

平成31年地価公示における対応について

平成31年3月

土地・建設産業局 地価調査課

- 平成31年地価公示では、全国26,000地点の調査対象地（標準地）について、2,408名の不動産鑑定士（鑑定評価員）が平成31年1月1日時点の鑑定評価を実施。
 - 標準地は、市町村の区域全体の地価水準をできる限り代表しうるよう、適切に分布するようにし、土地の利用状況、環境、地積、形状等が標準的である地点を設定。
 - 特に今回は、**地価の個別化・多様化傾向をより適切に把握**できるよう、調査の継続性にも留意しつつ、
 - ・ 中心商業地の状況の変化
 - ・ インフラ整備や再開発による利便性の向上
 - ・ 都心回帰に伴うマンション立地の進行
 - ・ インバウンドをはじめとする観光客の増加による繁華性の向上
- 等の特徴的な事象が及ぼす地価への影響を的確に把握するための地点を選定することとし、**前回の2倍以上の480地点について地点の見直し（選定替）を実施。**
- 現在、平成31年3月19日（火）の発表に向けて、準備を行っているところ。

地価公示標準地の選定替地点数の推移

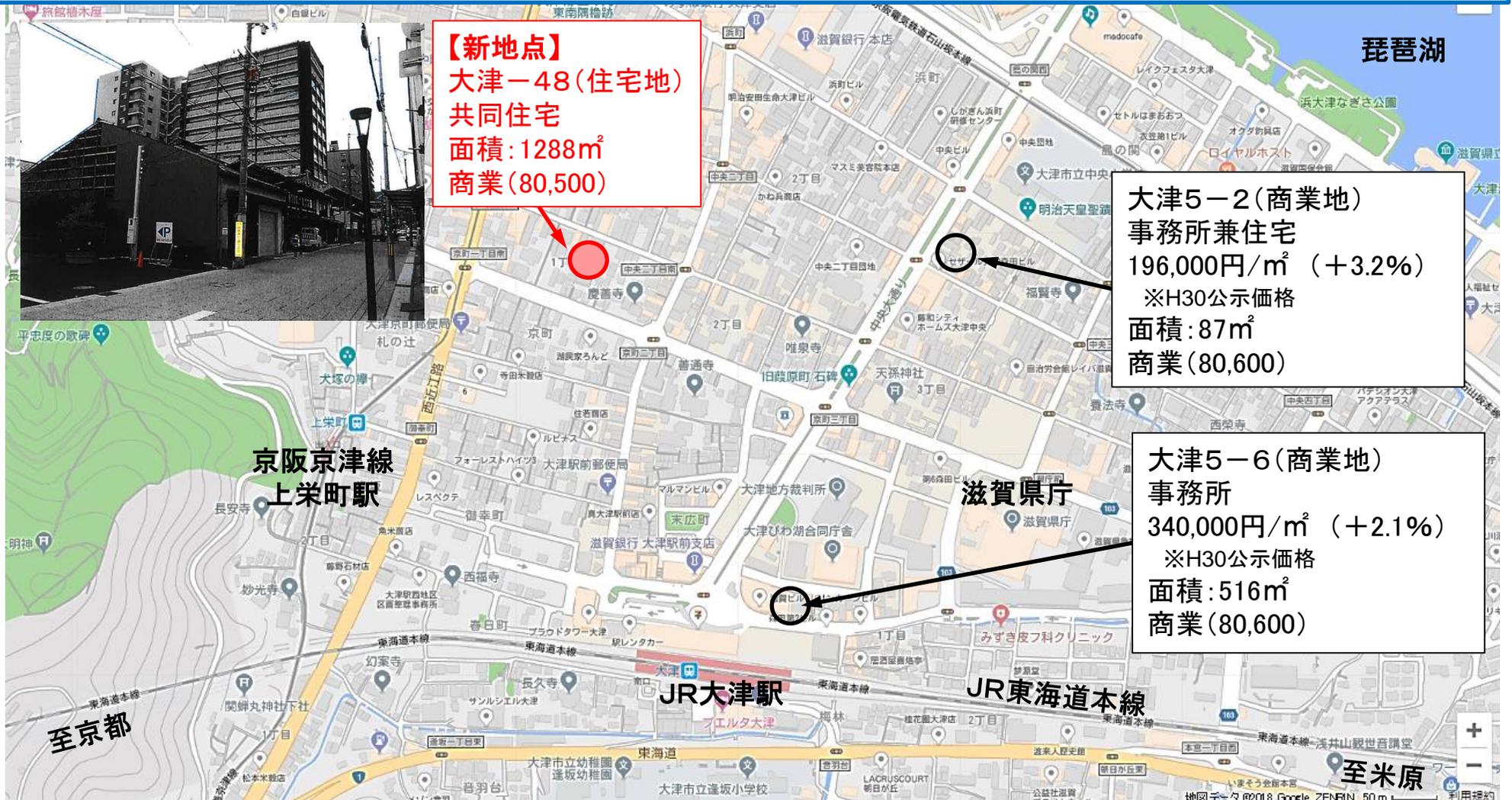
	H31地価公示	H30地価公示	H29地価公示
総地点数	26,000	26,000	26,000
選定替地点数	480	227	269
総地点数に占める割合	1.8%	0.9%	1.0%

地方における商業活動の中心の変化（岩手県一関市）

- 一ノ関駅周辺の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ既成商業地域の空洞化が進行。
- 商業活動の中心が、一関IC至近の区画整理された路線商業地域に移行していることから、新しく地点を設置（「一関5-2」の地点を選定替）することにより、駅前商業地域（「一関5-1」の地点で把握可能）と対比した地価動向を把握する。



- 都心回帰に伴い、交通利便性に優れ特に高度利用が可能な土地ではマンション用地としての需要が強まっており、従来の駅前商業地域においてもマンション建設が進行。
- 京都・大阪へのアクセスの良い滋賀県の鉄道駅周辺の商業地ではマンション立地が活発化しており、それに伴う地価動向を的確に把握するため、新たに住宅地としての調査地点を設置。



観光客増加による繁華性向上の地価への影響（愛知県犬山市）

- 国宝・犬山城と町家を活かした風情ある町並みを形成する城下町は、「インスタ映え」することからも人気を呼び、国内外の観光客が増加。 ※ 犬山城登閣者数：平成18年度22.0万人→平成29年度57.3万人
11年連続で過去最高を更新
- 犬山城へと通じる路線沿いではご当地グルメや買い物スポットが充実し、賑わいを見せており、観光客の増加による繁華性の向上が及ぼす地価への影響をよりの確に把握するため、選定替を実施。



【旧地点】
犬山5-1(商業地)
銀行
113,000円/㎡(+1.8%)
※H30公示価格
面積:948㎡
商業(80,400)

【新地点】
犬山5-1(商業地)
店舗兼住宅
面積:111㎡
商業(80,400)

