

### 不動産の価値講座 —地価公示特別号

大野 興四郎（不動産鑑定士）



読み切り不動産通信第2・3号合併号をお届けします。

3月下旬に国交省よりR3年1月1日時点の地価公示がリリースされました。コロナ禍下地方都市4市（札幌・仙台・広島・福岡の各市）を除き全国的に全用途（平均）で下落。とくにインバウンド（訪日外国人）関連需要に依存していた商業地の下落は顕著でした。

創刊号で、土地は千差万別で土地の様相（画地条件等）には、間口・奥行、形状、規模（地積）、傾斜、高低差（前面道路との関係）などがあることにふれました。ところで地価公示の地点（標準地といいますが）の画地条件等はどうか？地価公示地点は2者の不動産鑑定士が担当し、その鑑定評価書は一部開示されるようになっていきます。鑑定書といっても、多数地点の評価でフォーマットが決められていて、その1パターンです。たとえば刈谷市の住宅地「刈谷-2」ですが、その一部を下段に引用しました。（当評価書は、原則全5ページで1枚目は99%オープン。2枚目は取引事例比較法の適用ですが、取引事例が個人情報となりほとんど非開示となっています）「刈谷-2」の評価書はココ…>[鑑定評価書 \(mlit.go.jp\)](https://mlit.go.jp) 他の地点は<標準地・基準地検索システム>で検索できます。

「刈谷-2」の評価書1ページをみますと、中段右欄に(4)対象標準地の個別的要因：方位 +8 と記載があり、同地点は単価 168,000 円/m<sup>2</sup>ですが、南向きでプラスですよ…ということこれで標準的方位（個性率のない北向き）なら…168,000 円/(100+8)パーセント≒156 千円です。個性率がない場合（標準的）はこの標準化補正が不要で鑑定価格＝標準価格そのもので、その地域の標準的な地価水準となります。一般に何処そこで〇〇円（単価）で売れたとしますと…短絡的に此処も△△円だろう、としがちですがこれはナマですから料理する必要があります。この料理方法は諸過程あり、個性率に関していえば+、-の点数があるときA地域の取引事例とB地域の対象地点をそのまま比較できません。一旦A地域の基地に事例を置き換え（標準化）B地域の標準（的）画地とを間接比較します。（俗に宇宙ステーション方式）これが最初はなかなかわかりにくい。慣れてしまえば簡単です。ヒトは皆ふつうスピンです。たとえば土地もスピンで比べれば地域格差がわかります。と、いったところで来月は一間口・奥行2のコロです。



滝妻駅北東方 210m	法令 規制 1 住居 (60, 200)
住宅等が多く、熟成度が漸増するものと予測され	
(4) 対象標準地の 個別的要因	方位 +8.0