

平成26年地価調査結果と相続税増税・
人口減少等諸問題が与える今後の地価動向

平成26年10月9日

不動産鑑定士

樋沢 武司



1. 平成26年地価調査概観

- ・高級住宅地が全国的に上昇
- ・交通利便性の高い立地に需要が集中(マンション用地)
- ・都心部商業地の住宅地化
(レジデンシャル系収益物件が高額で取引)
- ・新幹線開業、新駅・路線乗り入れ、再開発エリア
- ・上昇地点数の割合は全国的に増加
- ・三大都市圏では住宅地が1/2弱、商業地が2/3強が上昇
- ・地方圏では依然として、8割弱の地点が下落
(但し、福島県と沖縄県は下落から上昇に転じた)

2. 愛知県の動向

①上昇率の拡大

・高級・優良住宅地

＝需要は多いが、供給は極めて限定的である。

富裕層は特定エリアへの選好性が極めて高い。

⇒周囲の住宅地へ需要が拡散、タワーマンションへも

・普通住宅地

＝最寄駅への接近性や生活環境に優る人気の住宅地を中心に需要が変わらず好調。

新興住宅地の人気が高い

(外部から移り住みやすく、商業施設や公共施設も新しい)。

* 日進市竹の山小学校・日進北中学校(併設型)

* 長久手市市が洞小学校

・高度商業地 ＝

名古屋駅東口：大型ビル3棟開業を控え期待感が高まるが、一方で
需給バランスを失するのではないかとの懸念も。

西口：リニア新幹線駅の場所が公表（H25年9月）、再開発期待広がるが、
値上がり益を狙った取引も。

・高度商業地周辺＝

名駅・栄周辺では売り物件が出れば、「とりあえず」買う取引が目立つ。
建築費高騰・職人確保が困難であり、建築計画が白紙化、そのまま
コインパーキング等として保有するケースが続出。

商業地の住宅地化が進展（高齢者向け住宅、老人ホーム等）。

栄北・大津通り沿いにもマンションが建築。

②上昇地点の大幅増加

- ・住宅地では上昇地点**53.1%** (前回**48.1%**)、横ばい地点**23.7%** (同**30.4%**)、下落地点**23.2%** (同**21.5%**)。
- ・商業地では上昇地点**62.4%** (同**48.0%**)、横ばい地点**25.6%** (同**32.1%**)、下落地点**12.0%** (同**19.8%**)。

用途別平均変動率

(単位%)

	年	住宅地	商業地	工業地
	愛知県	22	△ 1.2	△ 2.8
23		△ 0.5	△ 1.0	△ 1.8
24		0.0	△ 0.4	△ 0.7
25		0.8	0.8	△ 0.4
26		0.9	1.5	△ 0.2
名古屋市		22	△ 1.4	△ 4.3
	23	△ 0.1	△ 1.2	△ 2.5
	24	0.0	△ 0.4	△ 1.1
	25	1.8	1.7	△ 1.0
	26	2.4	3.1	△ 0.2

愛知県		年	住宅地				
			上昇	横ばい	下落	計	
		25	271	171	121	563	
		26	296	132	129	557	
都市計画区域内	名古屋市	25	97	21	12	130	
		26	100	17	4	121	
	尾張地域	25	77	68	22	167	
		26	88	57	23	168	
	知多地域	25	7	20	36	63	
		26	12	12	39	63	
	西三河地域	25	79	32	8	119	
		26	87	22	10	119	
	東三河地域	25	11	28	25	64	
		26	9	24	31	64	
	都市計画区域外		25	0	2	18	20
			26	0	0	22	22

住宅地の平均変動率(高位)市町村

(単位:%)

順位	市町村名	26年調査	25年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	日進市	4.6	5	2.0
1	豊明市	2.9	14	1.1.
3	大府市	2.5	21	0.5
4	名古屋市	2.4	6	1.8
5	みよし市	2.3	1	3.7
県平均		0.9	—	0.8
上昇を示した市町村数		30市町		28市町

名古屋市各区の住宅地平均変動率(高位)

(単位:%)

順位	市町村名	26年調査	25年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	昭和区	5.3	2	4.5
2	東区	4.4	1	5.7
3	瑞穂区	4.2	6	2.5
4	緑区	4.0	3	3.7
5	名東区	3.2	11	0.8
6	天白区	3.2	7	2.2
7	中村区	3.1	5	3.1
7	中区	3.1	—	—
9	千種区	2.9	4	3.7
10	守山区	1.7	9	1.2
11	西区	1.6	8	1.5
12	南区	1.0	14	0.1
13	北区	0.9	12	0.2
14	熱田区	0.8	10	1.0
15	中川区	0.4	13	0.1
16	港区	△ 0.3	15	△ 1.6
名古屋市平均		2.4	—	1.8

③特異な傾向を示した地点(上昇地点)

[住宅地]

・高級住宅地

(概ね3エリア:

東区白壁周辺＝東(県)－3、

千種区覚王山周辺、

昭和区(瑞穂区)八事周辺)＝昭和(県)－1

[商業地]

・上昇率上位4位は名駅東口(2地点)、西口(2地点)

その他桜通沿いや金山駅前、新栄駅近接地点が上位に。

④ 下落地点

[住宅地]

美浜町:低位5位すべて

＝震災後3年半、その後南海トラフ予測(1次～3次)等により
新規需要が低迷、更に大学の移転等により地域経済も
疲弊が進む。

[商業地]

・美浜町、南知多町、新城市など。

＝人口減少、新規需要の低迷

⇒愛知県内では知多半島南部と奥三河の地価下落に歯止めがかからない状況。

住宅地の変動率(高位)地点

順位	基準地番号	所在地	変動率(%)	価格(円/m ²)
1	東(県)-3	橿木町3丁目4番	7.2 (6.4)	372,000 (347,000)
2	昭和(県)-1	南山町23番12外	7.0 (7.5)	322,000 (301,000)
3	名東(県)-5	貴船2丁目1202番	6.8 (0.6)	189,000 (177,000)
4	昭和(県)-5	滝川町83番	6.6 (3.4)	258,000 (242,000)
5	緑(県)-13	緑化台2503番	6.5 (—)	115,000 (108,000)

(単位:%)

住宅地					
26年調査			25年調査		
順位	都道府県	平均変動率	順位	都道府県	平均変動率
1	東京都	1.3	1	愛知県	0.8
2	宮城県	1.2	2	宮城県	0.7
3	福島県	1.0	3	東京都	0.5
4	愛知県	0.9	4	神奈川県	0.1
5	神奈川県	0.4	5	沖縄県	△0.2
7	埼玉県	0.0	6	大阪府	△0.4
7	大阪府	0.0	8	千葉県	△0.7
9	千葉県	△0.1	8	埼玉県	△0.7
13	福岡県	△0.8	14	福岡県	△1.4
17	静岡県	△1.2	16	静岡県	△1.5
21	岐阜県	△1.7	19	岐阜県	△2.1
31	三重県	△2.2	23	三重県	△2.4
全国平均		△1.2	全国平均		△1.8

(単位:%)

商業地					
26年調査			25年調査		
順位	都道府県	平均変動率	順位	都道府県	平均変動率
1	東京都	2.7	1	大阪府	1.1
2	大阪府	2.2	2	神奈川県	0.9
3	宮城県	2.0	3	愛知県	0.8
4	愛知県	1.5	4	東京都	0.7
5	神奈川県	1.3	5	宮城県	0.6
9	千葉県	0.4	8	千葉県	△ 0.4
10	埼玉県	0.2	10	埼玉県	△ 0.8
14	静岡県	△ 1.0	13	静岡県	△ 1.4
14	福岡県	△ 1.0	14	福岡県	△ 1.7
19	岐阜県	△ 1.7	17	岐阜県	△ 2.2
22	三重県	△ 2.0	19	三重県	△ 2.4
全国平均		△ 1.1	全国平均		△ 2.1

3. 全国状況

①上昇地点について

新幹線開業＝商業地全国1位(金沢5－21)

新駅開設及び再開発＝同全国2位(中原5－3)

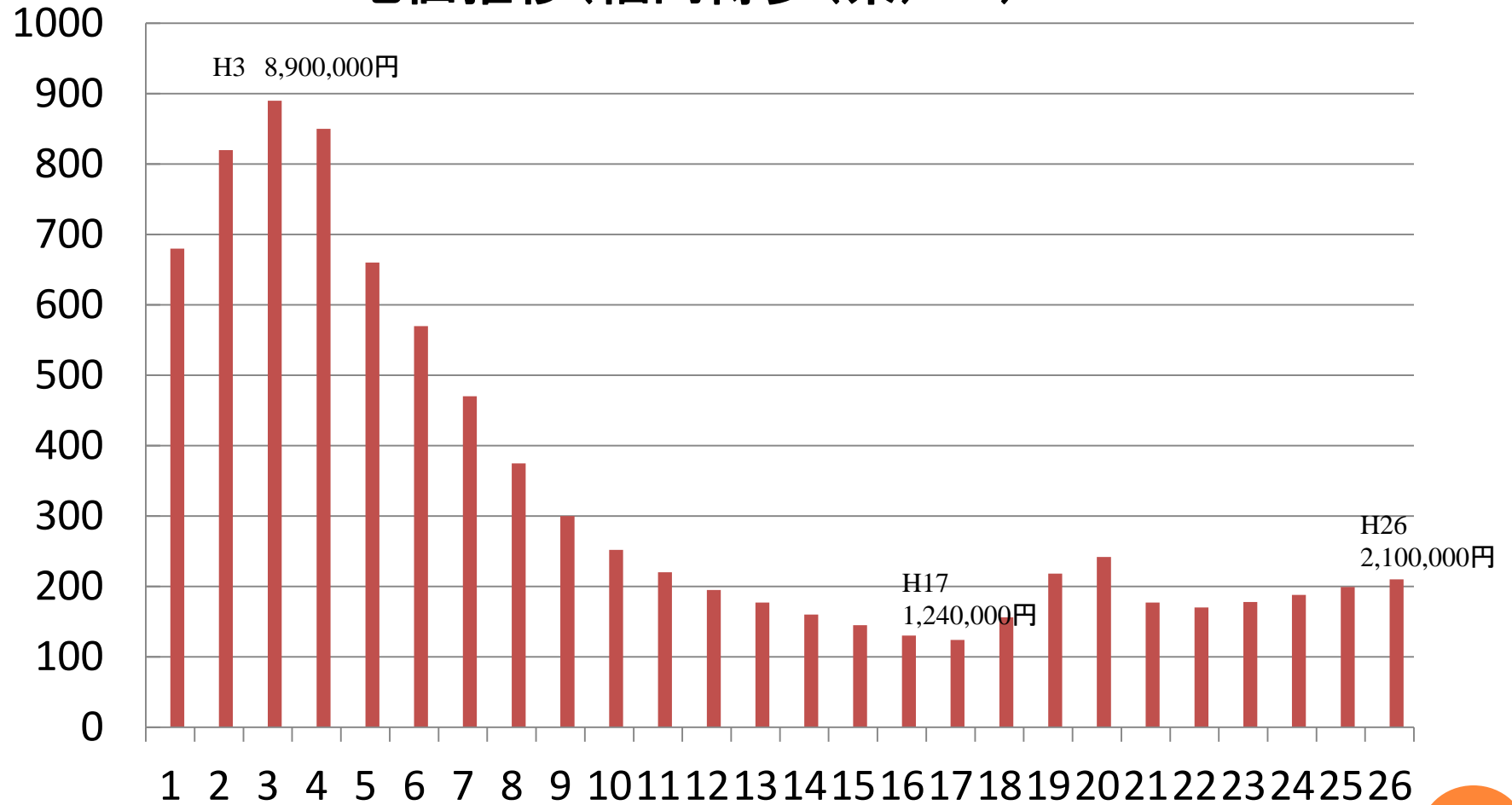
東京湾岸エリア(オリンピック)

＝住宅地東京圏1位(中央－2)

人気の観光地周辺(リゾート)

＝京都、倶知安など

地価推移(福岡博多(県)5-1)



五輪新設会場周辺部の 高層分譲マンションの進捗 (東京都中央区)	中央-2 (住宅地) 勝どき駅500m	981,000円/㎡ (10.8%上昇)
平成27年仙台市営地下鉄東西線の 新駅開業の期待 (宮城県仙台市太白区)	太白-7 (住宅地) (仮称)動物公園駅近接	82,500円/㎡ (10.0%上昇)
東京外環自動車道整備の進捗による 物流施設需要 (千葉県船橋市)	船橋9-1 (工業地) 二俣新町駅1.3 k m	74,000円/㎡ (10.4%上昇)
北陸新幹線開業に向けた 地域振興への期待 (石川県金沢市)(商業地全国1位の上昇)	金沢5-21 (商業地) 金沢駅320m	315,000円/㎡ (15.8%上昇)

② 災害リスク

- ・ 収束しない津波被害リスク

浜松南(県)-1 : 37,700円(△ 8.9%)前年△ 8.0%

⇒静岡県被害想定

田辺(県)-6: 24,200円(△9.0%)前年△5.0%

⇒田辺(県)-7 : 90,800円(+10.7%)

- ・ 土砂災害

広島市安佐北区・安佐南区(8月20日)

東京都伊豆大島(昨年10月、台風26号)

大島(都)5-2: 35,200円(△10.0%)

⇒H26公示:東京大島-1: 14,100円(△24.2%)

4. 相続税増税の影響

① 増税項目：

- ・基礎控除縮小

$$= 5000\text{万円} + \text{法定相続人数} \times 1000\text{万円}$$

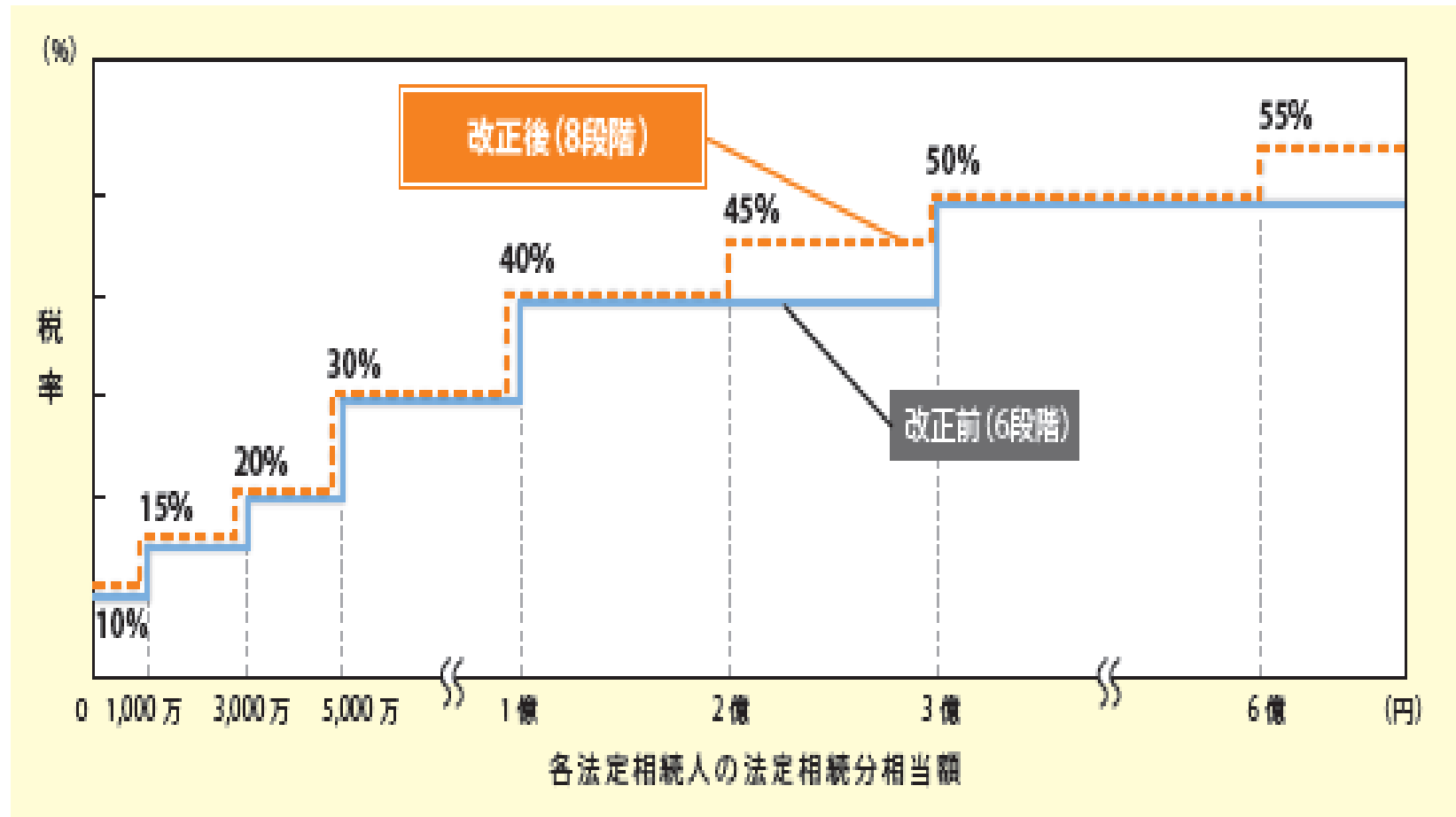
$$\Rightarrow 3000\text{万円} + \text{法定相続人数} \times 600\text{万円}$$

- ・税率区分変更

$$= 10、15、20、30、40、50\%$$

$$\Rightarrow 10、15、20、30、40、45、50、55\%$$

■ 税率構造の見直し



②減税項目： 小規模宅地制度改正

宅地等		現行	
		上限面積	輕減割合
事業用	事業繼續	400m ²	▲80%
不動産貸付	事業繼續	200m ²	▲50%
居住用	居住繼續	240m ²	▲80%

← 限定併用 →

2015年～	
上限面積	輕減割合
400m ²	▲80%
200m ²	▲50%
330m ²	▲80%

← 完全併用可 →

贈与税の税率表

基礎控除後の 課税価格	現行	2015年以降
200万円以下	10%	変更なし
300万円以下	15%	変更なし
400万円以下	20%	変更なし
600万円以下	30%	変更なし
1,000万円以下	40%	変更なし
		1,500万円以下 45%
1,000万円超	50%	3,000万円以下 50%
		3,000万円超 55%

20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合

新設：2015年以降から適用開始

基礎控除後の課税価格	税率	基礎控除後の課税価格	税率
200万円以下	10%	1,500万円以下	40%
400万円以下	15%	3,000万円以下	45%
600万円以下	20%	4,500万円以下	50%
1,000万円以下	30%	4,500万円超	55%

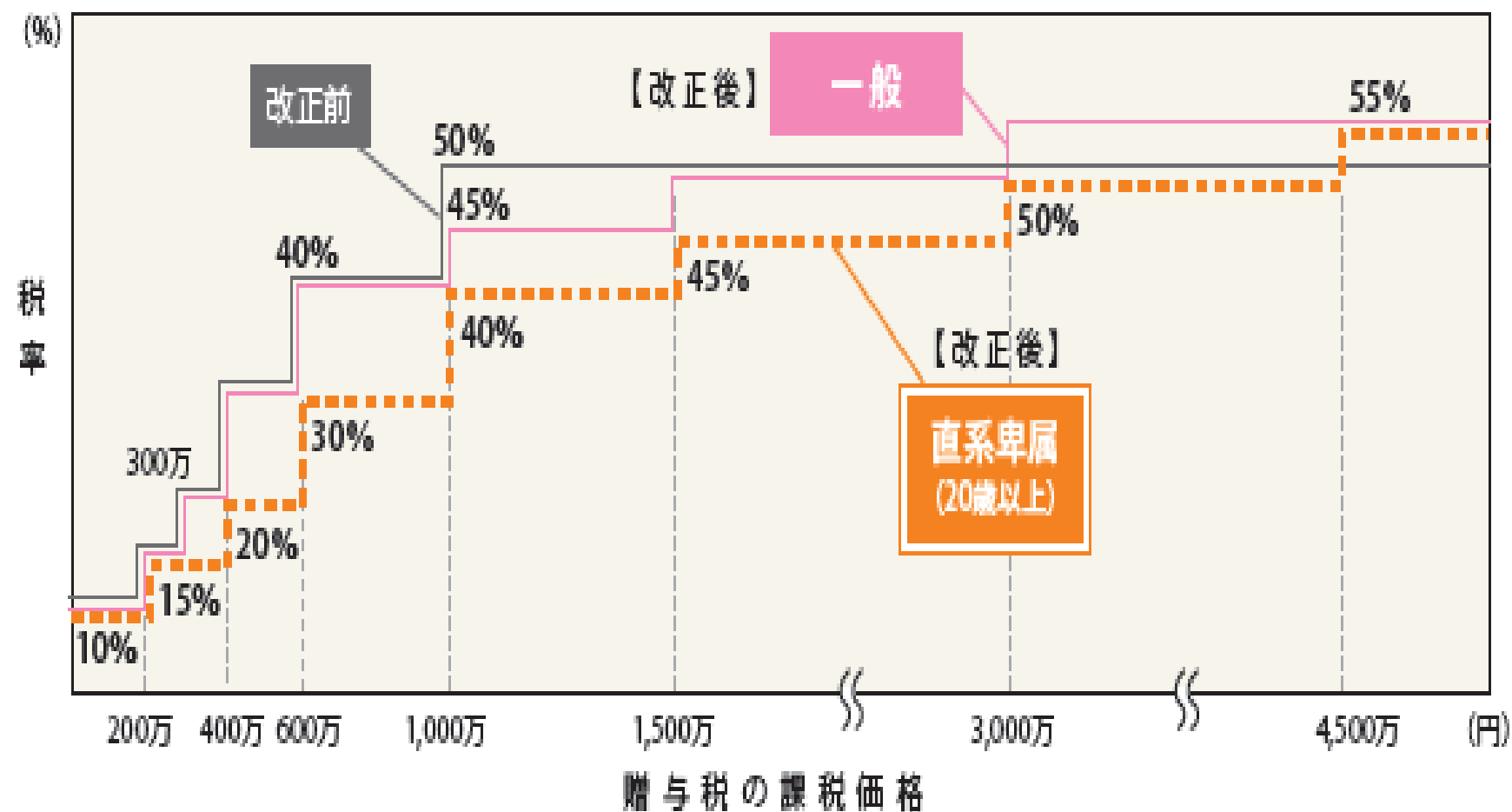
20歳以上の者が、親から510万円の贈与を受けた場合は下記の通りとなる。

①基礎控除後の課税価格 $510万円 - 110万円 = 400万円$

②税額 $200万円 \times 10\% + (400万円 - 200万円) \times 15\% = 50万円$

信託協会が40歳以上の子供がいる既婚者を対象にした調査によると、相続に関する意識として、相続税の改正を知っている人は5割であるものの、贈与税改正については3割以下に留まっている。

■ 税率構造の緩和(暦年課税)



③ 相続税評価

- ・相続税評価で優遇される不動産

地価は地価公示の**8割**水準。

家屋は固定資産税評価額(建築費総額の5~7割)。

- ・収益物件では更に評価額が減少される。

貸家建付地 = 自用地 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)

貸家 = 固定資産評価額 × **0.7**(賃貸割合考慮外)

⇒ 売買価値(不動産鑑定評価)は、満室前提の方が高い。

- * 収益価格が積算価格(土地価格+建物価格)を上回ることも
少なくない。

④ 相続税増税をビジネスチャンスにする人たち

- ・土地所有者にとっては消費税よりも相続税の増税がはるかに深刻な影響を与える。
- ・危機感をあおる大手税理士法人、建設業者、金融機関等
- ・不動産を使った相続税対策はまだまだ有効
 - ⇒時価と相続税評価額との差額を利用
- ・海外で不動産投資(耐用年数の思考が異なる)

⑤ 収益物件の取り合い

- 都心部の優良な収益物件は換金性が高い
- 売り物があればとりあえず買う
- 収益物件及び都心部の土地の奪い合い
- 中心部周辺商業地の住宅地化(中高年世帯の都心回帰)
- 賃貸需要を無視した物件供給(投資には注意)

⑥ タワーマンション

- 高級マンションが全国的に人気
都心部、駅近、湾岸部(東京)
- タワーマンションはブランドである
湾岸マンションは震災で再評価(被害軽微、帰宅難民)
知恵を絞る震災対策ハード面とソフト面
- 実は相続税対策となる高級マンション
マンション価格は、階層別、位置(間取)別で決まる(同一マンション)。
固定資産評価額は、全体共有持分で決定(天井高及び設備に差異がある場合は補正)。
⇒ 高層階及び角部屋等は時価と相続評価額との開差が大となる。
但し、やり過ぎは禁物(売却価額で修正された事案も)。
- 流動性の高いマンションが有利
⇒ ますます立地が重要視される。

5. 人口減少時代

① 過疎化地域(秋田県の事例)

・平成26年地価調査

住宅地:平均価格16年連続下落で、9年連続の全国最下位。

商業地:同22年連続下落、10年連続の全国最下位。

・年間1万人以上の人口減少が続いている。

・日本創生会議の推計(5月公表)では、県内25市町村の内、24市町村が「消滅可能性市町村」に該当。

都道府県別総人口と指数

国立社会保障・人口問題研究所

地 域	総人口(1,000人)				指数(平成22年 =100)
	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	平成32年 (2020)	平成37年 (2025)	平成37年 (2025)
全 国	128,057	126,597	124,100	120,659	94.2
秋 田 県	1,086	1,023	959	893	82.2
東 京 都	13,159	13,349	13,315	13,179	100.1
岐 阜 県	2,081	2,035	1,978	1,908	91.7
静 岡 県	3,765	3,696	3,601	3,480	92.4
愛 知 県	7,411	7,470	7,440	7,348	99.2
三 重 県	1,855	1,821	1,773	1,715	92.4
沖 縄 県	1,393	1,410	1,417	1,414	101.5
減少県	38	41	46	47	

注1) 指数とは、平成22(2010)年の総人口を100としたときの総人口の値のこと。

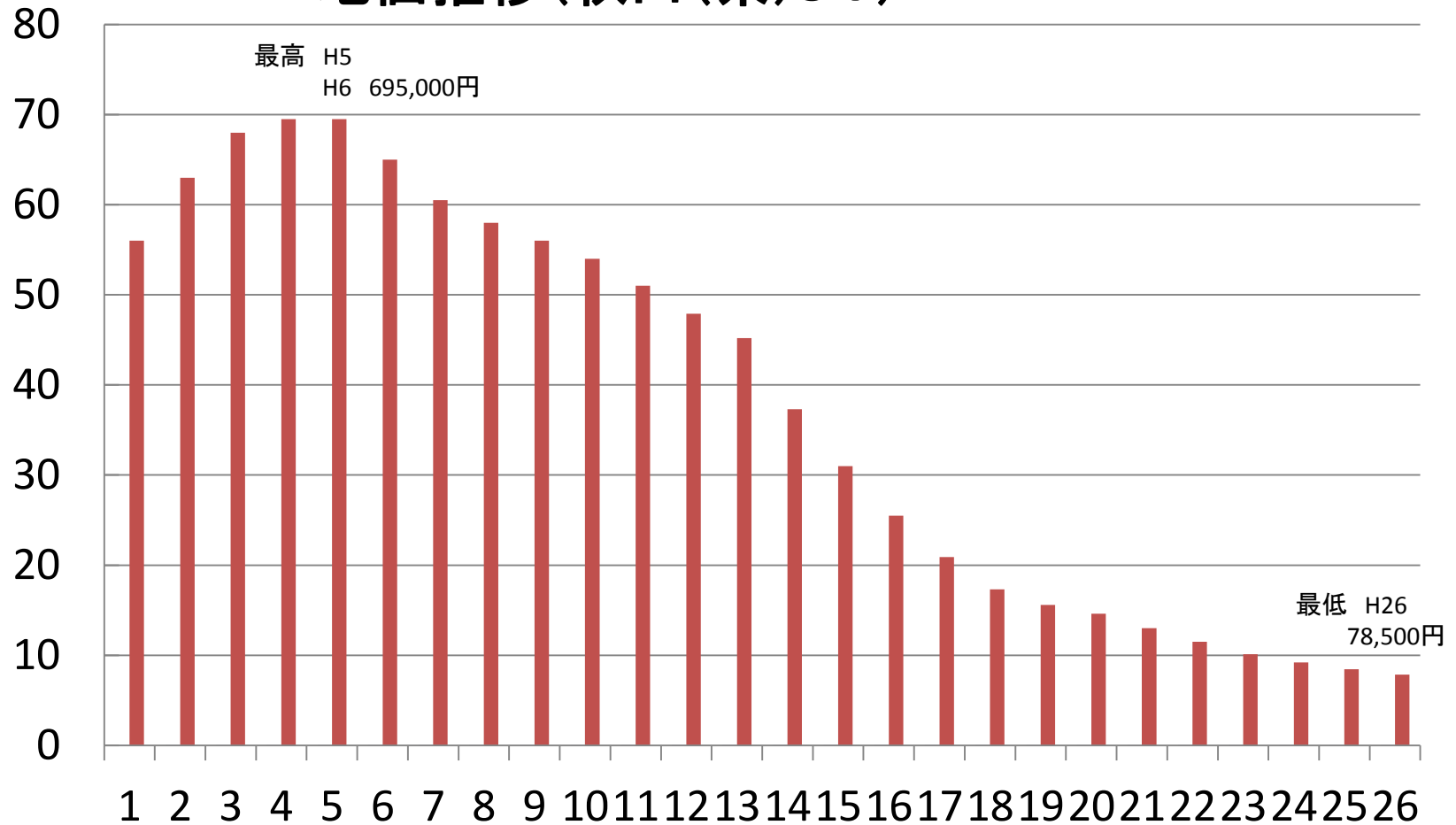
注2) 減少県とは、5年前より総人口が減少した都道府県の数のこと。

都道府県別対前年平均変動率(地価調査)

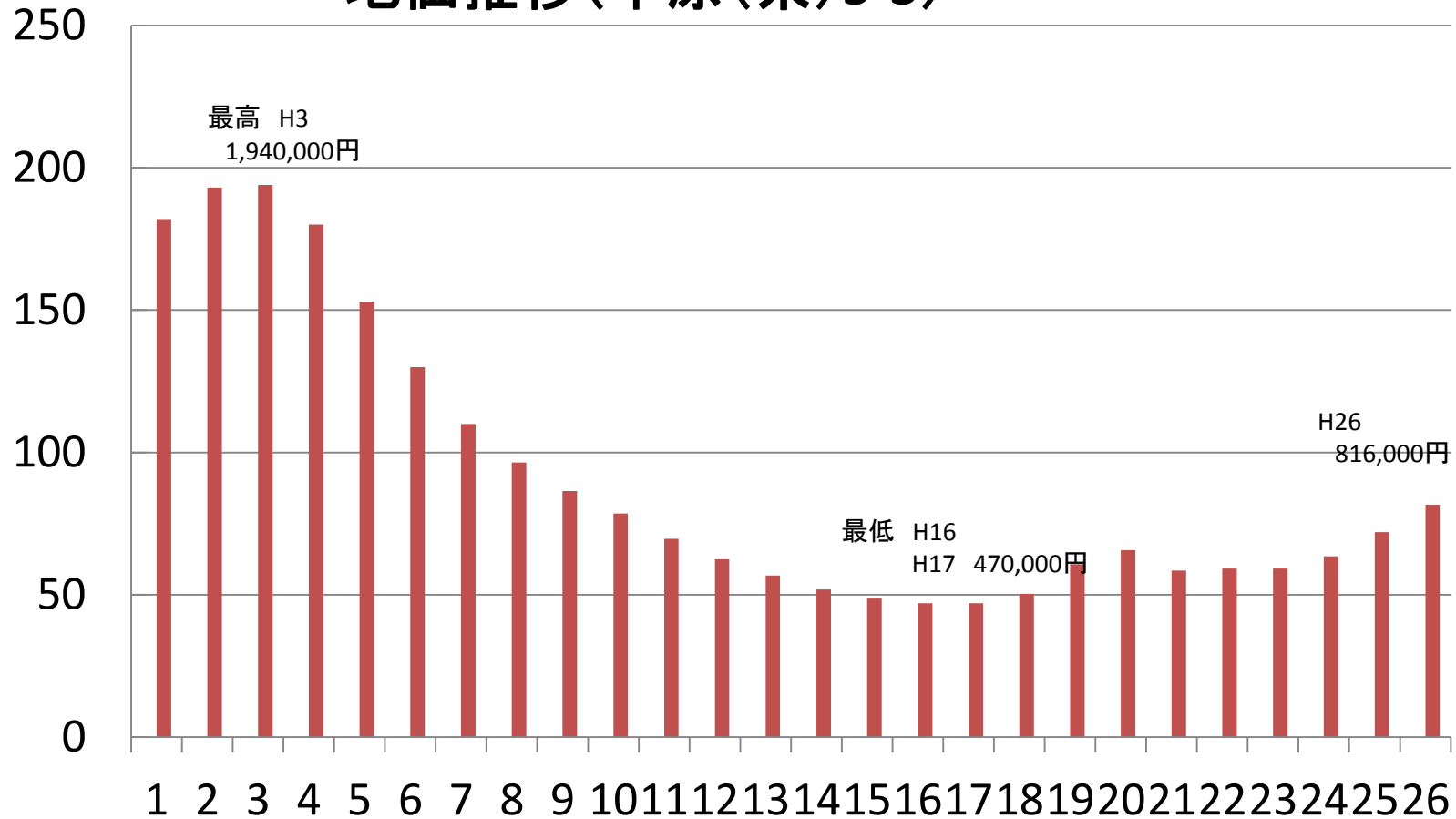
(変動率：%)

地 域	住宅地		商業地	
	平成25年	平成26年	平成25年	平成26年
全 国	△ 1.8	△ 1.2	△ 2.1	△ 1.1
秋 田 県	△ 4.6	△ 4.4	△ 6.2	△ 5.5
東 京 都	0.5	1.3	0.7	2.7
岐 阜 県	△ 2.1	△ 1.7	△ 2.2	△ 1.7
静 岡 県	△ 1.5	△ 1.2	△ 1.4	△ 1.0
愛 知 県	0.8	0.9	0.8	1.5
三 重 県	△ 2.4	△ 2.2	△ 2.4	△ 2.0
沖 縄 県	△ 0.2	0.3	0.0	0.7

地価推移(秋田(県)5-7)



地価推移(中原(県)5-3)



- 工業地全国下落率1位：
にかほ9-1:4,900円(△10.9%)
＝電子部品大手TDKの拠点が集積していたが、競争激化により、周辺工場の閉鎖が相次ぐ。
- 住宅地平均下落率
男鹿市△6.2%、にかほ市△6.0%、横手市△5.1%、
秋田市△4.3%
＝住宅地の需要は中心部へ移動。

② 愛知県

- 津波被害リスクが過疎化を加速化。
南知多町・美浜町
- 奥三河地方(一部、豊田市を含む)は、岐阜県、長野県の山間部と同様の状況。
⇒ 県内二極化が進展する可能性。
- 日本創生会議が「消滅可能性市町村」として公表したのは7市町村。

市区町村	人口移動が収束しない場合(日本創生会議)				
	2010年	2010年	2040年	2040年	若年女性人口変化率
	総人口	20-39歳女性	総人口	20-39歳女性	(2010→2040)
新城市	49,864	4,722	32,468	2,053	-56.5%
飛島村	4,525	491	2,983	226	-54.0%
南知多町	20,549	1,985	11,346	806	-59.4%
美浜町	25,178	3,177	17,308	1,531	-51.8%
設楽町	5,769	309	2,701	88	-71.5%
東栄町	3,757	185	1,516	47	-74.8%
豊根村	1,336	70	654	28	-60.6%

③ 低迷する地価と限定される可住地域

- 人口減少・過疎化が進展する地域では、今後、可住地域が限定される可能性が大。
- コンパクトシティ構想：
地方都市の中核に人を集める（現実には難しい）。
維持ができなくなる除雪作業・福祉等。
- 中核から外れる地域では、売買が成立しない可能性も。
＝ 固定資産税・相続税評価をどうするのか？
- 災害リスクは、「生命の危険」と利便性とのバランス判断。
- 観光地として人を集める。

④ 土地需要が集中するエリア

- 東京圏:

再開発エリア、湾岸エリア(東京オリンピック)、
新駅・新線乗り入れ等。

- 大阪圏、名古屋圏など:

商業ゾーンは、オフィス系とその他商業系(一部住宅)へと
分化する傾向が強い(オフィス系は1か所に)。

- ブロック中核都市:

福岡市、仙台市、金沢市などはブロック拠点化が進展。

- 高級住宅地:

ブランド化がますます進展。

6. 空家問題

① 空室率(総務省「住宅・土地統計調査」速報版(2013年))

・全体:

全国:13.5% 空室率はほぼ年々上昇、
全国で約820万戸の空家。

別荘等の2次的住宅を除いた空室率では、

最高:山梨県17.2%、愛媛県16.9%、高知県16.8%・・・

最低:宮城県9.1%、沖縄県9.8%

⇒ 防災面で深刻な事態。景観・治安面の問題も。

- 賃貸用物件(2008年データ)

賃貸物件の空室約413万戸

最高:福井県29.1%、山梨県27.0%、・・・岐阜県24.5%、
・・・愛知県15.0%、・・・東京都13.0%、最低:沖縄県11.4%

過疎化の進展、高齢者の介護施設への入居等もあるが、
最大の理由は実需を無視した「相続税対策」。

② 中古住宅市場の活性化が課題

- 中古住宅流通シェア(全住宅流通量に占める中古住宅の割合)は、日本が約**13.5%**、アメリカ約**90%**(国土交通省資料)。
- 世代により住宅の広さのニーズは異なる(高齢者単身世帯及び夫婦**2**人世帯では広い家は不要)。

③ 地価への影響:

団地全体が高齢化・空室大

= バブル時代、交通の利便性が劣る地域に開発された
開発団地等

⇒オールドタウンからゴーストタウンへ(新規需要は無い)