

# 沖田オフィスレポート

4/3発行

発行人:沖田豊明 編集人:宮本

第4回は、3月24日に発表になりました平成20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20年は全国29,100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20年1月1日時点の地価公示によると、平成19年1月以降の1年間の地価動向は、三大都市圏では平均で、住宅地については2年連続して上昇し、商業地については3年連続で上昇しました。地方圏においては下落幅が縮小したものの、依然として下落地点が大半を占めています。その結果、全国平均で見ると、住宅地、商業地ともに、上昇傾向が顕著になりましたが、今回の地価公示に示される地価動向は、総じて見れば、地価の持ち直し傾向が引き続き見られるものの、昨年後半には三大都市圏等を中心に上昇基調の鈍化がそれぞれに見られました。

地域別変動率表 (単位:%)	住宅地		商業地		全用途平均	
	平成19年	平成20年	平成19年	平成20年	平成19年	平成20年
全国	0.1	1.3	2.3	3.8	0.4	1.7
三大都市圏	2.8	4.3	8.9	10.4	3.8	5.3
東京圏	3.6	5.5	9.4	12.2	4.6	6.7

私たちの住む東京圏について見ると、住宅地は平均で5.5%上昇、商業地は平均で12.2%上昇、全用途平均でも6.7%上昇し、いずれも前回の上昇率を上回りましたが、昨年後半、上昇基調の鈍化が見られました。ここでは特に住宅地について見てみましょう。

東京都区部は、都心回帰の動きやマンション需要、不動産投資等を背景として10%を超える上昇となりましたが、都区部及び都心部のそれぞれにおいて前回の上昇率を下回りました。また25%を超える高い上昇率を示す地点は、港区及び渋谷区の3地点に縮小しました。都下郊外部では、都心と結ぶ鉄道沿線の駅周辺地域を中心に、武蔵野市、立川市、府中市等において、また、川崎市、横浜市、千葉市、さいたま市等においてそれぞれ上昇幅が拡大しましたが、これは駅周辺の利便性を背景とした住環境の優れた地域でのマンション需要の増大、住宅需要の回復等により上昇地点が増加したためであるものと考えられます。圏域縁辺部においては、住宅需要の回復等により上昇地点が大幅に増加しましたが、一部の地域では下落幅は縮小したものの依然として下落が続いています。これは、通勤・通学の利便性の劣る地域や相対的に宅地供給の過大や需要の低迷が続いている地域であるものと考えられます。

# 沖田オフィスレポート

4/3発行

発行人:沖田豊明 編集人:宮本

## 東京圏の主な住宅地の近年における変動率

東京都				神奈川県				埼玉県		千葉県	
東京都区部		多摩地域		横浜市		川崎市		さいたま市		千葉市	
平成19年	平成20年	平成19年	平成20年	平成19年	平成20年	平成19年	平成20年	平成19年	平成20年	平成19年	平成20年
11.4%	10.4%	4.6%	7.9%	3.2%	5.1%	5.3%	8.0%	2.7%	6.0%	2.2%	4.3%

ちなみに、今年の8月1日には平成20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日を評価時点として、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20年の路線価は8月頃に発表されますが、平成20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が、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19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。

この場合、お勧めのホームページが

- 1.土地総合情報ライブラリー (<http://www.tochi.nla.go.jp/>)
- 2.全国地価マップ (<http://www.chikamap.jp/>)

の二つです。

まず、対象地に近い地価公示標準地を全国地価マップで検索し、土地総合情報ライブラリーでその標準地の平成19年1月1日時点の公示価格と平成20年1月1日時点の公示価格を検索し、変動率を求めます。

両者とも利用料等は無料ですし、操作方法も簡単ですので、利用してみる事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