

# 沖田オフィスレポート

2009

Vol. 15

3/31 発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 藤井



いつも当レポートをご愛読頂き、ありがとうございます。

第15回は、3月23日に発表になりました平成21年の「地価公示」についてご紹介したいと思います。

地価公示とは、国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、国土利用計画法施行令第9条に基づき、国土交通省が毎年1回全国の標準地（平成21年は全国28,227地点）について不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、これを審査・調整し、一定の基準日（1月1日）における正常価格を公表するものです。これは、都道府県知事が行う都道府県地価調査（毎年7月1日時点）とあわせて一般の土地取引の指標ともなっています。

平成21年1月1日時点の地価公示によると、三大都市圏においては、昨年まで住宅地については2年連続で、商業地については3年連続で上昇を示していましたが、今回は住宅地・商業地ともに下落に転じ、地方圏を上回る下落となりました。地方圏においても住宅地・商業地ともに前回まで4年連続、平均で下落幅が縮小していましたが、今回は下落幅が拡大しました。また、全国28,227調査地点のうち、下落が約97%を占め、上昇したのは地方都市の23地点にとどまり、上昇地点数は昭和45年の調査開始以来で最も少ないという地価の下落傾向を顕著に表す今回の結果となりました。

私たちの住む東京圏について見てみると、住宅地は平均で△4.4%、商業地は平均で△6.1%の下落となり、ほぼ全ての地点で下落となりました。今回は住宅地、商業地を見ていきたいと思います。

地域別変動率表 (単位:%)	住宅地		商業地	
	平成20年	平成21年	平成20年	平成21年
全国	1.3	△3.2	3.8	△4.7
三大都市圏	4.3	△3.5	10.4	△5.4
東京圏	5.5	△4.4	12.2	△6.1
東京都	9.2	△6.5	15.9	△7.5
埼玉県	4.0	△3.6	6.6	△4.5
神奈川県	4.4	△3.0	8.3	△4.2
千葉県	3.0	△3.7	7.6	△4.5

# 沖田オフィスレポート

2009

Vol. 15

3/31 発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 藤井

## 《住宅地》

東京都港区では、平成12年以来9年ぶりに平均で下落となり、渋谷区では、平成13年以来8年ぶりに平均で下落となりました。渋谷区及び港区では、優良住宅地としてマンション需要、収益性期待の不動産投資等を背景にこれまで高い上昇を示した地点が多かったですが、景気の悪化、マンション販売の不振、投資・融資等の資金調達環境の悪化等により、全ての地点で下落となりました。特に面積が大きく総額が高額となる地点では、比較的大きな下落が見られる傾向にありました。

都下郊外部では、駅周辺地域を中心に、武蔵野市及び三鷹市で比較的大きな下落となり、千葉県浦安市及び川崎市中原区では、周辺市区と比較して大きな下落となりましたが、いずれも前回、前々回と旺盛なマンション需要や住宅開発需要等を背景に高い上昇を示した地域でした。

## 《商業地》

東京都区部では、平均で△8.1%と前回17.3%の高い上昇から下落に転じました。また、平均で大きな下落となった港区では、前回は収益性期待の不動産投資、オフィス・店舗併用マンションの需要等に支えられ、20%超の高い上昇を示した地点が多かったですが、今回は景気の悪化、投資等の資金調達環境の悪化、オフィス需要の減退等によりほぼ全ての地点で二桁の下落となりました。

また、さいたま市大宮区、千葉縣市川市、浦安市、横浜市青葉区、川崎市川崎区、幸区、中原区、高津区等では、駅周辺の再開発事業済地域周辺等繁華性、収益性が高まった地域や、沿線駅の背後人口の比較的多い地域でも景気の悪化等から下落に転じました。

以上、世界的な景気低迷を受け、不動産市場は、一気に様変わりしています。したがって、以前の市況が良好な時と比べて、マンション販売の不振、投資・融資等の資金調達環境の悪化等の影響が顕著であり、広大地適用要件の1つである「戸建分譲素地が最有効使用であること」の判断にあたって、好況時は、マンション適地であっても、相続時点においては、マンション開発事業は事業リスクが高いため、戸建分譲素地であると判断されるケースが続出することも考えられます。

ちなみに、今年の8月1日には平成21年分の相続税及び贈与税の課税における土地等の評価額の基準となる路線価等（以下、路線価）が全国の国税局・税務署で一斉に公開される予定です。

ご存知の通り路線価は、毎年1月1日を評価時点とし、地価公示価格、売買実例価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として算定した価格の80%により評価されています。

また、平成21年の路線価は8月頃に発表されますが、平成21年1月以降、8月以前に相続が発生した案件につきましては、ある程度、路線価を予想することにより相続税額を試算することになります。

この場合、対象地に近い地価公示標準地の変動率を参考にしながら対象地の変動率を予想し、平成20年の路線価にその予想変動率を乗じて、試算することをお勧めいたします。

【2ページ】

沖田不動産鑑定士・税理士事務所へのお問い合わせはお気軽に TEL. 048-228-2501

発行： 沖田不動産鑑定士・税理士事務所 代表 沖田 豊明

〒332-0012 埼玉県川口市本町4-1-6 第1ビル4階 TEL 048(228)2501 FAX 048(228)2502

広大地評価専門サイト「広大地評価サポートセンター」(<http://www.kodaichi.com/>)