

第22回 ～ 公示地価 ～

2011年10月6日

公示地価とは？

地価公示法(昭和44年法律第49号)に基づき、国土交通省が毎年1回公示する標準地の価格のことです。公示地価は「住宅地」「商業地」「宅地見込地」「準工業地」「工業地」「市街化調整区域内宅地」「市街化調整区域内林地」の7つに分類されます。

全国の標準地を選定し正常な価格を公示することで、土地の取引価格に一定の指標を与え、土地取引の目安となるものです。公共事業用地の買収や補償金額を算定する際にも参考にされています。公示対象となる土地は、原則として都市計画法による都市計画区域ですが、それ以外にも土地取引が相当見込まれるとして国土交通省令で定める区域も含まれています。

▶ 公示地価の決定

1地点に対して2名以上の不動産鑑定士が別々に現地を調査、近隣の土地の売買例や家賃収入などを考慮して下した評価をもとに、国交省の土地鑑定委員会が価格決定します。毎年1月1日時点の1平方メートル当たりの価格が3月に公表され、新聞などでは全国各都市の主要地点の商業地と住宅地の公示地価が掲載されています。

2011年の公示対象の市区町村は1,396(東京23区および782市548町43村)、対象地点の数は前年から1,804減って、ちょうど26,000(うち433地点が選定替え)となっています。

公示地価ではその土地本来の価値を評価するため、現存する建物などの形態に関わらず、対象土地の効用が最高度に発揮できる建物などを想定したうえでの評価が行なわれることになっています。

公表される地価は、土地の売買や資産評価をする際に適正な価格を判断する客観的な目安となるだけでなく、経済の動向を示す指標にもなっています。



第22回 ~ 公示地価 ~

2011年10月6日

2011年の状況：1

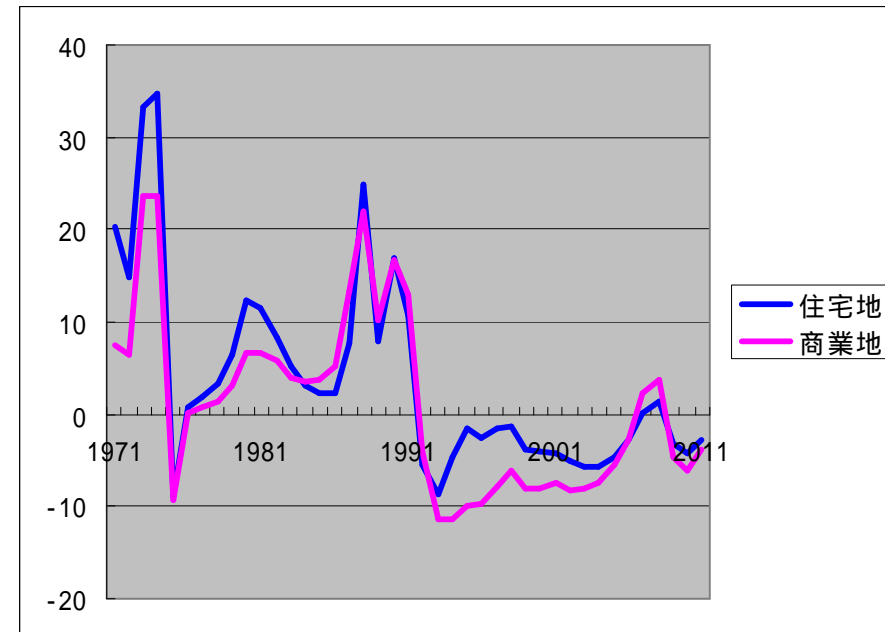
08年夏頃までの地価回復局面は、リーマン・ショックで一転しました。世界的な金融危機を迎えてから、日本の地価はずるずると下落を続けています。しかし、右下の表からも分かるとおり今年の公示地価では前年に比べて、上昇地点、横ばい地点とも大幅な増加がみられ、全面的な下落傾向からは脱却しつつあります。住宅地および商業地の公示地価は、三大都市圏（東京・大阪・名古屋）、地方圏ともそろって下落率が縮小しました。住宅地の全国平均は2.7%の下落（前年は4.2%の下落）、商業地の全国平均は3.8%の下落（前年は6.1%の下落）となっています。

公示地価の変動率推移（全国平均：1971年～2011年）

▶ 地価動向の要因

地価動向の要因はいくつか挙げられます。

- ・ 低金利のローン、金利優遇施策、税制措置などを背景として、値頃感のあるマンションや戸建住宅に対する需要が回復し、在庫が減少しました。利便性の高い地域の住宅着工が増加するなど住宅市況が回復した。
- ・ 都内小売業では、個人消費の持ち直しにより売上が回復しつつあり、店舗賃料が下げ止まってきている。
- ・ 日銀のJ-REIT買い入れに伴い、国内金融機関の投資活動が活発化したことなどにより、不動産投資市場が拡大し、J-REIT売買高の増、東証REIT指数の上昇がみられるようになった。



国土交通省より

第22回 ～ 公示地価 ～

2011年10月6日

2011年の状況：2

今年の公示地価で上昇したのは193地点（住宅地152地点、商業地35地点、その他用途6地点）です。変動率が高かった全国上位順位は下記の表1からも分かるように名古屋市中区正木3丁目111番です。関東圏では神奈川県川崎市川崎区小島町4番60の地区が4番目に入っています。

1970年の調査開始以来で過去最少だった前年の7地点からは大幅に増えています。また、横ばい（変動率0.0%）だったところも、前年の101地点から今年は1,082地点へと大きく改善しました。しかし、全体のおよそ95%の地点は依然として下落しており、まだ「地価が下げ止まった」というには遠い状況です。

公示地価の変動率全国順位 表1 (価格:円/m²、変動率:%)

順位	全用途				
	都道府県	標準地の所在地	平成22年 公示価格 円/m ²	平成23年 公示価格 円/m ²	変動率 %
1	愛知県	名古屋市中区正木3丁目1111番	316,000	412,000	30.4
2	愛知県	名古屋市中区徳川町2609番1	194,000	213,000	9.8
3	北海道	虻田郡倶知安町字旭305番38外	6,400	7,000	9.4
4	神奈川県	川崎市川崎区小島町4番60	137,000	149,000	8.8
5	愛知県	名古屋市中区丸の内3丁目1608番1	520,000	564,000	8.5
6	愛知県	名古屋市緑区神沢1丁目1623番	149,000	158,000	6
7	愛知県	名古屋市緑区桃山2丁目129番	144,000	152,000	5.6
8	神奈川県	川崎市中原区小杉町3丁目417番2	834,000	880,000	5.5
9	愛知県	名古屋市緑区神沢3丁目1207番	130,000	137,000	5.4
10	愛知県	名古屋市東区白壁3丁目2702番1	195,000	205,000	5.1

国土交通省より

「都道府県別の平均がすべて下落」となったのも3年連続です。三大都市圏（東京・大阪・名古屋）を中心に多くの都道府県では前年よりも下落率が縮小しているものの、下記表2の住宅地や商業地では下落率の拡大がみられました。

変動率の下落率が多い地域 表2

住宅地	商業地
青森、岩手、秋田、栃木、群馬、山梨、和歌山、鳥取、島根、徳島高知、佐賀、宮崎、鹿児島	栃木、群馬、和歌山、鳥取、島根岡山、山口、徳島、香川、高知 佐賀、宮崎、鹿児島

全体的にみれば三大都市圏で地価の下げ止まり、改善傾向がみられるのに対して、地方圏では依然として厳しい状況が続いています。

第22回 ～ 公示地価 ～

2011年10月6日

2011年、東京圏の状況：1

東京圏全体では、住宅地がマイナス1.7%、商業地がマイナス2.5%で、いずれも3年連続の下落でした。ただ前年より大きく改善したところが目立つ結果となっています。東京都区部都心部では、ミニバブルによる高騰後の反動により前年に住宅地がマイナス8.9%、商業地がマイナス12.5%と東京圏の中で最大の下落を示しましたが、今年はそれぞれマイナス1.3%、マイナス3.9%となっています。

▶ 東京圏：住宅地

住宅地の市区別平均では、東京都中央区が3.5%の上昇、千葉県浦安市が1.1%の上昇、川崎市中原区が0.1%の上昇でした。そのほか、東京都千代田区、中野区、練馬区、葛飾区、江戸川区、武蔵野市、府中市、狛江市、稲城市、神奈川県川崎市、大和市、海老名市、埼玉県蕨市、戸田市、千葉縣市川市、木更津市などが1%未満の下落にとどまり、これらの地域はほぼ下げ止まったとみることができるのではないでしょうか。

ただし、今年の公示地価では上昇に転じた千葉県浦安市も、地震に伴う液状化による被害を多く受けており、今後の地価動向に大きく影響することは避けられない状況です。

東京圏の地域別対前年変動率 (単位：%)

	住宅地		商業地	
	平成22年	平成23年	平成22年	平成23年
東京都	6.2	1.6	9.1	2.8
東京都区部	6.8	1.3	9.8	3.0
区部都心部	8.9	1.5	12.5	3.9
区部南西部	7.0	1.0	7.5	2.1
区部北東部	5.3	1.6	6.2	1.9
多摩地域	5.7	1.8	6.0	2.2
神奈川県	3.4	1.3	4.5	1.7
横浜市	4.2	1.2	5.7	2.2
川崎市	3.0	0.9	3.9	0.4
相模原市	3.1	1.2	3.7	1.8
その他	2.8	1.6	3.2	1.7
埼玉県	5.1	2.3	6.5	2.6
さいたま市	5.4	1.9	7.8	2.6
その他	5.0	2.4	6.0	2.6
千葉県	4.6	1.8	5.1	2.0
千葉市	3.6	1.9	4.8	2.9
その他	4.8	1.8	5.2	1.8
茨城県	4.8	3.6	4.4	4.0
東京圏	4.9	1.7	7.3	2.5

国土交通省より

第22回 ~ 公示地価 ~

2011年10月6日

2011年、東京圏の状況：2

▶ 東京圏：商業地

商業地の市区別平均で上昇に転じたところはありませんでしたが、住宅地同様に1%未満の下落にとどまったところがいくつかみられます。その一方で東京都渋谷区がマイナス6.1%と東京圏のなかで最大の下落を示したほか、東京都港区もマイナス5.0%など、都心部が一様に改善しているわけではありません。

東京圏の地域別順位

東京圏の住宅地の変動率上位市区町村						東京圏の商業地の変動率上位市区町村							
	1	2	3	4	5		1	2	3	5			
市区町村	東京都 中央区	千葉県 浦安市	東京都 杉並区	千葉県 市川市	東京都 千代田区	市区町村	神奈川県 川崎市	東京都 杉並区	埼玉県 志木市	埼玉県 新座市	埼玉県 朝霞市	埼玉県 和光市	千葉県 袖ヶ浦市
率	3.5	1.1	0.2	0.3	0.4	率	0.4	0.5	0.6	0.6	0.7	0.7	0.7
東京圏の住宅地の変動率下位市区町村						東京圏の商業地の変動率下位市区町村							
	1	2	3	4	5		1	2	3	4			
市区町村	茨城県 利根町	茨城県 五霞町	埼玉県 川島町	埼玉県 行田市	茨城県 龍ヶ崎市	市区町村	東京都 渋谷区	茨城県 取手市	東京都 港区	埼玉県 幸手市	埼玉県 毛呂山町		
率	6.3	5.1	5.0	4.8	4.5	率	6.1	5.1	5.0	4.9	4.9		

国土交通省より

第22回 ～ 公示地価 ～

2011年10月6日

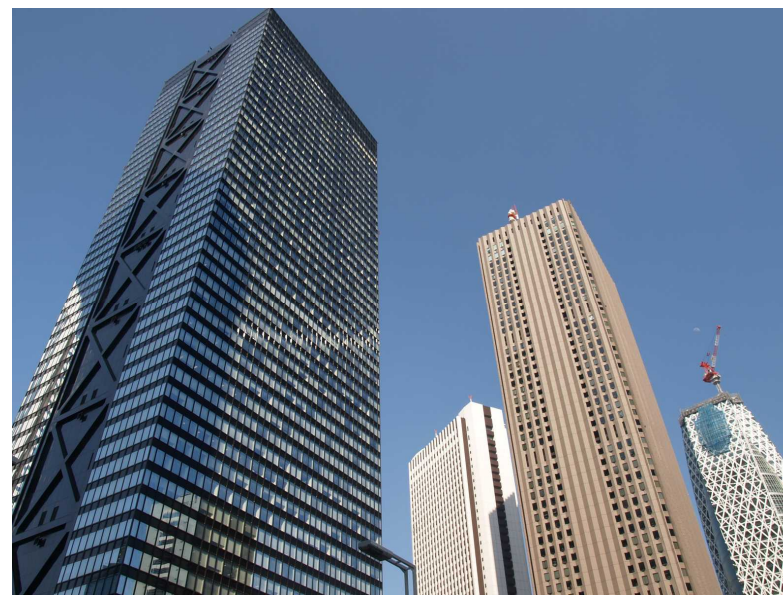
公示地価と実勢価格

実際には公示地価を基に売買価格を定めることがほとんどなく公示地価の数倍に相当するような価格での取引も少なくありません（土地取引が活発な時期などに）。地方圏、あるいは地価下落期などでは公示地価を下回る取引もあります。公示地価と実勢価格とは大きく乖離しているケースが多いです。

土地は全く同じものが存在せず、取引する人によって、様々な事情がある為、取引価格である「実勢価格」もこれらの要因に左右されがちです。

この実勢価格に対し、公示地価は、様々な特殊事情を排除して、自由な取引で成立したと考えられる適正な価格を示しています。

国土交通省ホームページ：土地建設産業UR
<http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/index.html>



まとめ

マンションなど住宅需要の回復を一つの要因として、住宅地での下げ止まりが先行し、商業地でもマンション用地に適したところの需要が高まっています。一般の人が土地取引や資産評価をするに当たって、土地の適正な価格を判断するには客観的な目安が必要になります。地価公示を客観的な目安として上手に活用して下さい。