

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成29年9月27日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 植村 一成
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17アケイ南森町6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町1-2-14 日本ビルディング 3号館3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

2017年 基準地価 発表! (全国版)

2017年の基準地価が公表されました。基準地価とは、各都道府県が定めた地点の7月1日時点での1㎡あたりの正常な価格を調査、評価して決められ、9月下旬頃に公表されるものです。

基準地価に類似するものとして公示価格があります。公示価格も基準地価も、土地取引の指標を目的としている点は同じです。異なる点は、評価の対象とする地点、公示価格は不動産鑑定士が2人以上、基準地価は1人以上で評価。また、税金関係では相続税路線価の基準となるのが公示価格、固定資産税路線価の基準となるのが基準地価とされています。評価時点が基準地価と公示価格では6か月差があるので、半年間の土地の価値の変動の指標として比較することもできます。

1. 全国の動向

基準地価の全国平均は、住宅地は前年に比べ▲0.6%と26年連続の下落。一方商業地においては0.5%上がり2年連続で上昇となっています。上昇幅も2016年の前年比0.005%上昇から大きくなっています。住宅地は下落となりましたが、8年連続下落幅縮小と地価回復の動きがみられます。

2. 商業地

上昇率トップは京都府の5.7%。訪日客で盛り上がる京都市伏見区の伏見稲荷大社付近の上昇率は29.6%となり、商業地の全国トップ上昇率で京都府の商業地の順位を引き上げる結果となりました。二位は大阪の5.0%。東京都心並みの利回りと言われる「くいだおれビル」のある道頓堀界隈も京都同様訪日客の及ぼす経済効果があり、大幅上昇の大きな要因となりました。

3. 住宅地

東京の住宅地は1.8%上昇。中心地である千代田区、中央区、港区の地価上昇が鈍化しており、価格が上昇しきったとの見方もあります。一方、荒川区南千住8丁目が上昇幅6.3%とトップとなるなど、生活利便性が高まっている周辺地の価格上昇が目立っています。関西圏では二極化が顕著にみられました。兵庫県阪神南地域では0.7%上昇で6年連続の上昇、神戸地域では0.5%上昇となり、県内で唯一の上昇地区となっておりますが、一方他地域では大幅な下落となっています。大阪では住宅地の変動は横ばいとなりましたが、天神橋筋六丁目駅付近(8.3%、府下1位)は堅い人気が続き、新駅建設予定のある箕面市西宿3丁目(4.3%、府下7位)は将来の利便性が影響して上昇している一方、駅から徒歩圏外の住宅地では下落が進んでいます。

人口減少する中、便利で人気のある住宅地のみが今後の上昇が期待されます。それ以外の地域は、交通の利便性、住環境、収益性など様々な要因により地価の変動が予想されます。ご自分の所有地の現状をきちんと把握し、最適な有効活用(賃貸経営、売却、買換など)を見極めることが大切です。私達もお手伝いさせていただきます。地価の上昇・下落に合わせて有効活用・売却・贈与等のご相談がございましたら、いつでも当社スタッフまでご連絡くださいませ。

～2017年 基準地価の都道府県別変動率～

	住宅地	商業地
東京都	1.8	4.9
神奈川県	▲0.2	1.5
茨城県	0.8	0.7
栃木県	▲1.0	▲1.1
群馬県	▲1.0	▲0.4
埼玉県	0.1	0.5
千葉県	0.0	1.2
大阪府	0.0	5.0
愛知県	0.7	2.4
兵庫県	▲1.2	0.2
京都府	▲0.3	5.7
福岡県	0.5	2.3
三大都市圏	0.4	3.5
地方圏	▲1.0	▲0.6
全国平均	▲0.6	0.5