1	港-16	東京都	港区南麻布4-9-6	+11.2%
2	港-4	東京都	港区赤坂1-14-11	+10.8%
3	木更津-14	千葉県	木更津市請西南3丁目33番5	+9.9%
4	木更津-9	千葉県	木更津市港南台5丁目5番18	+9.8%
5	木更津-20	千葉県	木更津市ほたる野4丁目17番7	+9.3%
6	中央-6	東京都	中央区佃3-3-9	+9.1%
7	木更津-32	千葉県	木更津市清見台南3-10-3	+8.6%
8	港-1	東京都	港区赤坂6-19-23	+8.0%
9	木更津-6	千葉県	木更津市羽鳥野2丁目25番4	+8.0%
10	中央-3	東京都	中央区勝どき3-4-18	+8.0%

※本リーフレットは平成 27 年地価公示を参考に作成しました。

東洋プロパティ株式会社
鑑定部
TEL 03-3504-2238
FAX 03-3504-2344