

不動産鑑定士・鎌倉靖二 今月の視点

こんにちは。不動産鑑定士の鎌倉靖二です。
今回もお読みいただき誠にありがとうございます。
今回は7/1に発表された平成22年度路線価の動向についてお話し
たいと思います。



先日7月1日、2010年分の路線価（1月1日時点）が発表されました。
全国約37万地点の標準宅地1平方メートル当たりの平均路線価は前年比8.0%下落、126,000円と昨年
に続き下落となりました。昨年2009年の変動率が5.5%の下落でしたので下落幅が拡大したことに
なります。

（2007年を100とすると、2008年は110、2009年は約104、2010年は約96）

エリア別で見ますと、東京圏が前年比9.7%下落（昨年の前年比6.5%下落）、大阪圏は8.3%下落
（昨年の前年比3.4%下落）、名古屋圏は7.6%下落（昨年の前年比6.3%下落）。

東京都（標準宅地37,300地点）の路線価平均は1平方メートル当たり前年比11.3%下落の555,000
円と昨年より下落幅が拡大、下落幅は全国一となりました。

東京23区の標準宅地の平均は一昨年18.4%と大幅に上昇した反動で、昨年は7.7%下落、今年は
12.0%下落。多摩地区は一昨年10.3%上昇、昨年は5.3%の下落、今年は6.1%下落。

埼玉県（約17,500地点）の路線価平均は1平方メートル当たり前年比5.2%下落の109,000円と2年
連続下落。

千葉県（約19,700地点）の路線価平均は1平方メートル当たり前年比5.9%下落の80,000円と2年連
続下落。

神奈川県（約23,700地点）の路線価平均は1平方メートル当たり前年比4.0%下落の166,000円と2
年連続下落。

地域	東京都	東京 23区	東京 多摩地区	埼玉県	千葉県	神奈川県
平均路線価(千円/㎡)	555	730	201	109	80	166
前年比変動率(%)	▲11.3	▲12.0	▲6.1	▲5.2	▲5.9	▲4.0

以下、エリア別動向を「産経ニュース2010.7.1」より抜粋します。

【東京】

最高額は25年連続で中央区銀座5の銀座中央通り（鳩居堂前）の1平方メートル当たり2320万円。一方、同地点が
2年連続で下落するなど、都内48税務署管内の最高路線価はすべての地点で下落した。

東京国税局によると、鳩居堂前の路線価は都心のミニバブル崩壊の傷跡が癒えず、前年比25.6%のマイナス。ま
た、20%を超える下落率となったのは、中央区八重洲1の外堀通り（22.9%減）と、港区北青山3の青山通り（21.
7%減）の2地点だった。

ほかに、下落率が大きかったのは（1）港区新橋2の新橋西口駅前広場通り（18.6%減）（2）千代田区丸の内2の
大名小路（17.5%減）（3）千代田区外神田4の中央通り（16.6%減）（4）渋谷区宇田川町の渋谷駅側通り（12.
6%減）（5）台東区上野4の中央通り（11.3%減）一の順だった。

【埼玉】

各税務署別の最高路線価は、2年連続で全署で下落。下落率は2.5～14.7%で、春日部、秩父を除く13署で前年よりも下落幅が拡大した。

税務署別最高路線価のトップは、さいたま市大宮区桜木町の大宮駅西口ロータリーの230万円で、関東信越国税局管内(埼玉、茨城、栃木、群馬、新潟、長野の6県)で19年連続の首位を守った。

最も下落率が高かったのは、所沢市日吉町の所沢プロペ通りの14.7%で、15署のうち唯一の2ケタ下落となった。大宮、川口、浦和など上位はそろって8%以上の下落。こうした中で、市を舞台にしたNHK連続テレビ小説「つばさ」の影響などで観光客でにぎわう川越は、4.1%と小幅な下落に留まった。

路線価の基となる県内約1万8200地点の標準宅地の評価基準額の平均額は、1平方メートル当たり10万9000円で、前年比5.2%下落した。

下落率が2ケタとなったのは13地点。ミニバブル時に上昇率が高かった都心部で下落が目立った。

【神奈川】 県内18税務署管内の標準宅地(2万3627地点)の平均額は16万6千円(前年比4.0%減)で、前年同様に17署管内で下落した。

各税務署管内の最高路線価では、前年に急落を見せた横浜市西区(横浜駅西口バスターミナル前通り)や川崎市高津区(溝口駅前広場通り)などでは下落幅が前年に比べて縮小した。横浜市港北区(新横浜駅前広場通り)は下落傾向に歯止めがかからず、15%を超える落ち込みとなった。

再開発の進む同市戸塚区(戸塚駅東口バスターミナル前通り)は、昨年同様横ばいで踏みとどまった。前年の下落率が0.9%だった鎌倉市小町(鎌倉駅東口駅前通り)、2.4%だった藤沢市南藤沢(藤沢駅南口広場通り)は落ち幅が拡大。ブランド力の衰えを見せた。

県内の調査地点で最高価格は横浜駅西口バスターミナル前通りで、昭和54年から32年連続でトップ。全国では東京、大阪に次いで昨年より1つ順位を上げ、3位となった。

【千葉】 最高路線価は千葉市中央区富士見2丁目千葉駅側通りの1平方メートル当たり135万円で、前年比11.8%減だった。

次いで柏市柏1丁目ハウディモールの130万円(同4.4%減)▽船橋市本町1丁目船橋駅前通りの122万円(同6.2%減)と続いた。

成田市花崎町一本松通り(160万円)に変動がなかったことをのぞき、残る13税務署管内では軒並み下落。下落率が高かったのは市川市八幡2丁目日本八幡駅前通りの91万円(同12.5%減)だった。

県の最高路線価はピーク時(平成4年)と比較すると14.9%減となっている。

【不動産鑑定士・鎌倉靖二の視点】

最近の地価動向に関連して、東京都心部ではマンション販売が好調と報じられていますが、これは地価を大きく動かす要因とはなりません。新築マンションは特に需給バランスで価格が決まる傾向が強く、販売価格の内訳としての土地価格はその一部でしかないからです。デベロッパーがマンション用地を安く仕入れれば安く供給され、需要がそれを上回ればマンション価格は上昇します。しかし、それ以外に建築費、金利、人件費等のコストも販売価格に大きく影響しますし、不動産市況全体のほんの一部でしかありませんから、マンションの売れ行きがいいからといって、地価全体が上がることはありません。

都心部のオフィス空室率も以前として改善傾向が見られませんし、ニューマネーが一部動き出してはいますが、金融機関の融資姿勢も大半はいまだ慎重な姿勢を崩していません。本当の「地価の底入れ」はまだまだ先のようですね。

みらい総合鑑定 不動産鑑定士 鎌倉靖二
〒160-0023 東京都新宿区西新宿6-12-7 ストック新宿1階
TEL:03(5909)1767
FAX:03(5909)1766
不動産鑑定業登録 東京都知事()第2309号
(社)日本不動産鑑定協会会員
事務所HP <http://mira-i-ap.com>
広大地判定SOS <http://kodaichijp>
E-mail kamakura@mira-i-ap.com

【業務・サービス内容】

- 不動産評価・査定
 - ・同族会社間取引時の鑑定評価
 - ・広大地判定、鑑定評価
 - ・事業承継、相続時の不動産評価
- 不動産コンサルティング
 - ・借地権、底地、古アパート整理
- 現地調査、役所調査代行
- 同族会社間売買時の契約書作成

TEL無料相談受付中!

03(5909)1767

担当:鎌倉まで

不在時にはこちらから
お電話させていただきます