

基準地価の発表

基準地価とは、都道府県知事が国土利用計画法施行令第9条に基づき、毎年7月1日における標準価格を判定する都道府県地価調査のことです。

土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としています。

◆ 過日発表された平成26年の基準地価の特徴

1. 全国平均では、住宅地、商業地ともに依然として下落をしているものの下落率は縮小傾向を継続していること。
2. 三大都市圏平均では、住宅地が上昇に転換し、商業地は昨年に引き続き上昇し上昇率が拡大していること。しかし、地方圏平均では、住宅地、商業地ともに下落しているが下落率は縮小していること。
3. 地価公示(1月1日時点の調査)との共通地点で半年毎の地価動向をみると、三大都市圏では、住宅地、商業地ともに後半上昇傾向がやや弱まっていること。また、地方圏の住宅地は後半横ばいとなり、商業地は後半の下落率が縮小していること。
4. 上昇地点数の割合は全国的に増加し、特に三大都市圏では、住宅地の1/2弱の地点が上昇、商業地の2/3強の地点が上昇していること。一方、地方圏では住宅地、商業地ともに上昇地点は増加しているが、依然として8割弱の地点が下落していること。

◆ 住宅地と商業地別の基準地価の特徴

住宅地～住宅ローン減税、低金利等の施策による住宅需要の下支えや景況感の改善による住宅需要拡大等もあって、都道府県全てで下落率縮小や上昇率の拡大等が見られる。

特に利便性、住環境等良好な住宅地では上昇基調を強め、また、その周辺部の住宅地に上昇基調の広がりが見られる。

圏域別では・・・

- A) 東京圏は、上昇地点の割合が増加し、半数以上の地点が上昇となり、1年を通して上昇に転じた。
特に東京都は全国1位の上昇率となり、また、東京都以外では東京都心部への交通利便性が良好な地域で上昇基調を強めている。なお、半年毎の地価動向をみると後半はやや上昇を弱めている。
- B) 大阪圏は、上昇地点及び横ばい地点の割合が増加し、下落地点は4割弱となり、1年を通して上昇に転じた。
特に京都市、大阪市、北摂エリア及び阪神間を中心に上昇基調を強めている。なお、半年毎の地価動向をみると後半はやや上昇を強めている。
- C) 名古屋圏は、上昇地点の割合が増加し、半数以上の地点が上昇となり、上昇率を拡大した。
特に名古屋市及びその周辺部である尾張地域の多くで上昇基調を強めている。
なお、半年毎の地価動向をみると後半は上昇を弱めている
- D) 地方圏は、8割弱の地点が下落しているが、上昇地点の割合の増加や下落地点の割合の減少が続いている。
宮城県は上昇率を拡大し、福島県、沖縄県は下落から上昇に転じた。

商業地～低金利等による資金調達環境の改善や景況感の改善、消費動向改善を背景に都道府県全てで下落率縮小や上昇率の拡大等が見られる。

また、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られ、上昇又は下落率縮小となった要因の一つとなっている。

三大都市圏を中心に上昇となった都府県が見られるが、主要都市の中心部などでは、店舗について消費動向は堅調で、また、オフィスについても空室率は概ね改善傾向が続き、投資用不動産等への需要が回復している。更にBCP(事業継続計画)等の観点から耐震性に優れる新築・大規模オフィスへの動きが継続して見られるなど、高度商業地や再開発等の進む地域で上昇基調を強めている。

圏域別では・・・

- A) 東京圏は、上昇地点の割合が増加し、3/4強の地点が上昇となった。
埼玉県、千葉県は下落から上昇に転じ、東京都、神奈川県は上昇率を拡大した。
なお、半年毎の地価動向をみると同率の上昇となった。
- B) 大阪圏は、上昇地点の割合が増加し、半数以上の地点が上昇となった。
京都府は下落から上昇に転じ、大阪府は上昇率を拡大した。
なお、半年毎の地価動向をみると後半は上昇を弱めている。
- C) 名古屋圏は、上昇地点の割合が増加し、6割強の地点が上昇となった。愛知県は上昇率を拡大し、特に名古屋市及びその周辺部である尾張地域の多くで上昇基調を強めている。
なお、半年毎の地価動向をみると後半は上昇を弱めている。
- D) 地方圏は、8割弱の地点が下落しているが、上昇地点の割合の増加や下落地点の割合の減少が続いている。
宮城県で上昇率が拡大し、滋賀県は下落から上昇に転じた。

～国土交通省土地建設産業局地価調査課資料より～

一般社団法人全国経営診断士会

〒112-0004

東京都文京区後楽 2-2-17 NBD 三義ビル

TEL: 03-3812-8211 FAX: 03-3812-8213

mail@cbca.jp

http://www.cbca.jp

お問い合わせ先