

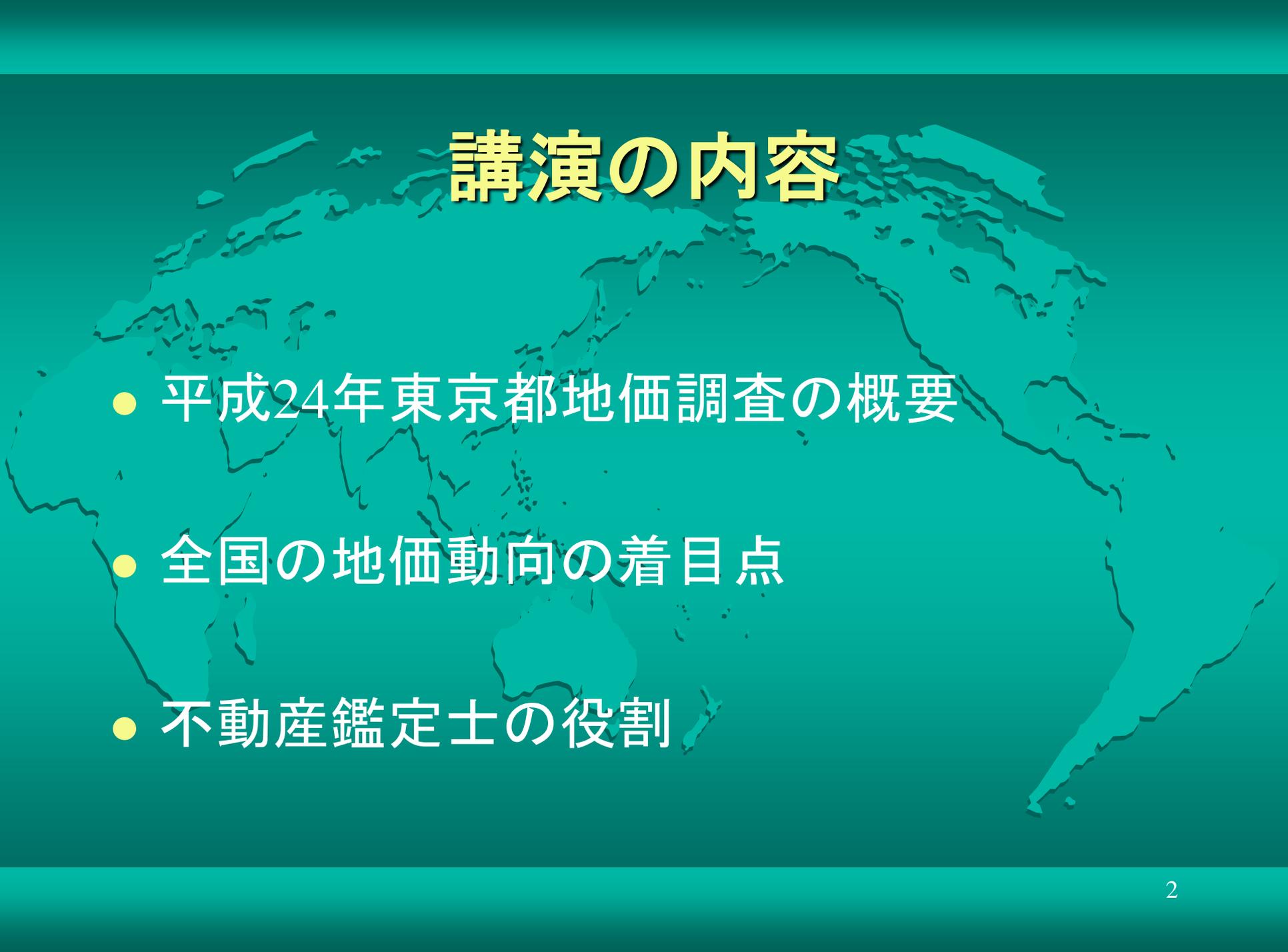
平成24年 秋の講演会
「都市と不動産を考える」

テーマ②

「平成24年東京都地価調査の
あらましについて」

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
地価調査委員長 後藤 計

講演の内容



- 平成24年東京都地価調査の概要
- 全国の地価動向の着目点
- 不動産鑑定士の役割

平成24年東京都地価調査の概要

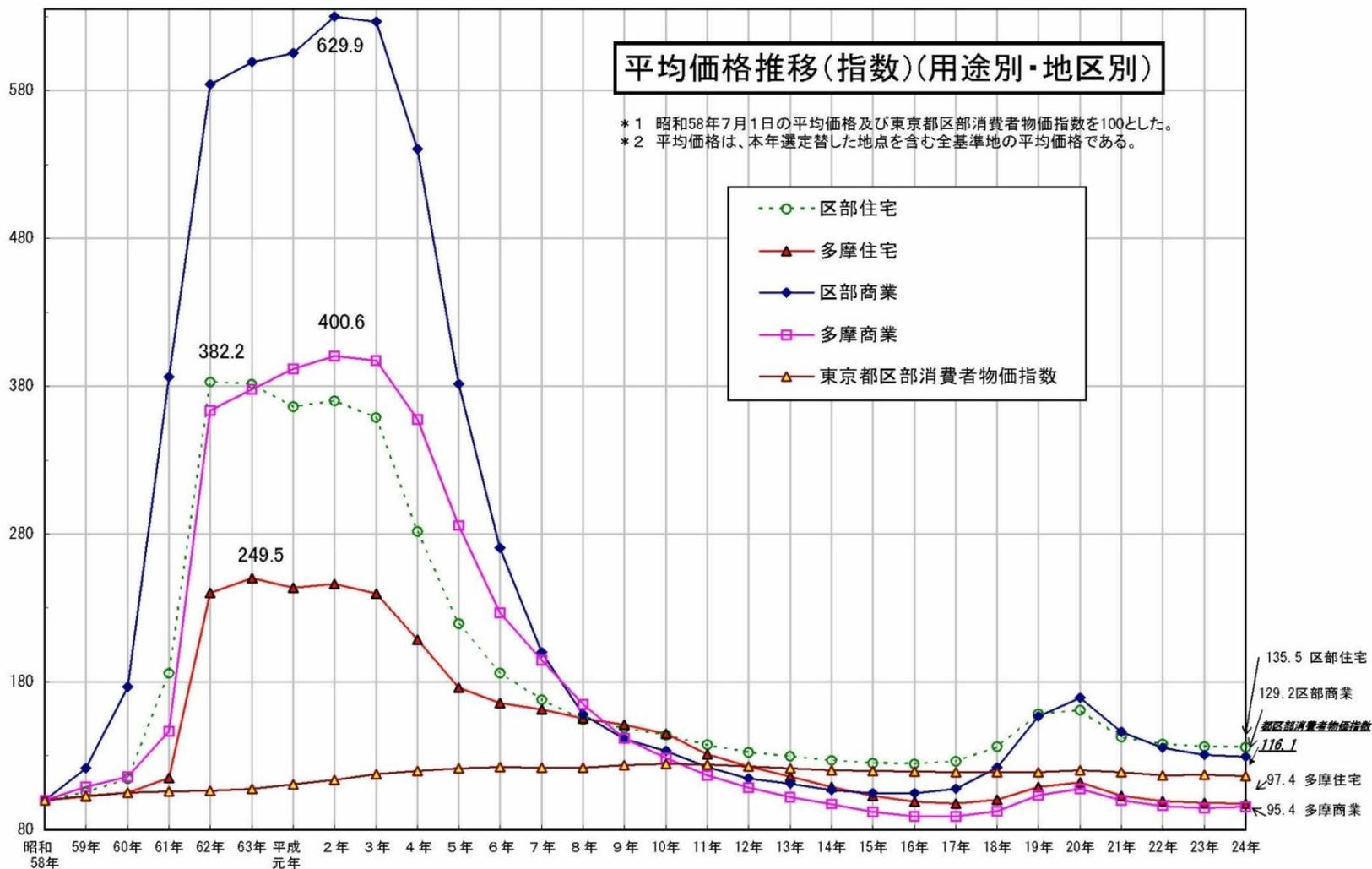
- 平成24年東京都地価調査の対前年変動率は以下のとおり(すべて東京都全域)

住宅地・・・▲0.6% (昨年度▲1.3)

商業地・・・▲0.8% (同、▲2.4%)

全用途・・・▲0.7% (同、▲1.8%)

地価下落率は一段と縮小、ほぼ横ばい傾向。

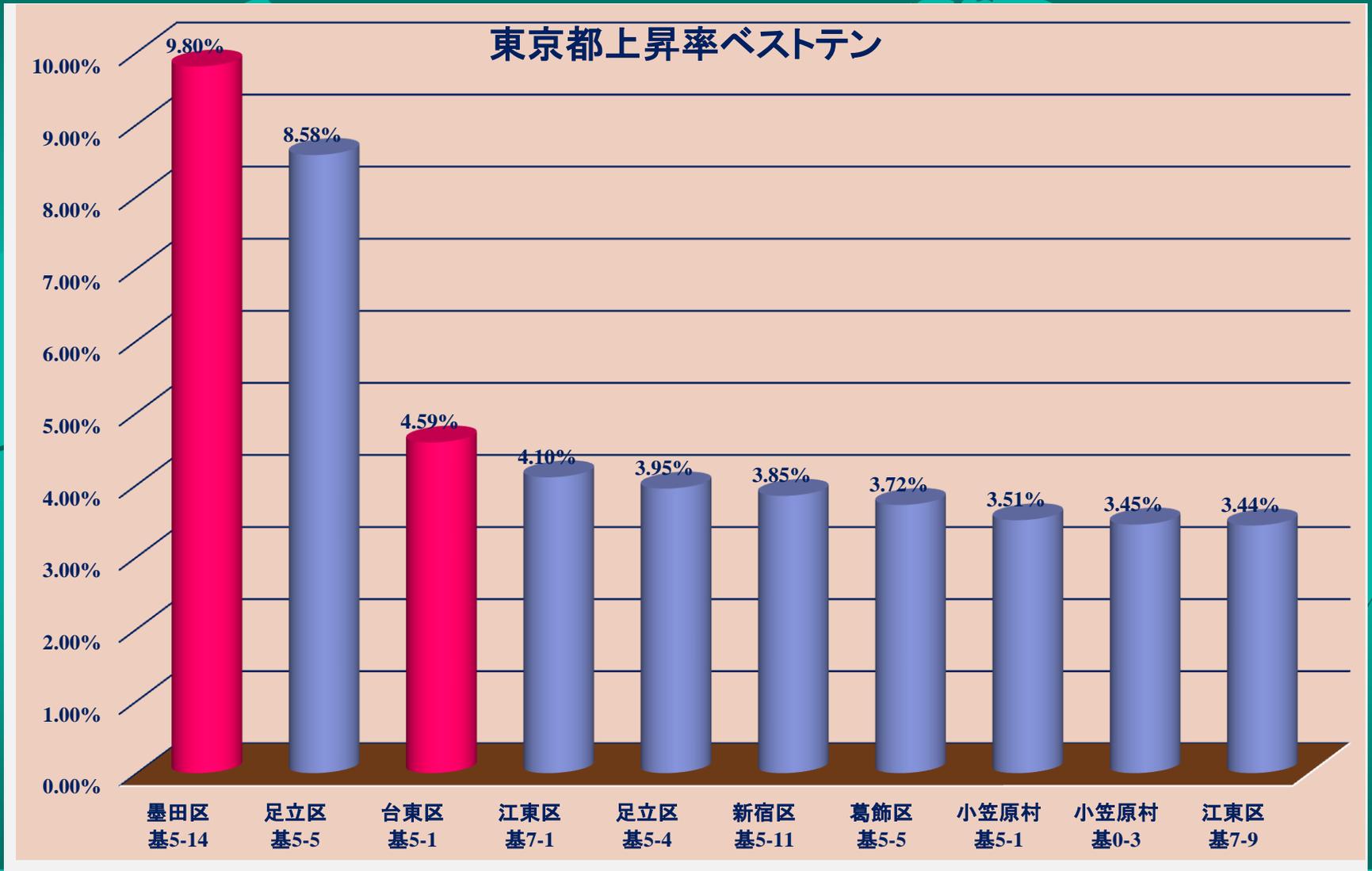


地価変動の主な特色

○全般

- ・上昇地点、昨年の1地点から24地点に増加
 - 区部11地点（商業地8地点、準工業地3地点）
 - 多摩10地点（住宅地8地点、商業地2地点）
 - 島部（小笠原）3地点（住宅地2地点、商業地1地点）
- ・価格変動のない地点
 - 区部で10地点から95地点、多摩地区で8地点から152地点に増加

東京都上昇率BEST10





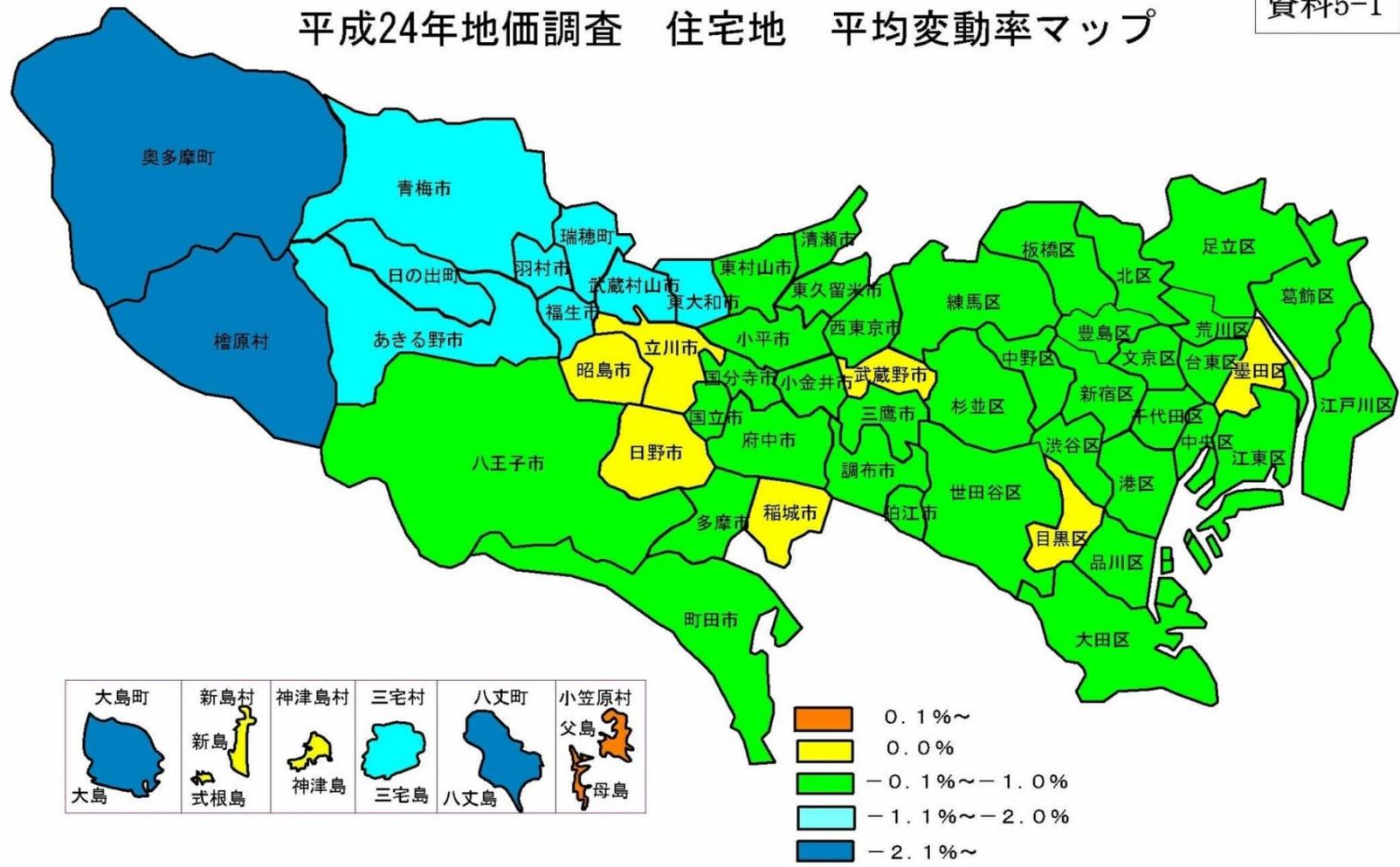
- 住宅地
(区部)

- ・平均変動率が▲0.5%、前年の▲-1.3%から縮小。

- (多摩地区)

- ・平均変動率が▲0.6%、前年の▲-1.4%から縮小。
- ・奥多摩村▲5.6%、檜原村▲5.5%、町村部で高い下落。

平成24年地価調査 住宅地 平均変動率マップ



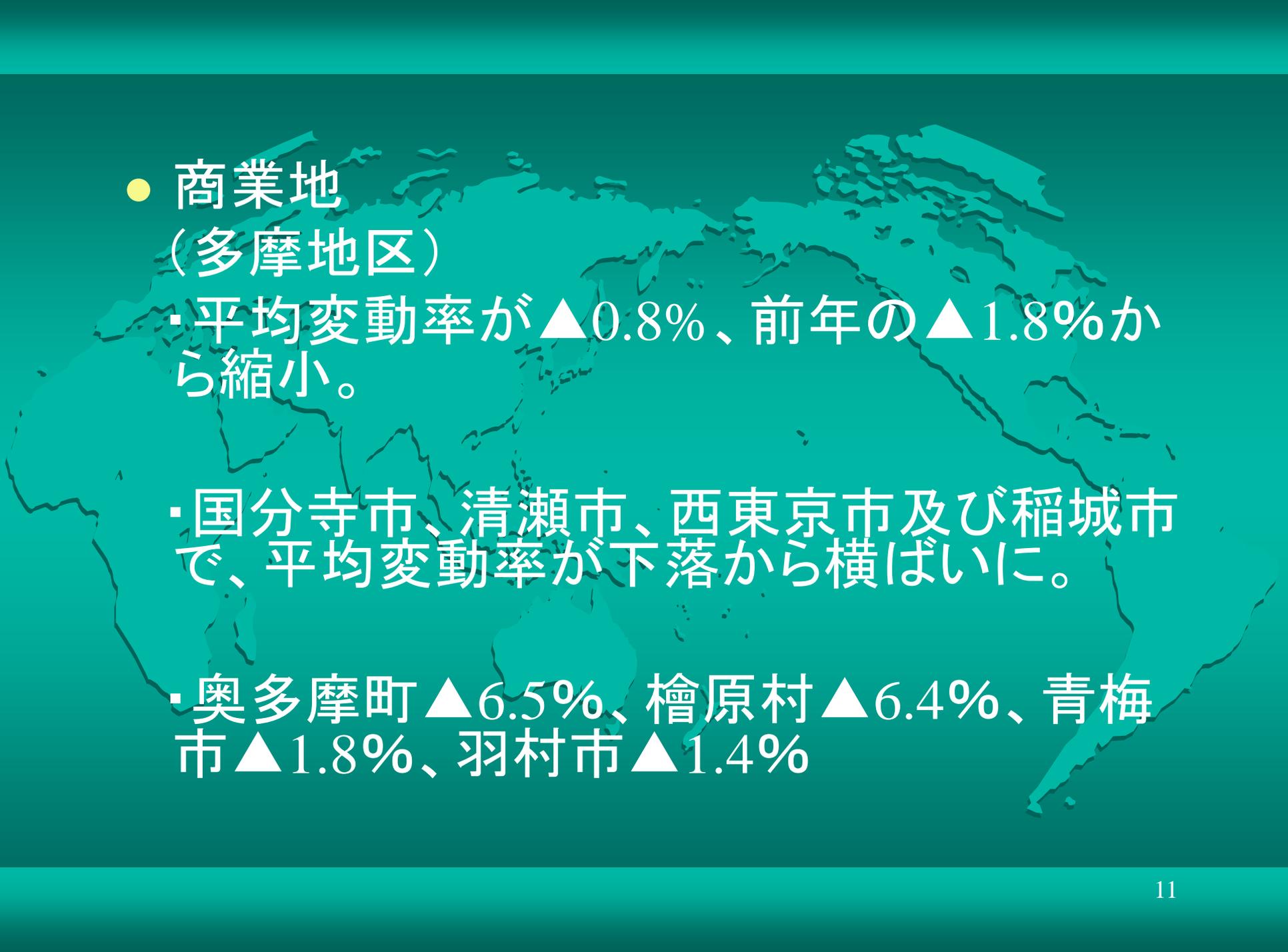
平成24年7月1日調査

- 商業地
(区部)

- 平均変動率が▲0.8%、前年の▲2.6%から縮小。

- 墨田区(0.3%)、足立区(0.4%)、葛飾区(0.6%)で下落から上昇に転じた。

- 一方、中央区、港区、渋谷区及び江戸川区が▲1.4%、新宿区が▲1.3%、千代田区が▲1.2%



- 商業地

(多摩地区)

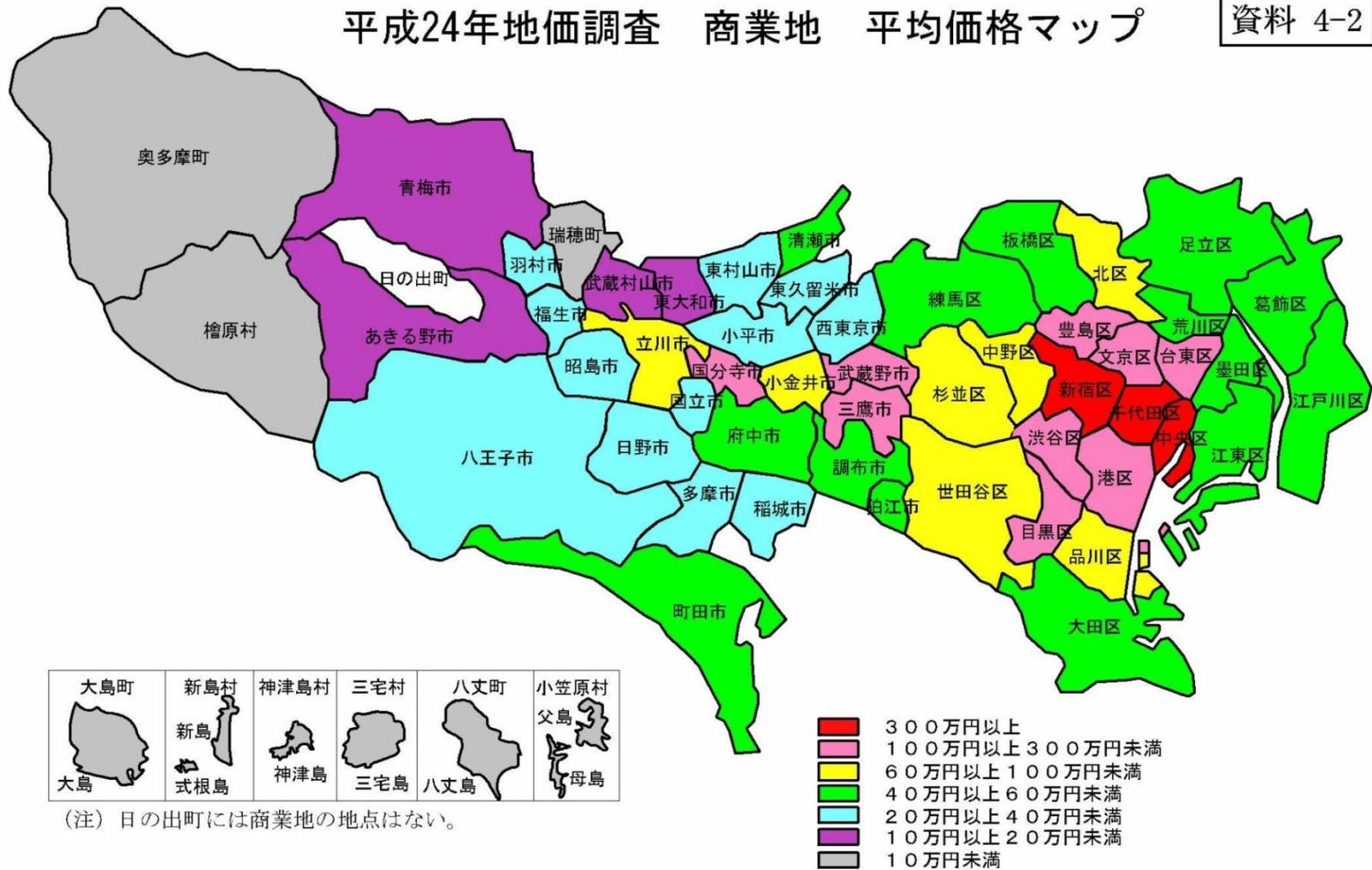
- ・平均変動率が▲0.8%、前年の▲1.8%から縮小。

- ・国分寺市、清瀬市、西東京市及び稲城市で、平均変動率が下落から横ばいに。

- ・奥多摩町▲6.5%、檜原村▲6.4%、青梅市▲1.8%、羽村市▲1.4%

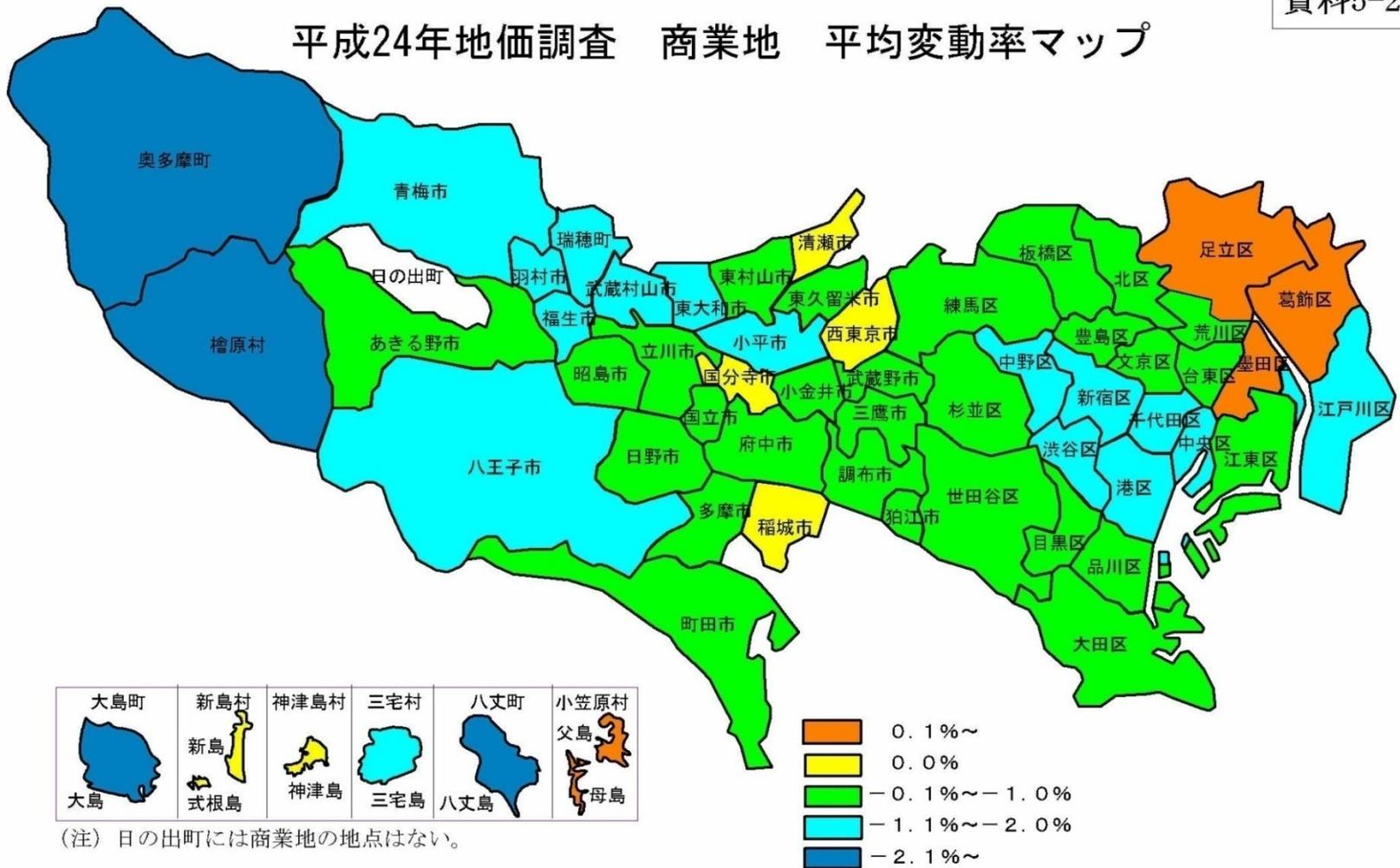
平成24年地価調査 商業地 平均価格マップ

資料 4-2



平成24年7月1日調査

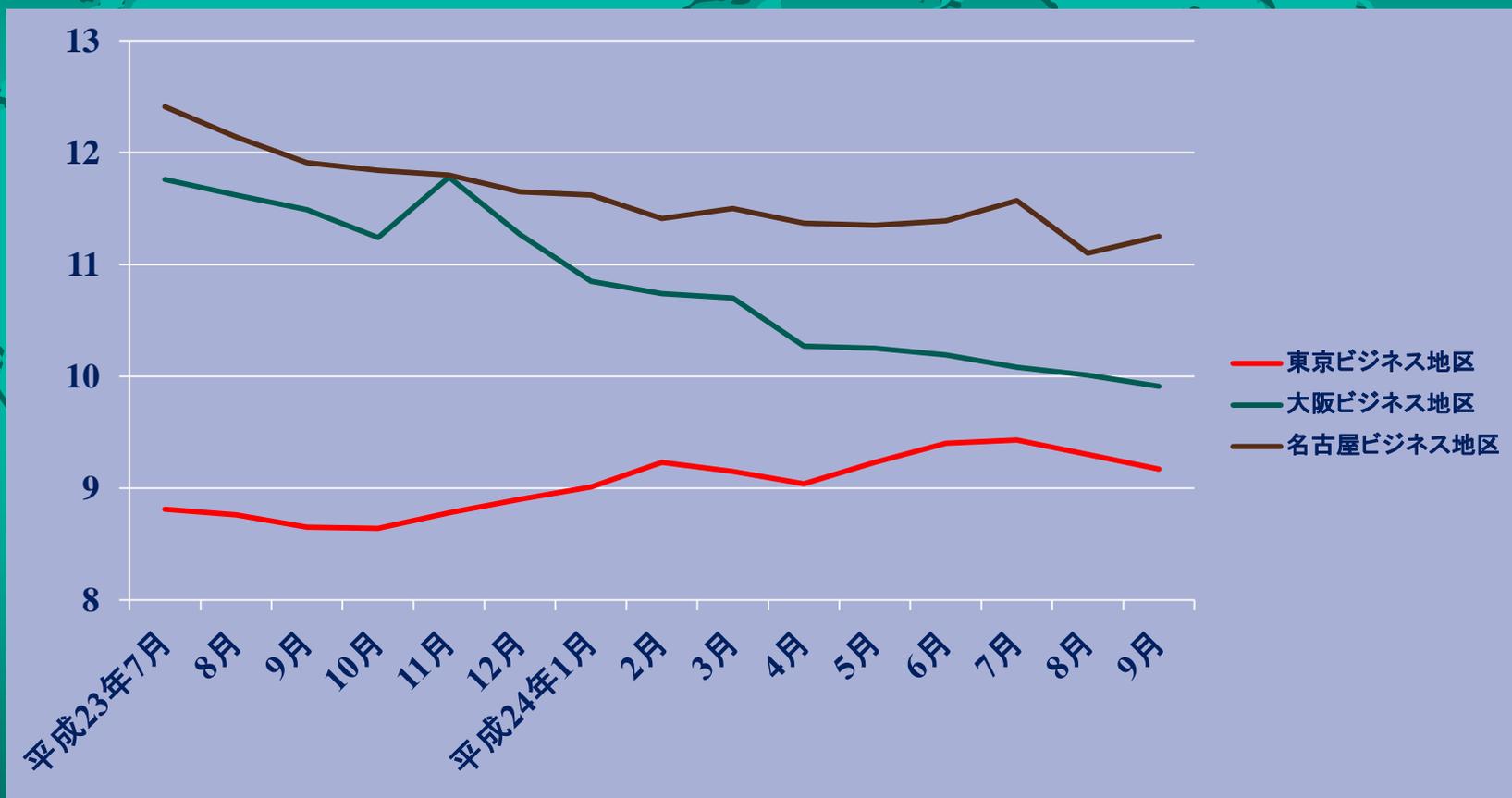
平成24年地価調査 商業地 平均変動率マップ



(注) 日の出町には商業地の地点はない。

平成24年7月1日調査

三大都市の空室率の推移



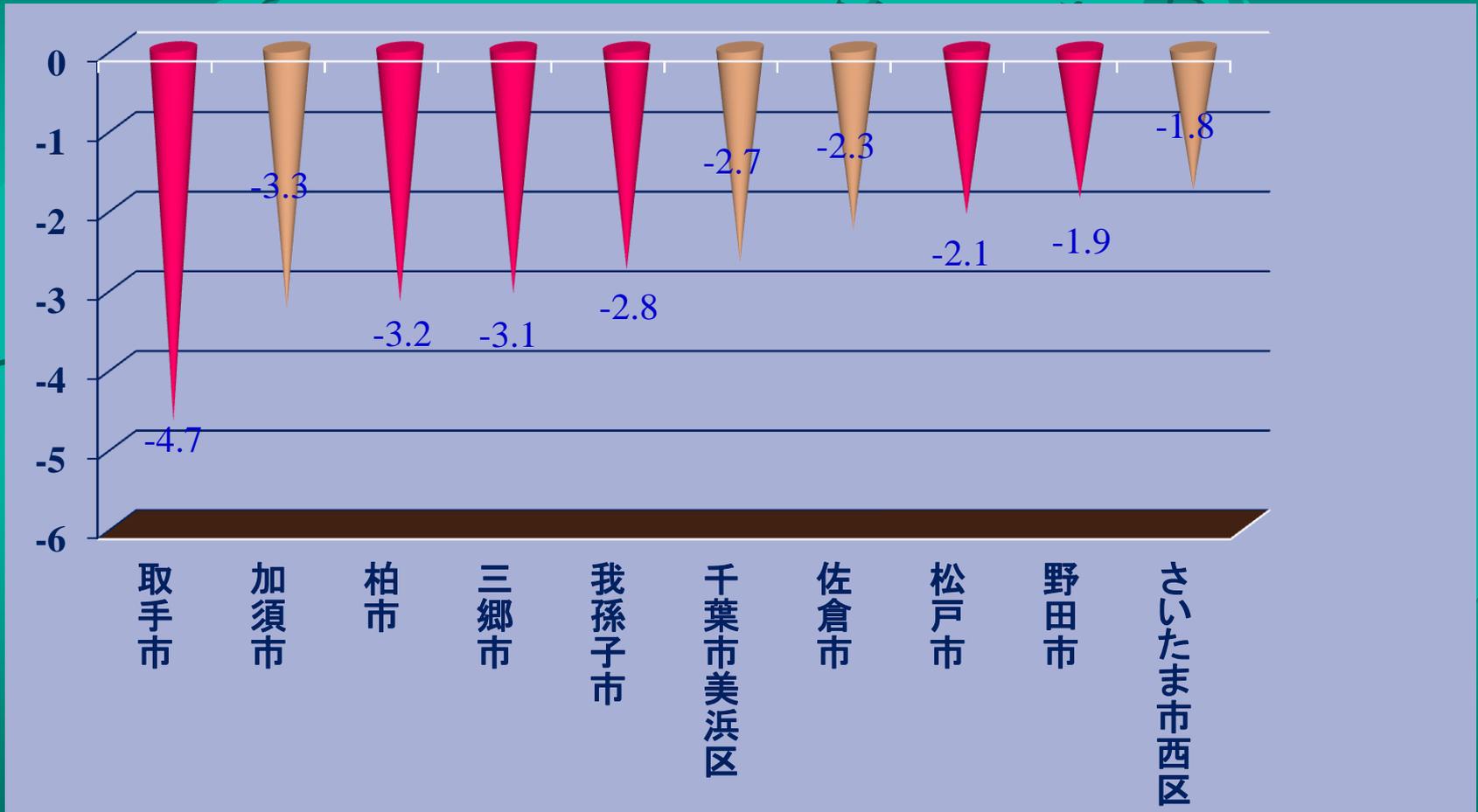
東日本大震災の市場への影響

- 東京都内では、震災発生当初は
 - ・消費動向の落ち込み
 - ・外国人観光客の激減
 - ・外国投資法人の撤退
 - ・湾岸エリアの需要減退

などの影響が見られたが、現在では概ね解消した。

- 但し、千葉県及び茨城県の常磐線沿線を中心に影響が残る。

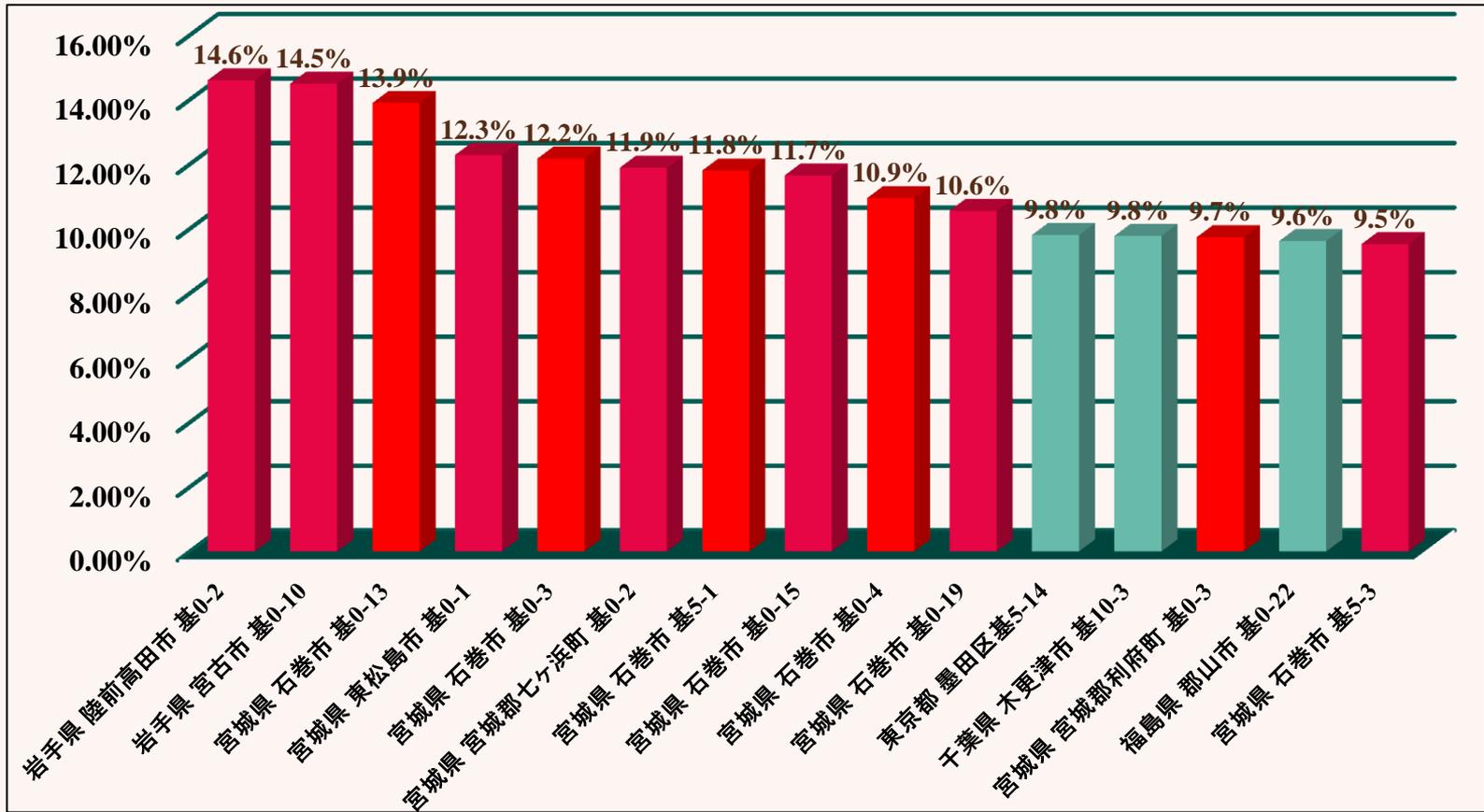
東京圏住宅地下落率WORST10



全国の地価動向の着目点

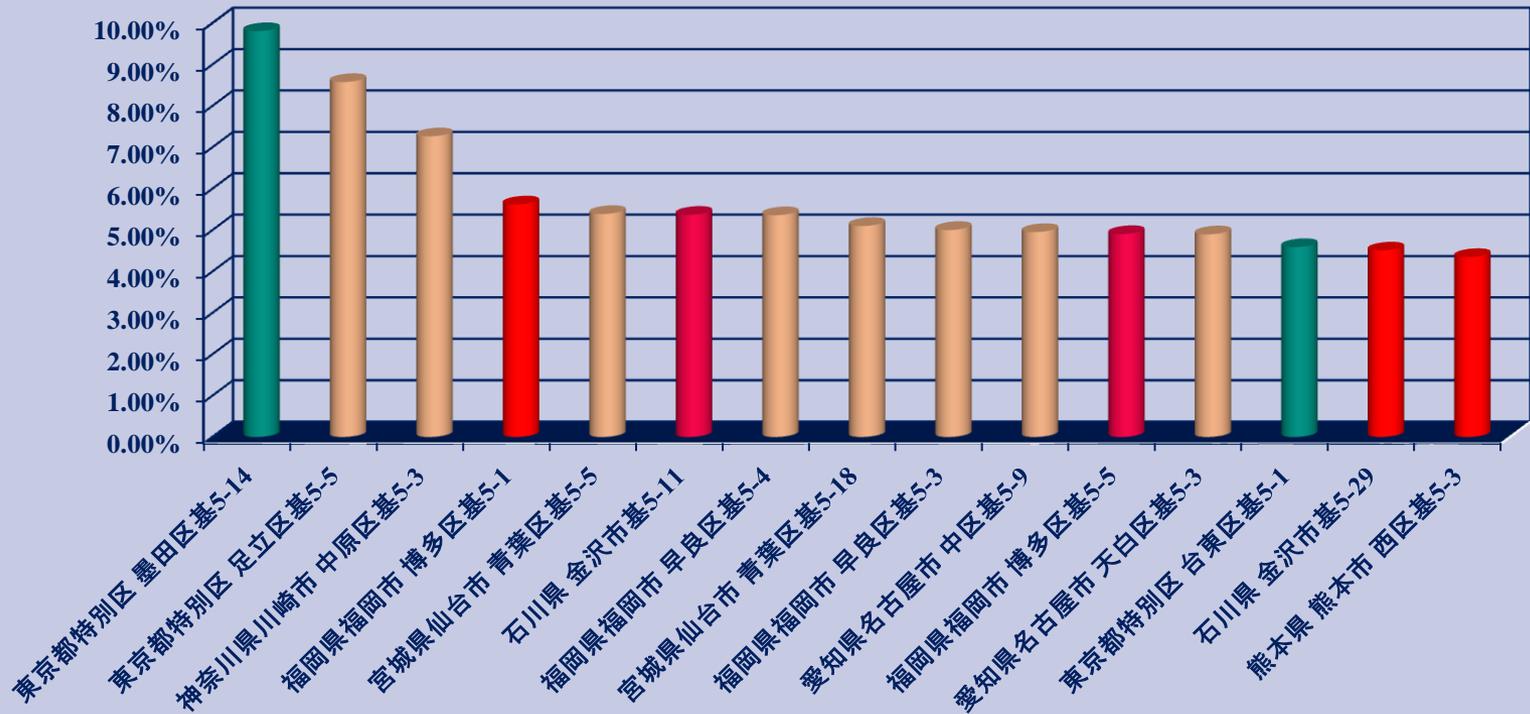
- ・被災地域の高台・内陸の住宅地で地価が上昇した。
- ・福岡、熊本、金沢で新幹線開業効果、開業期待が見られた。
- ・人口減少率が大きい県ほど地価下落率が高い。加えて、巨大地震時津波予測の公表の影響が見られる。

全国上昇BEST15

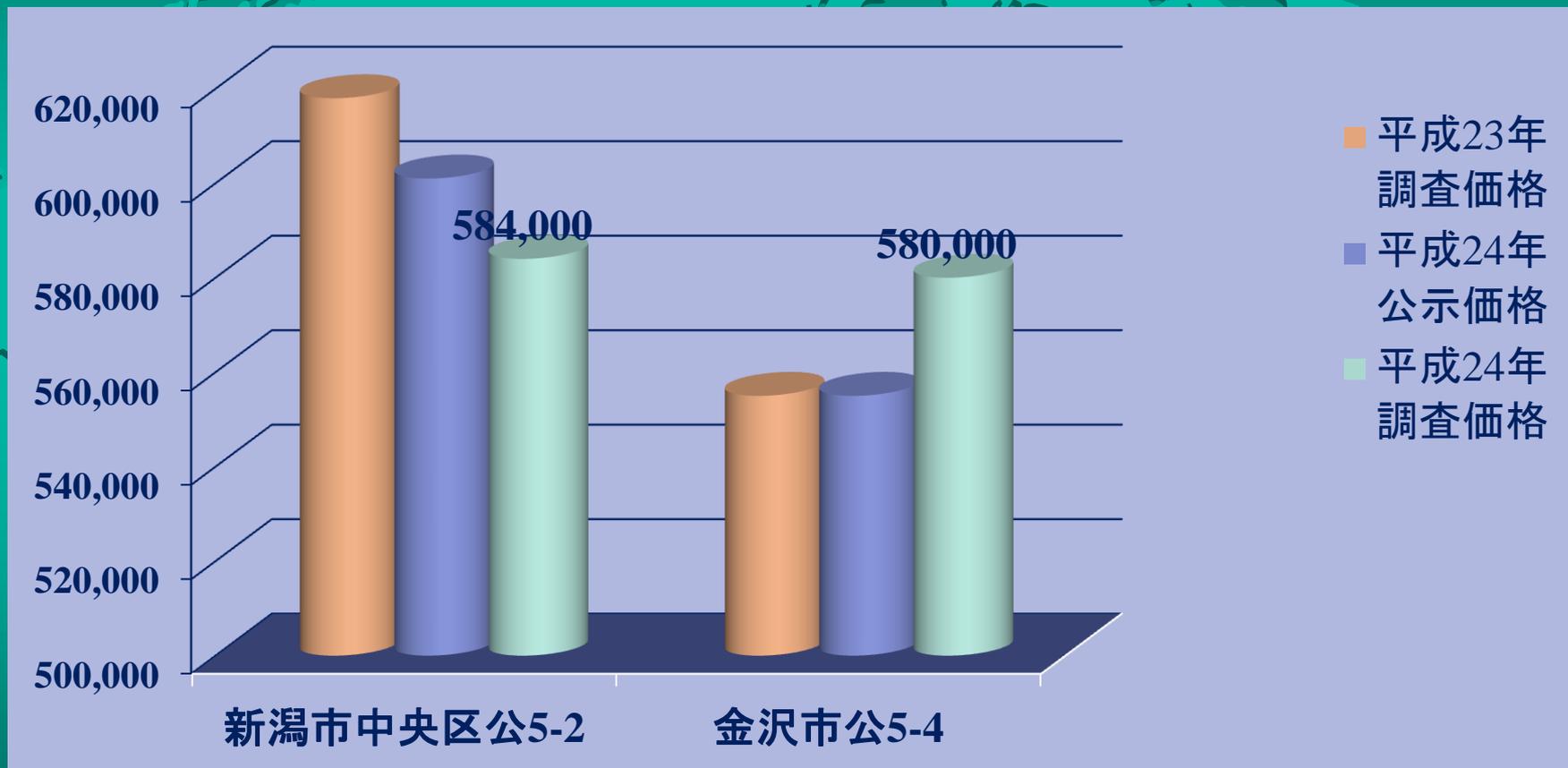


被災地を除く商業地上昇BEST15

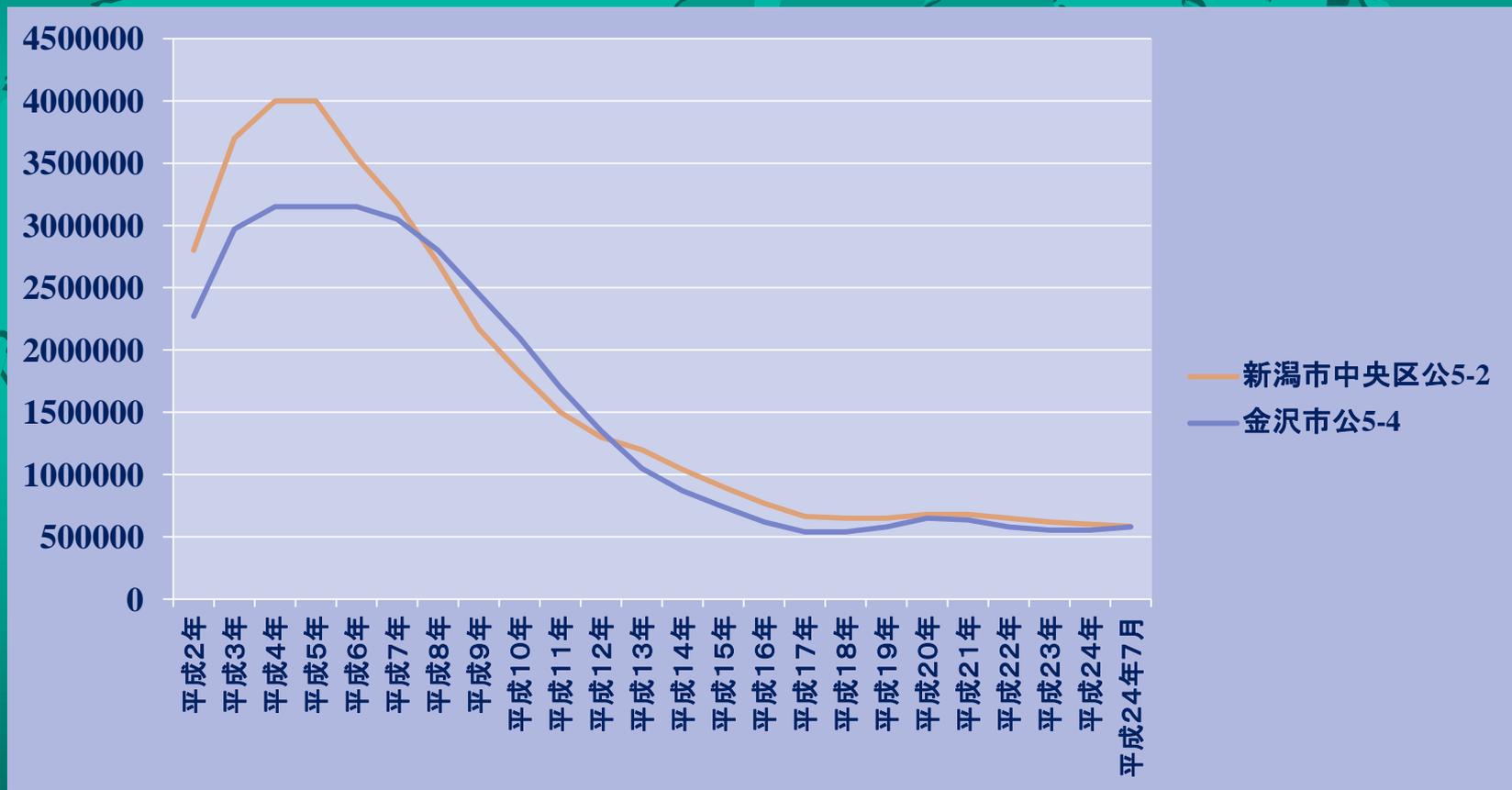
上昇率



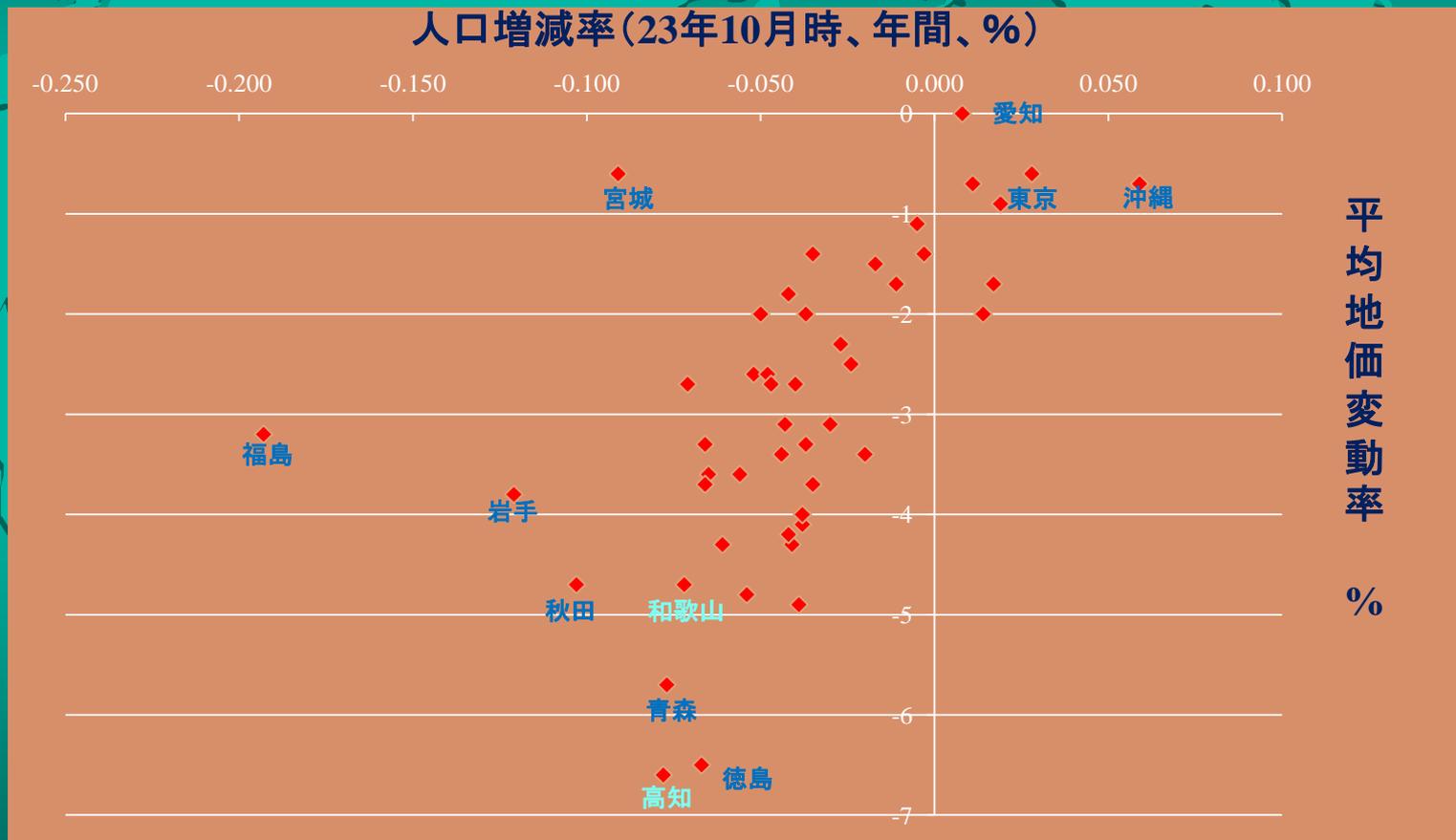
新潟市と金沢市の最高価格



新潟市と金沢市の最高価格（公示）の推移



住宅地地価変動率と人口増減率 (都道府県別)



地価調査・基準地価格の決め方

- 原則として「原価法」「取引事例比較法」「収益還元法」の3手法を適用する。
(既成市街地は「原価法」の適用は困難)
 - ①原価法・・・土地の造成費用等から求める方法
 - ②取引事例比較法・・・周辺の売買事例から対象地の価格を求める方法
 - ③収益還元法・・・賃貸用建物の建築を想定し、土地・建物全体から生み出される収益から対象地の価格を求める方法。

なお、開発法(マンション分譲を想定して地価を試算)を導入し検証している。

不動産鑑定士の仕事

公共部門

・公的評価

地価公示、地価調査、国税評価、固定資産税評価

・公共事業の評価

公共取得の補償、売却、有効利用時の評価

・裁判所評価

競売、訴訟・調停時の評価

民間部門

- ・金融

 - REITなど証券化不動産、担保不動産

- ・企業会計

 - 固定資産、棚卸資産(販売用不動産等)、賃貸等不動産

- ・企業再生

 - 民事再生法、会社更生法、私的整理

- ・不動産取引

 - 売買、交換、賃貸(新規、継続)

- 
- ご清聴ありがとうございました。