

沖田オフィスレポート

3 / 30 発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 沼口



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25回は、3月18日に発表になりました平成22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22年は全国27,804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。

国土交通省が3月18日に発表した2010年1月1日時点の公示地価は全国平均（全用途）で前年比4.6%下落し、2年連続で前年を下回りました。08年秋からの世界同時不況の影響が全国に広がり、下落率は前年の3.5%から拡大、地価が上昇した地点は全国27,410地点のうち愛知、静岡県のみで、1970年の調査開始以来、最も少ない結果となりました。

地域別では東京、名古屋、大阪の三大都市圏が大きく下落しました。

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△4.9%、宅地見込地は△4.7%、商業地は△7.3%、準工業地は△5.0%、工業地は△3.8%、市街化調整区域内宅地は△4.3%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21年	平成22年	平成21年	平成22年
全国	△3.2	△4.2	△4.7	△6.1
三大都市圏	△3.5	△4.5	△5.4	△7.1
東京圏	△4.4	△4.9	△6.1	△7.3
東京都	△6.5	△6.2	△7.5	△9.1
埼玉県	△3.6	△5.1	△4.5	△6.5
神奈川県	△3.0	△3.4	△4.2	△4.5
千葉県	△3.7	△4.6	△4.5	△5.1

沖田オフィスレポート

3/30発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 沼口

《住宅地》

住宅地においては、新築マンション、中古マンションともに契約率等に改善の兆しがあるものの、市場規模が回復するまでには至っていないようです。東京都区部では千代田区で△13.5%、中央区で△12.2%と2桁台の大幅下落となり、渋谷区で△9.4%、中野区で△8.9%、台東区及び港区でともに△8.7%の下落となりました。

都下郊外部では、国分寺市で△8.9%、国立市で△8.6%、あきる野市で△8.0%、小金井市で△7.4%の下落となりました。武蔵野市、三鷹市等、都心から比較的近くブランド力のある地域の下落幅が縮小し、都心から距離のある地域の下落幅は拡大しています。

《商業地》

商業地においては、企業収益に一部改善の動きはあるものの、オフィスビルの空室率は高い水準で推移しています。賃料は一部地域で下げ止まりつつあるものの、依然として厳しい状況にあるようです。東京都区部では中央区(△17.3%)、千代田区(△15.9%)、港区(△14.2%)、渋谷区(△12.3%)、及び新宿区(△10.3%)の中心5区が2桁台の下落となりました。都心エリアでは下落率が拡大する一方、その他の地域では、下落率が縮小する傾向を示しました。

都下郊外部では、福生市で△8.1%、日野市で△7.9%、あきる野市で△7.8%、八王子市・青梅市でともに△7.7%の下落となりました。ただし、区部と比較すると、下落率、下落幅は緩やかでした。

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7月上旬には平成22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。

しかしながら、近年の急激な地価下落に伴い、納税資金調達のために売却した土地の価額が路線価方式による価格を下回ることも考えられ、このような場合には鑑定評価等によって算出した時価による更正の請求を検討すべきと思われる。

【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 (E-mail:okita@okita-office.com)

〒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/>) バックナンバーも掲載中です

・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)