

沖田オフィスレポート

2009

Vol. 20

9/29 発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 宮本



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20回は、9月18日に発表になりました平成21年の「都道府県地価調査」についてご紹介したいと思います。

「都道府県地価調査」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、都道府県知事が毎年1回、各都道府県の基準地（平成21年は全国23,024地点）について不動産鑑定士の鑑定評価を求め、これを審査、調整し、一定の基準日（7月1日）における正常価格を公表するものです。これは、国が行う地価公示（毎年1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7月1日時点の都道府県地価調査によると、平成20年7月以降の1年間の地価は、厳しい景気を反映して全国平均で下落となり、住宅地・商業地を含む全用途で前回よりも下落幅が拡大しました。

三大都市圏においては、前回まで全用途平均で3年連続して上昇を示していましたが、今回下落に転じました。前回上昇を示した中心部を含むほぼ全ての地点で下落となり、住宅地・商業地を含むほとんどの用途で地方圏を上回る下落を示しました。地方圏においては、前回まで全用途平均で4年連続して下落幅が縮小していましたが、今回下落幅が拡大しました。前回上昇を示した地方ブロック中心都市を含むほぼ全ての地点で下落となり、住宅地・商業地を含む全用途で前回よりも下落幅が拡大しました。

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△6.5%、商業地は平均で△8.9%の下落となりました。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	△1.2	△4.0	△0.8	△5.9
三大都市圏	1.4	△5.6	3.3	△8.2
東京圏	1.6	△6.5	4.0	△8.9
東京都	1.9	△8.7	4.6	△10.8
埼玉県	0.9	△5.4	1.7	△6.7
神奈川県	2.6	△5.4	4.1	△6.6
千葉県	0.1	△4.5	1.5	△5.2

沖田オフィスレポート

2009

Vol. 20

9/29 発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 宮本

《住宅地》

東京都区部は、平均で△10.6%と平成16年以来5年ぶりに下落となり、なかでもここ数年高い上昇を示してきた区部都心部及び区部南西部は、景気の悪化等により不動産需要の減退が顕著となったことから、2桁の下落となりました。区部都心部の地価公示との共通地点の半期毎の地価動向を見ると、下落基調が後半鈍化した地点が比較的多く見られました。

千葉県は、平均で△4.5%と下落に転じ、市川市、浦安市等は、2年連続で下落となりました。神奈川県は、平均で△5.4%と下落に転じ、横浜市北部地域及び川崎市では、住環境が良好な地域の総額の大きい住宅地を中心に需要が減退し下落となりました。政令指定都市のさいたま市、千葉市、横浜市及び川崎市は、平成17年以来4年ぶりに平均で下落となりました。圏域縁辺部では、相対的に交通利便性の低い地域や人口減少により宅地需要が低迷している地域で下落幅が拡大しました。

《商業地》

東京都区部では、ここ数年上昇が顕著であった港区において、全地点が2桁の下落となりましたが、なかでも業務高度商業地域で30%近い下落の地点が見られました。また、中央区ではブランド力の高い地域においても海外高級店の計画の撤回等が見られ、20%程度下落した地点が見られました。地価公示との共通地点の半年毎の地価動向を見ると、区部都心部の高度商業地の一部で後半に下落幅が拡大した地点が見られましたが、後半鈍化した地点が過半を占めました。

埼玉県は、平均で△6.7%と下落に転じ、さいたま市、所沢市では、オフィス需要の減退や駅前マンション開発の凍結の影響もあり2桁の下落となりました。千葉県は、平均で△5.2%と下落に転じ、浦安市等では投資・融資環境の変化、空室率の上昇、賃料の下落を背景に下落となりました。神奈川県は、平均で△6.6%と下落に転じ、横浜市及び川崎市の中心部及び新横浜駅周辺は、オフィスビルの空室率の上昇など収益環境の低下から下落となりました。政令指定都市のさいたま市、千葉市、横浜市及び川崎市は、平成17年以来4年ぶりに平均で下落となりました。圏域縁辺部では、交通利便性の低い地域や商店街等の集客力が相対的に減退している地域で下落幅が拡大しました。

以上、前回の地価公示に引き続き、世界的な景気低迷を受け、不動産市場は下落傾向で推移しています。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。**

また、時価の著しい低下により、売買成約価格(取引事例価格)が、路線価割れをしている地域が見受けられます。このような場合には、鑑定評価を行うことにより、相続財産の評価額を低くすることができる可能性があります。【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/>)

・今後、本FAXレポートの配信を希望されない方は、お手数ですがチェックと貴社名をご記入の上、当社宛にご返信ください。
 希望しない(貴社名)