

# 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 27 年 9 月 29 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](mailto:tmb@tkcnf.or.jp) 担当: 頼田 彩

【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アキ南森町 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

## 2015 年 基準地価 発表！ (関東版)

2015 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 m<sup>2</sup>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。

### 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 ▲1.0%と24年連続の下落、商業地においても▲0.5%と8年連続で下落となっています。ただし、下落幅は2008年のリーマンショック以降で最も小さくなっており、地価回復の動きがみられます。

### 2. 三大都市圏

三大都市圏の住宅地は0.4%上昇しましたが、昨年の0.5%と比べてやや上げ幅は縮小傾向にあります。一方、商業地は2.3%の上昇で上げ幅も昨年の1.7%から拡大しました。金融緩和マネーの流入と、駅周辺地域の再開発、外国人観光客の増加などが理由と考えられます。

東京圏では、商業地が3年連続で上昇し今年は2.3%上昇しました。また、調査地点全体の75%強で上昇しており、上昇幅も昨年に比べて拡大しています。東京23区に限定すると4.0%の上昇となっており、中でも港区表参道周辺が20.2%と大きく上昇しています。その他にも、東京都立川市で5.5%、千葉県鎌ヶ谷市や千葉県流山市、川崎市中原区などで4%超の上昇となりました。住宅地は0.5%上昇し、上昇地点は全体の約50%と昨年より減少しました。

### 3. 地方圏

地方圏では基準地価の二極化がみられます。70%の地点で下落している一方で、地方中枢都市である札幌市、仙台市、広島市、福岡市の住宅地では67.8%、商業地では82.2%の地点で上昇しています。また、2015年3月に北陸新幹線が開業した影響で、金沢駅周辺では16.8%も地価が上昇しています。福島県は復興需要で住宅地の上昇率が全国トップの2.0%、商業地も23年ぶりの上昇で0.3%増となりました。商業地の上昇は、除染作業を行う業者で県内に事務所を構えるところが増えていることが理由と考えられます。

### ～2015 年 基準地価の都道府県別変動率～

|       | 住宅地  | 商業地  |
|-------|------|------|
| 東京都   | 1.3  | 3.3  |
| 神奈川県  | 0.1  | 1.3  |
| 千葉県   | 0.0  | 0.5  |
| 埼玉県   | ▲0.2 | 0.2  |
| 群馬県   | ▲1.4 | ▲1.1 |
| 栃木県   | ▲1.6 | ▲1.8 |
| 茨城県   | ▲1.3 | ▲1.6 |
| 大阪府   | 0.0  | 3.6  |
| 愛知県   | 0.7  | 2.2  |
| 広島県   | ▲1.7 | ▲0.7 |
| 福岡県   | ▲0.5 | ▲0.2 |
| 北海道   | ▲1.9 | ▲2.1 |
| 三大都市圏 | 0.4  | 2.3  |
| 地方圏   | ▲1.5 | ▲1.6 |
| 全国平均  | ▲1.0 | ▲0.5 |

交通の利便性、住環境、収益性など様々な要因で地価は変動します。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。