

平成25年地価公示の概況

(全国の概況)

平成24年1月以降、一年間の地価について、住宅地商業地とも依然として全国的に下落が続いているが、下落幅は縮小し、上昇や横這地点が大幅に増加した。数値でみると、全国平均で住宅地 $\Delta 1.6\%$ (昨年 $\Delta 2.3\%$)、商業地 $\Delta 2.1\%$ ($\Delta 3.1\%$)で、いずれも5年連続の下落、3年連続の下落幅縮小であった。全国全用途の上昇率上位5地点中の4地点は被災3県内が占めた。他方で地震や津波被害が予測される地域については全国的に下落幅が大きかった。圏域別に見ると、東京圏で上昇・横這地点が全地点の4割超と大幅に増えた他、名古屋圏の住宅地が平均変動率0.0%と底入した。地方圏にも上昇や横這い地点が急激に広がった。県別では、住宅地について見ると、被災者の移転需要により宮城県が $+1.4\%$ ($\Delta 0.7\%$)、自動車関連施設が集積する西三河地区やマンション販売が好調な名古屋市等を中心として、愛知県 $+0.1\%$ ($\Delta 0.2\%$)が上昇に転じた。商業地についても、神奈川県 $+0.2\%$ ($\Delta 1.1\%$)が、川崎市における再開発中の駅周辺商業地等を中心に上昇に転じた。

(兵庫県の概況)

兵庫県内では住宅地が平均 $\Delta 0.9\%$ (昨年 $\Delta 1.2\%$)と5年連続の下落、商業地は $\Delta 1.5\%$ ($\Delta 2.2\%$)と6年連続の下落であるが、下落幅はいずれも縮小した。上昇地点数は150地点(昨年115地点)で全国4位であった。商業地については、マンション需要が後押しとなり、灘区0.9%(昨年 $\Delta 1.2\%$)が上昇した。東灘区0.0%(昨年 $\Delta 1.2\%$)は横這いとなった。芦屋市0.5%(昨年 $\Delta 0.3\%$)は住宅地価格上昇の影響を受け商業地も上昇となった。中央区 $\Delta 0.5\%$ ($\Delta 1.4\%$)については大阪圏との競合でマイナスとなった。住宅地については、神戸市東灘 $+0.6\%$ ($+0.3\%$)・灘 $+0.6\%$ ($\Delta 0.1\%$)が上昇した。中央区0.0%(昨年 $\Delta 0.1\%$)は横這いとなった。他方で、丹波地域、淡路地域の下落幅は依然として大きかった。

	住宅地(昨年) (%)	商業地(昨年) (%)
神戸市	$\Delta 0.4$ ($\Delta 0.7$)	$\Delta 0.6$ ($\Delta 1.3$)
尼崎市	$\Delta 0.3$ ($\Delta 1.1$)	$\Delta 1.0$ ($\Delta 1.9$)
西宮市	$+0.4$ ($\Delta 0.1$)	$\Delta 0.3$ ($\Delta 1.0$)
芦屋市	$+0.5$ ($+0.4$)	$+0.5$ ($\Delta 0.3$)
明石市	$\Delta 0.2$ ($\Delta 0.5$)	$\Delta 1.1$ ($\Delta 1.9$)
加古川市	$\Delta 1.4$ ($\Delta 1.5$)	$\Delta 1.6$ ($\Delta 1.9$)
姫路市	$\Delta 1.6$ ($\Delta 1.5$)	$\Delta 1.8$ ($\Delta 2.0$)

地価公示も構造改革？！

2012年の行政事業レビューで「地価公示」が取り上げられました。仕分作業の結果も踏まえ、制度創設約40年を経て、今回の地価公示から、次の主要点が変更となります。

①地価公示が「一般の土地取引の指標になる」という目的の面について

大都市を中心に一戸建住宅からマンションへと中心的な居住形態が移行している現状、国内外の投資家や企業等による大規模オフィス、大規模商業施設等の需給動向が土地市場に大きな影響を与えている現状等、我が国の土地市場が変化している。このため、公示地点の選定について、従来の「戸建住宅地」、「商業性が薄れた商業地」を整理削減するとともに、新たに「マンション用地」や「大規模オフィス用地」、「大規模商業施設用地」等を加え、地価公示の利用促進を図る。

②地価公示が「課税評価」、「公共事業用地取得」等、制度インフラとしての役割を果たす面について

地価公示の事業効果の拡大を図るため、公示価格決定の資料となっている「不動産鑑定書」をインターネットにより積極的に開示する。

アメリカ、イギリス等諸外国では、不動産価格情報が「登記」に含まれており、個別不動産の価格情報が広く国民に開示されています。日本では歴史的に同じ制度が取られておりません。現在のところ、「地価公示」、「取引価格情報提供制度」という2本立ての制度で出来るだけの価格情報が提供されております。

一度国土交通省のこちらのサイトを覗いてみてください。 <http://tochi.mlit.go.jp/>

(2013.3.22 あいき不動産鑑定株式会社 土田 剛司)